

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 302-ЭС24-9662

г. Москва

Дело № А33-18699/2022

Резолютивная часть определения объявлена 24 сентября 2024 г.
Полный текст определения изготовлен 07 октября 2024 г.

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

председательствующего судьи Попова В.В.,
судей Хатыповой Р.А., Якимова А.А.

при ведении протокола судебного заседания секретарем Кунаковым В.В.,
при участии в судебном заседании путем использования системы видеоконференц-связи при содействии Арбитражного суда Красноярского края представителей открытого акционерного общества «Красноярскпромстрой» (далее - общество) Шпагина А.Е. (доверенность от 20 декабря 2021 г.), администрации города Красноярска (далее - администрация) Бочкарева О.Н. (доверенность от 15 декабря 2023 г.)

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу общества на решение Арбитражного суда Красноярского края от 21 декабря 2022 г., постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 11 декабря 2023 г. и постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 14 марта 2024 г. по делу № А33-18699/2022.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Попова В.В., выслушав объяснения представителей лиц, участвующих в деле, явившихся в судебное заседание, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

общество обратилось в Арбитражный суд Красноярского края с иском к администрации города Красноярска о признании права собственности на самовольную постройку – незавершенный строительством двухсекционный 14-этажный жилой дом № 5, расположенный в границах земельного участка с кадастровым номером 24:50:0400398:3414 по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, Советский район, массив индивидуальной застройки «Нанжунь-Солнечный», корректировка 1 и 2 этапы, в осях III-IV (2 этап).

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, судом первой инстанции привлечены управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю, департамент муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярска и департамент градостроительства администрации города Красноярска (далее - департамент градостроительства).

Решением Арбитражного суда Красноярского края от 21 декабря 2022 г., оставленным без изменения постановлением Третьего арбитражного апелляционного суда от 11 декабря 2023 г. и постановлением Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 14 марта 2024 г., в удовлетворении иска отказано.

Не согласившись с принятыми по делу судебными актами, общество обратилось с кассационной жалобой в Верховный Суд Российской Федерации, ссылаясь на существенные нарушения судами норм материального и процессуального права, повлиявшие на исход дела, приведшие к нарушению его прав и законных интересов.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 12 августа 2024 г. кассационная жалоба вместе с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В судебном заседании представитель общества поддержал доводы жалобы, просил принятые по делу судебные акты отменить, иск удовлетворить.

Представитель администрации с доводами кассационной жалобы не согласился, считает принятые по делу судебные акты законными и обоснованными, просил оставить кассационную жалобу без удовлетворения, а обжалуемые судебные акты - без изменения.

Иные лица, участвующие в деле, извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, своих представителей в суд не направили, что в соответствии со статьей 291¹⁰ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) не является препятствием для рассмотрения кассационной жалобы.

В соответствии с частью 1 статьи 291¹¹ АПК РФ основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Изучив материалы дела, проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе, выслушав объяснения представителей лиц, явившихся в судебное заседание, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу о наличии предусмотренных частью 1 статьи 291¹¹ АПК РФ оснований для отмены обжалуемых обществом судебных актов.

Как установлено судами первой и апелляционной инстанций и следует из материалов дела, обществу на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 24:50:0400398:3414 общей площадью 25 535 кв. м, имеющий категорию земли - населенных пунктов, вид разрешенного использования - размещение многоквартирных жилых домов этажностью от десяти этажей, расположенный по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, жилой массив индивидуальной застройки «Нанжульт-Солнечный».

На основании разрешений на строительство от 26 мая 2015 г. № 24-308-139-2015 и от 26 июля 2016 г. № 24-308-139-2015 на указанном земельном участке обществом построен объект незавершенного строительства 14-этажный панельный жилой дом (секция в осях I-II, первый этап строительства).

В отсутствие разрешения на строительство, общество приступило к возведению второго 14-этажного панельного жилого дома (секция в осях III-IV, второй этап строительства).

Начиная с 2024 года общество неоднократно обращалось в департамент градостроительства с заявлениями о выдаче разрешения на его строительство, однако в выдаче разрешения было отказано по разным основаниям.

Также общество обращалось с заявлением о внесении корректировки в ранее выданное разрешение на строительство от 26 мая 2015 г. в связи с разделением объекта на этапы строительства и корректировкой проектно-сметной документации.

Решением департамента градостроительства от 22 ноября 2019г. № 01/6517-дг во внесении корректировки в разрешение на строительство отказано.

Решениями Арбитражного суда Красноярского края от 14 марта 2016 года по делу № А33-26792/2015, от 24 августа 2020 года по делу № А33-35727/2019 и от 24 августа 2020 года по делу № А33-37209/2019 оспариваемые обществом решения об отказе от 22 октября 2015 г. № 01/5093-дг, от 08 ноября 2019 г. № 01/6095-дг и от 22 ноября № 01/6517-дг признаны соответствующими требованиям действующего законодательства.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Красноярского края от 14 апреля 2022 г. по делу № А33-31465/2019 в удовлетворении требования департамента градостроительства о сносе спорного объекта отказано.

Ссылаясь на наличие оснований для признания за ним в порядке пункта 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) права собственности на объект незавершенного строительства, общество обратилось в арбитражный суд с настоящим иском.

Разрешая спор, суды руководствовались положениями статей 10, 222, 263 ГК РФ, статьи 40 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), статей 1, 2, 8, 9, 30, 36, 44, 47, 48, 51, 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разъяснениями, изложенными в пунктах 24, 26, 30 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», пункте 9 Обзора судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, утвержденного Президиумом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации 09.12.2010 № 143, и исходили из отсутствия предусмотренных законом оснований для признания за обществом права собственности на самовольную постройку в силу пункта 3 статьи 222 ГК РФ, в том числе ввиду его недобросовестного поведения, что является самостоятельным основанием для отказа в иске.

Вывод судов о явном недобросовестном поведении общества мотивирован наличием у последнего статуса профессионального участника строительного

рынка, совершением им действий по строительству объекта при направлении уполномоченным органом предписания о прекращении строительства и сносе объекта, привлечением общества к административной ответственности, а также законностью оспариваемых решений департамента градостроительства, что подтверждено вступившими в законную силу судебными актами.

Между тем судами не учтено следующее.

Согласно пункту 3 статьи 222 ГК РФ право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором создана постройка, при одновременном соблюдении следующих условий: если в отношении земельного участка лицо, осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на нем данного объекта; если на день обращения в суд постройка соответствует установленным требованиям; если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Как следует из разъяснений, изложенных в пункте 43 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12 декабря 2023 г. № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке» (далее - постановление Пленума № 44), признание права собственности на самовольную постройку в судебном порядке является исключительным способом защиты права, который может применяться в отсутствие со стороны истца очевидных признаков явного и намеренного недобросовестного поведения.

Если иное не установлено законом, иск о признании права собственности на самовольную постройку подлежит удовлетворению, если единственным признаком самовольной постройки является отсутствие необходимых в силу закона согласований, разрешений, к получению которых лицо, создавшее самовольную постройку, принимало надлежащие меры. При установлении факта недобросовестного поведения застройщика, создавшего самовольную постройку (например, в случае, если такое лицо обращалось за выдачей разрешения на строительство лишь для вида, действуя в обход закона), суд вправе отказать в признании права собственности на самовольную постройку (статья 10 ГК РФ).

Суду во всяком случае необходимо установить предусмотренную пунктом 3 статьи 222 ГК РФ совокупность условий, при которых допускается признание права собственности на самовольную постройку и введение ее в гражданский оборот (абзац второй пункта 44 постановления Пленума № 44).

В соответствии с частью 1 статьи 263 ГК РФ собственник или иной титульный владелец земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка.

Согласно подпункту 2 пункта 1 статьи 40 ЗК РФ собственник земельного участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

В настоящем деле спор о признании права собственности мотивирован невозможностью легализовать спорный объект, являющийся блок - секцией многоквартирного жилого дома, расположенной на земельном участке, принадлежащем истцу на праве собственности, имеющем категорию земель и вид разрешенного использования, допускающие строительство данного объекта.

Факт строительства спорного объекта и отсутствие разрешения на его строительство истец не оспаривает и признает, однако указывает на неоднократные, начиная с 2014 года, обращения в департамент градостроительства с соответствующими заявлениями, на которые получены отказы по разным основаниям, а также на вступившие в законную силу судебные акты по делу № А33-31465/2019, в рамках которого в сносе спорного объекта незавершенного строительства отказано.

При рассмотрении дела № А33-31465/2019 суды пришли к выводу, что спорная постройка соответствует требованиям безопасности и ее сохранение не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц. Суды указали, что обществом был получен ряд согласований, необходимых для его строительства и эксплуатации, а сам снос четырнадцатизэтажного монолитного жилого дома без причинения ущерба рядом расположенным объектам, в том числе жилым домам, инженерным коммуникациям, не представляется возможным.

При этом суды отклонили ссылки департамента градостроительства на расположение дома на территории, проектируемой под строительство общеобразовательной школы, предусмотренной проектом планировки, указав, что спорный объект возведен на земельном участке, принадлежащем ответчику на праве собственности, что исключает возможность строительства общеобразовательной школы на данном земельном участке без его изъятия у ответчика, и что постановлением администрации г. Красноярска от 13 апреля

2022 г. № 303 в проект планировки внесены изменения, в результате чего территория проектируемой под строительство общеобразовательной школы не пересекается с земельным участком, на котором располагается спорный объект.

Не усмотрев формального характера обращения общества с заявлениями в уполномоченный орган с целью создания ситуации для последующей легализации возводимой им самовольной постройки в судебном порядке, суды отклонили доводы департамента градостроительства о наличии оснований для применения статьи 10 ГК РФ.

Однако при рассмотрении настоящего дела № А33-18699/2022 суды не учли обстоятельства, установленные судами при рассмотрении дела № А33-31465/2019.

При этом свои выводы о недобросовестном поведении истца суды основывали лишь на его систематических обращениях с заявлениями в уполномоченный орган, привлечении к административной ответственности за строительство в отсутствие полученного разрешения, вступивших в законную силу судебных актов, а также наличии у общества статуса профессионального участника рынка, что само по себе не может не служить основанием для вывода о недобросовестном поведении общества.

Обстоятельства, свидетельствующие о том, что за выдачей разрешения на строительство общество обращалось лишь для вида, действуя в обход закона, судами не устанавливались.

Суды также не учли, что отказ в признании права собственности на самовольную постройку, фактически представляющую собой часть многоквартирного дома, при наличии вступившего в законную силу судебного акта об отказе в ее сносе, создает дисбаланс между публичным и частным интересом, приводит к нарушению устойчивости хозяйственного оборота и впоследствии может создавать угрозу жизни и здоровью как для граждан, проживающих на данной территории, так и для неопределенного круга лиц.

Между тем вышеуказанные обстоятельства, имеющие существенное значение для правильного разрешения спора, судами оставлены без внимания.

Поскольку допущенные судами нарушения норм материального и процессуального права являются существенными и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов общества, обжалуемые судебные акты подлежат отмене на основании части 1 статьи 291¹¹ АПК РФ, а дело - направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду первой инстанции следует учесть изложенное, проверить и дать оценку всем доводам и возражениям участвующих в деле лиц, при необходимости разрешить вопрос о проведении

судебной строительно-технической экспертизы и на основании установленных обстоятельств, правильно применив нормы материального и процессуального права, принять законное и обоснованное решение.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291¹¹ - 291¹⁵ АПК РФ, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Арбитражного суда Красноярского края от 21 декабря 2022 г., постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 11 декабря 2023 г. и постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 14 марта 2024г. по делу № А33-18699/2022 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Красноярского края.

Настоящее определение вступает в законную силу со дня его вынесения и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий судья

В.В. Попов

Судьи

Р.А. Хатыпова

А.А. Якимов