

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС23-27073

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

Дело № А40-63720/2022

г. Москва

09.07.2024

Резолютивная часть определения объявлена 03.07.2024.
Полный текст определения изготовлен 09.07.2024.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего судьи Першутова А.Г.,
судей Антоновой М.К., Тютин Д.В.,

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Бизнес комплекс на Русаковской» на решение Арбитражного суда города Москвы от 10.05.2023 по делу № А40-63720/2022, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 26.07.2023 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 28.09.2023 по тому же делу

по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Бизнес комплекс на Русаковской» к Государственной инспекции по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы о признании незаконным и отмене постановления от 14.03.2022 по делу № 623-ЗУ/9018758/1-22 о привлечении к административной ответственности, предусмотренной частью 1.2 статьи 6.7 Закона города Москвы от 21.11.2007 № 45 «Кодекс города Москвы об административных правонарушениях».

В судебном заседании приняли участие представители:
общества с ограниченной ответственностью «Бизнес комплекс на Русаковской» – Лобенцов С.Н.;

Государственной инспекции по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы – Морозова А.В., Хайрутдинов Д.А.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Першутова А.Г., выслушав представителей участвующих в деле лиц, изучив материалы дела, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

общество с ограниченной ответственностью «Бизнес комплекс на Русаковской» (далее – общество) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с заявлением к Государственной инспекции по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы (далее – административный орган) о признании незаконным и отмене постановления от 14.03.2022 по делу № 623-ЗУ/9018758/1-22 о привлечении к административной ответственности, предусмотренной частью 1.2 статьи 6.7 Закона города Москвы от 21.11.2007 № 45 «Кодекс города Москвы об административных правонарушениях» (далее – КоАП Москвы).

Решением Арбитражного суда города Москвы от 06.07.2022, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 03.10.2022 заявление общества удовлетворено.

Арбитражный суд Московского округа постановлением от 30.01.2023 отменил указанные судебные акты, направив дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела решением Арбитражного суда города Москвы от 10.05.2023, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 26.07.2023, обществу отказано в удовлетворении заявления.

Арбитражный суд Московского округа постановлением от 28.09.2023 оставил без изменения решение суда первой инстанции от 10.05.2023 и постановление суда апелляционной инстанции от 26.07.2023.

Общество обратилось в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой на указанные судебные акты, в которой просит их отменить и направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Першутова А.Г. от 05.06.2024 кассационная жалоба общества вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Изучив материалы дела, проверив в соответствии с положениями статьи 291¹⁴ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации законность обжалуемых судебных актов в пределах доводов, изложенных в кассационной жалобе и письменных пояснений на нее, заслушав представителей участвующих в деле лиц, Судебная коллегия установила следующее.

Постановлением административного органа от 14.03.2022 по делу № 623-ЗУ/9018758/1-22 общество привлечено к административной ответственности, предусмотренной частью 1.2 статьи 6.7 КоАП Москвы, с назначением наказания в виде административного штрафа в размере 15 144 565 рублей.

Не согласившись с указанным постановлением административного органа, общество оспорило его в арбитражном суде.

Согласно части 1.2 статьи 6.7 КоАП Москвы нарушение требований и ограничений по использованию земельного участка, связанных со строительством, с реконструкцией на нем здания, строения, сооружения и установленных законами города Москвы, иными нормативными правовыми актами города Москвы, правоустанавливающими документами на землю, проектной и иной документацией, определяющей условия использования земельного участка, - влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от 0,5 до 1 процента кадастровой стоимости земельного участка; на должностных лиц - от 1 до 1,5 процента кадастровой стоимости земельного участка; на юридических лиц - от 1,5 до 2 процентов кадастровой стоимости земельного участка; а в случае если кадастровая стоимость земельного участка не определена, на граждан в размере от трех тысяч пятисот до четырех тысяч пятисот рублей; на должностных лиц - от тридцати пяти тысяч до сорока пяти тысяч рублей; на юридических лиц - от пятисот тысяч до семисот тысяч рублей.

Рассматривая настоящий спор, суды установили, что на предоставленном обществу по договору аренды от 23.04.2013 № М-01-041259 с учетом дополнительного соглашения к нему от 06.05.2015 для эксплуатации зданий под административные, торговые цели и гостиницу земельном участке расположено здание – гостиница (кадастровой номер 77:01:0003034:1009),

возведенное в рамках разрешения на строительство от 26.04.2006 № Р-1400/98 и введенное в эксплуатацию на основании разрешения на ввод от 25.01.2007 № 010336, которое находится в собственности общества, о чем сделана запись в ЕГРН от 20.04.2015 № 77-77/012-77/012/011/2015-76/2. Однако после ввода здания в эксплуатацию на уровне первого этажа к зданию гостиницы была возведена пристройка площадью 57,7 кв. м, которая включена в состав гостиницы с кадастровым номером 77:01:0003034:1009. Поскольку согласно требованиям законодательства Российской Федерации проведение работ по строительству (реконструкции) возможно при осуществлении государственного строительного надзора, а по окончании строительных (реконструктивных) работ обязательно оформление разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и Градостроительным кодексом г. Москвы, в то время как пристройка (1 этаж, ком. 1) общей площадью 57,7 кв. м создана при отсутствии прав на использование земельного участка для целей строительства (реконструкции) объектов капитального строительства и (или) при отсутствии разрешения на строительство, либо с нарушением градостроительных норм и правил, а документов, необходимых для подтверждения исполнения требований законодательства Российской Федерации и города Москвы, обществом не представлено (отсутствуют), суды пришли к выводу о наличии в действиях общества состава правонарушения, предусмотренного частью 1.2 статьи 6.7 КоАП города Москвы.

На основании изложенного суды отказали обществу в удовлетворении заявления.

Однако выводы судов нельзя признать правомерными.

При рассмотрении дела в судах трех инстанций общество ссылалось на то, что вступившим в законную силу 24.04.2023 решением Арбитражного суда города Москвы от 22.12.2022 по делу № А40-60216/2022 Департаменту городского имущества города Москвы и Правительству Москвы отказано в иске о признании пристройки (1 этаж, пом. I) общей площадью 57,7 кв. м к зданию по адресу: г. Москва, ул. Русаковская, д. 13, стр. 5, самовольной постройкой; об обязанности общества в месячный срок с момента вступления в законную силу решения суда привести здание по указанному адресу в первоначальное состояние путем сноса пристройки (1 этаж, пом. I) общей площадью 57,7 кв. м в соответствии с техническими документами МосгорБТИ по состоянию на 02.05.2007, предоставив в случае неисполнения ответчиком

решения суда в указанный срок право Правительству Москвы в лице Государственной инспекции по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы осуществить мероприятия по сносу самовольной постройки, а также обеспечить благоустройство освобожденной территории с дальнейшим возложением на общество расходов; о признании права собственности общества на здание с кадастровым номером 77:01:0003034:1009, к зданию по адресу: г. Москва, ул. Русаковская, д. 13, стр. 5, отсутствующим; о снятии с кадастрового учета пристройки (1 этаж, пом. I) общей площадью 57,7 кв. м с кадастровым номером 77:01:0003034:3051 к зданию по адресу: г. Москва, ул. Русаковская, д. 13, стр. 5; об обязанности общества в месячный срок с момента вступления в законную силу решения суда освободить земельный участок с адресным ориентиром: г. Москва, ул. Русаковская, вл. 13, стр. 5,6 от пристройки (1 этаж, пом. I) общей площадью 57,7 кв. м к зданию по адресу: г. Москва, ул. Русаковская, д. 13, стр. 5, предоставив в случае неисполнения ответчиком решения суда в указанный срок право Правительству Москвы в лице Государственной инспекции по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы осуществить мероприятия по сносу объекта с дальнейшим возложением на общество расходов; об обязанности общества в месячный срок с момента демонтажа пристройки (1 этаж, пом. I) общей площадью 57,7 кв. м к зданию по адресу: г. Москва, ул. Русаковская, д. 13, стр. 5, провести техническую инвентаризацию здания с кадастровым номером 77:01:0003034:1009 и помещения с кадастровым номером 77:01:0003034:3051 по адресу: г. Москва, ул. Русаковская, д. 13, стр. 5, а также обеспечить постановку объекта на государственный кадастровый учет, предоставив в случае неисполнения ответчиком решения суда в указанный срок право Правительству Москвы в лице уполномоченного органа осуществить мероприятия по технической инвентаризации здания и постановке здания на государственный кадастровый учет с дальнейшим возложением на общество расходов.

Указанным решением арбитражного суда установлено, что: спорная пристройка существует как минимум с 25.01.2013, возведена без нарушений градостроительных и строительных норм и правил, не создает угрозу жизни и здоровья третьих лиц, что подтверждено результатами экспертизы, поставлена на кадастровый учет 17.09.2013, то есть до даты приобретения обществом здания гостиницы с публичных торгов, до даты передачи земельного участка во временное владение и пользование общества (06.05.2015) и регистрации

перехода права собственности на гостиницу (20.04.2015), основания для признания спорного объекта самовольной постройкой отсутствуют.

Таким образом, поскольку в настоящее время у общества имеется зарегистрированное в установленном порядке право собственности на спорный объект недвижимости, который согласно вступившему в законную силу решению арбитражного суда по делу № А40-60216/2022 не является самовольной постройкой, то общество имеет законное право владеть, пользоваться и распоряжаться этим объектом недвижимости.

Ссылаясь на указанные обстоятельства, общество приводило доводы об отсутствии в его действиях состава вмененного административного правонарушения.

Однако суды оставили без внимания вступившее в законную силу решение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-60216/2022 и не рассмотрели приводимые обществом доводы, в то время как указанные обстоятельства имеют существенное значение для рассмотрения дела, в том числе и для решения вопроса о наличии вины в действиях общества.

При этом согласно правовой позиции, изложенной в пункте 45 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12.12.2023 № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке» вступившее в законную силу решение суда о признании права собственности на самовольную постройку является основанием возникновения права собственности на объект недвижимости (подпункт 3 пункта 1 статьи 8 ГК РФ) и для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объект недвижимости (статья 219 ГК РФ, пункт 5 части 2 статьи 14 Закона о государственной регистрации недвижимости). После вступления в законную силу решения суда о признании права собственности на самовольную постройку собственник данного объекта недвижимости вправе использовать его в гражданском обороте. При этом получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не требуется. Вместе с тем наличие такого судебного акта не освобождает лицо от представления иных документов, не являющихся правоустанавливающими и разрешительными, которые необходимы для внесения записи в ЕГРН согласно Закону о государственной регистрации недвижимости (например, технический план). Использование (эксплуатация) данного объекта недвижимости не составляет административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена частью 5

статьи 9.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, если после вступления решения суда в законную силу не совершено иных нарушений, предусмотренных пунктом 1 статьи 222 ГК РФ.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации считает, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене на основании части 1 статьи 291¹¹ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции. При новом рассмотрении дела судам необходимо учесть изложенную в настоящем определении позицию Судебной коллегии, приняв законные и обоснованные судебные акты.

Руководствуясь статьями 176, 291¹¹ – 291¹⁵ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Арбитражного суда города Москвы от 10.05.2023 по делу № А40-63720/2022, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 26.07.2023 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 28.09.2023 по тому же делу отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

Председательствующий судья

А.Г. Першутов

Судья

М.К. Антонова

Судья

Д.В. Тютин