

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 306-ЭС25-218

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Дело № А72-15352/2023

Резолютивная часть определения объявлена 3 июня 2025 г.

Полный текст определения изготовлен 19 июня 2025 г.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего Грачевой И.Л., судей Хатыповой Р.А. и Чучуновой Н.С.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем Кунаковым В.В., с использованием систем видеоконференц-связи при содействии Арбитражного суда Ульяновской области (судья Слепенкова О.А., при ведении протокола секретарем Сорокиной М.Е.),

при участии представителей индивидуального предпринимателя Шмаковой Альбины Павловны - Самошкиной М.В. (доверенность от 25 апреля 2025 г.), Селезнева А.А. (доверенность от 20 мая 2025 г.),

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу Администрации города Ульяновска на решение Арбитражного суда Ульяновской области от 4 апреля 2024 г., постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 15 июля 2024 г. и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 28 ноября 2024 г. по делу № А72-15352/2023,

УСТАНОВИЛА:

Индивидуальный предприниматель Шмакова Альбина Павловна обратилась в Арбитражный суд Ульяновской области с заявлением о признании незаконными отказов Администрации города Ульяновска (далее – Администрация) от 1 сентября 2023 г. в согласовании перевода жилых помещений, расположенных в городе Ульяновске по адресам: Владимирская

ул., д. 14 (площадью 706,3 кв. м с кадастровым номером 73:19:073201:2095) и Владимирская ул., д. 14А (площадью 704,2 кв. м с кадастровым номером 73:19:073201:2096), в нежилые помещения, а также об обязанности Администрации согласовать перевод указанных жилых помещений в нежилые.

Арбитражный суд Ульяновской области решением от 4 апреля 2024 г., оставленным без изменения постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 15 июля 2024 г. и постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 28 ноября 2024 г., признал незаконными решения Администрации об отказе в переводе указанных жилых помещений в нежилые, выраженные в письмах от 1 сентября 2023 г. № 73-ИОМСУ24.01/3663/ОГ и 73-ИОМСУ-24.01/3664/ОГ, в части требования Администрации о предоставлении экспертизы проектной документации объектов; в качестве устранения допущенных нарушений прав и законных интересов Шмаковой А.П. обязал Администрацию в 10-дневный срок с момента вступления решения суда в законную силу повторно рассмотреть заявления предпринимателя с приложенными документами и принять решение в соответствии с требованиями действующего законодательства; в остальной части требований отказал.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Администрация, ссылаясь на нарушение судами трех инстанций норм материального и процессуального права, просит пересмотреть указанные судебные акты в кассационном порядке в части удовлетворения заявленных предпринимателем требований.

Определением от 23 апреля 2025 г. судьи Верховного Суда Российской Федерации жалоба Администрации вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В отзыве на кассационную жалобу предприниматель просит оставить обжалуемые судебные акты без изменения, а кассационную жалобу без удовлетворения.

В судебном заседании представители предпринимателя поддержали доводы, приведенные в отзыве на жалобу.

Администрация, извещенная надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, своего представителя в суд не направила, что в соответствии со статьей 29110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) не является препятствием для рассмотрения дела в ее отсутствие.

Согласно части 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.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л., выслушав объяснения представителей предпринимателя, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу о наличии предусмотренных частью 1 статьи 291¹¹ АПК РФ оснований для отмены судебных актов.

Как следует из материалов дела и установлено судами, Шмакова А.П. по договору купли-продажи от 28 июня 2017 г. приобрела в собственность на торгах, проведенных в рамках процедуры банкротства общества с ограниченной ответственностью «Логист» (далее – Общество), два индивидуальных жилых дома площадью 706,3 кв. м и 704,2 кв. м с кадастровыми номерами 73:19:073201:2095, 73:19:073201:2096, находящихся по адресу: г. Ульяновск, Владимирская ул., д. 14, 14А.

Указанные дома расположены на одном земельном участке площадью 803,6 кв. м с кадастровым номером 73:19:073201:568 категории земель населенных пунктов с видом разрешенного использования «под индивидуальное жилищное строительство» в территориальной зоне Ж2 (зона застройки малоэтажными жилыми домами).

Данный участок находился в публичной собственности, был предоставлен в аренду потребителю объединению индивидуальных застройщиков «Нептун», который передал его в 2010 году в субаренду Садиеву Р.С. для строительства. После возведения на участке двух жилых домов Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области в 2010 году зарегистрировало право собственности Садиева Р.С. на жилые дома на основании заявления последнего, кадастровых планов зданий, кадастрового паспорта земельного участка.

В 2011 году собственником жилых домов стало Общество, а в 2017 году – Шмакова А.П.

Шмакова А.П. (как собственник индивидуальных жилых домов) приобрела в собственность по договору купли-продажи от 12 мая 2022 г. земельный участок, на котором расположены данные дома.

Предприниматель Шмакова А.П. 29 июня 2023 г. обратилась в Администрацию с заявлениями о переводе жилых домов в нежилые (без указания цели использования), ссылаясь на то, что перепланировка и (или) переустройство переводимых домов для использования в нежилых целях не требуется.

К заявлениям предприниматель приложила следующие документы: выписки из Единого государственного реестра недвижимости, технические паспорта жилых домов, составленные по состоянию на 25 июля 2021 г.

В соответствии с техническими паспортами (планами недвижимого имущества) указанные жилые дома площадью 706,3 кв. м и 704,2 кв. м построены в 2009 году, имеют по 4 этажа (в том числе 1 подземный); на дату составления паспортов 25 июля 2021 г. сведения о реконструкции (переустройстве, перепланировке) отсутствуют.

Администрация письмами от 1 сентября 2023 г. отказала в согласовании перевода, указав следующее: в нарушение части 2 статьи 22 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс) отсутствуют документы, подтверждающие, что переводимые помещения не используются собственником помещений или иными гражданами в качестве места постоянного проживания; при переводе индивидуальных жилых домов в нежилые здания образуются отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей более чем два, в связи с чем проектная документация таких объектов подлежит экспертизе.

Предприниматель Шмакова А.П., полагая, что отказы Администрации не соответствуют положениям Жилищного кодекса и Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс), обратилась в арбитражный суд с заявлением о признании указанных отказов незаконными.

Суд первой инстанции, сославшись на статьи 198, 200, 201 АПК РФ, статьи 22, 23, 24 Жилищного кодекса, статьи 48, 49 Градостроительного кодекса, признал незаконными оспариваемые отказы Администрации в части содержащегося в решениях об отказе требования о предоставлении экспертизы проектной документации, в качестве устранения допущенных нарушений прав предпринимателя обязал Администрацию повторно рассмотреть заявления предпринимателя Шмаковой А.П.

Суд исходил из следующего.

Административным регламентом предоставления муниципальной услуги по принятию решения о переводе жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение, утвержденным постановлением Администрации от 5 ноября 2020 г. № 1727, установлено, что Администрация является лицом, уполномоченным осуществлять перевод жилых помещений в нежилые.

В нарушение требований статьи 22 Жилищного кодекса и раздела 2.8 указанного регламента при подаче заявления о переводе жилых помещений (жилых домов) в нежилые Шмакова А.П. не представила документов, подтверждающих отсутствие постоянно проживающих или зарегистрированных в данных домах граждан.

Такие документы (адресные справки) были получены заявителем только при рассмотрении дела в суде.

При таком положении у Администрации отсутствовала возможность для принятия решения по установленной форме по вопросу перевода жилых помещений в нежилые, в связи с чем решения Администрации в части отказа в переводе жилых помещений в нежилые по причине непредставления документа, подтверждающего, что переводимые помещения не используются собственниками данных помещений или иными гражданами в качестве места постоянного проживания, являются законными.

В то же время второе основание отказа, указанное в оспариваемых решениях Администрации – наличие экспертизы и проектной документации жилых помещений при переводе их в нежилые, противоречит требованиям законодательства.

Согласно положениям статей 48, 49 и 51 Градостроительного кодекса для строительства индивидуальных жилых домов не требуется получение разрешения на строительство, а следовательно, разработка проектной документации и экспертиза такой документации.

Поскольку согласно заявлениям предпринимателя для перевода принадлежащих ему жилых домов в нежилые не имеется необходимости в проведении реконструкции, требование Администрации о предоставлении проектной документации незаконно.

В случае перевода жилого здания в нежилое действующим законодательством не предусмотрено проведение экспертизы.

Заявителем в материалы дела представлен акт эксперта (специалиста торгово-промышленной палаты) от 25 января 2024 г. № 022429 в подтверждение того, что объемно-планировочное фактическое состояние объектов недвижимости, расположенных по адресам: г. Ульяновск, Владимирская ул., д. 14 и 14А, в случае их перевода в категорию нежилых зданий (административных) соответствует нормативно-техническим требованиям (градостроительным регламентам, санитарным, противопожарным и строительным нормам и правилам), предъявляемым к нежилым зданиям (административным).

Суды апелляционной и кассационной инстанций согласились с выводами суда первой инстанции.

Судебная коллегия считает, что суды трех инстанций при рассмотрении настоящего дела неправильно применили нормы материального и процессуального права и не учли следующего.

Согласно пункту 39 статьи 1 Градостроительного кодекса и статье 16 Жилищного кодекса объект индивидуального жилищного строительства представляет собой отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.

В силу пункта 1 статьи 288 Гражданского кодекса собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением.

Размещение в жилых домах промышленных производств не допускается. Размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое. Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, определяемом жилищным законодательством (пункт 3 статьи 288 Гражданского кодекса).

Отношения, связанные с переводом жилых помещений в нежилые и нежилых помещений в жилые помещения, регулируются главой 3 Жилищного кодекса.

Согласно части 1 статьи 22 Жилищного кодекса перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение допускается с учетом соблюдения требований данного Кодекса и законодательства о градостроительной деятельности. Несоблюдение предусмотренных статьей 22 Жилищного кодекса условий перевода помещения является основанием для отказа в изменении назначения помещения (пункт 3 части 1 статьи 24 Жилищного кодекса).

Частью 10 статьи 23 Жилищного кодекса предусмотрено, что при использовании помещения после его перевода в качестве жилого или нежилого помещения должны соблюдаться требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенические, экологические и иные установленные законодательством требования, в том числе требования к использованию нежилых помещений в многоквартирных домах.

Указанные требования установлены законом в целях обеспечения безопасности, как во время строительства, так и во время эксплуатации объекта капитального строительства.

Предпринимателю на праве собственности принадлежат два жилых дома, расположенных на едином земельном участке с видом разрешенного использования «под индивидуальное жилищное строительство».

В силу статьи 25.3 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон № 122-ФЗ), действовавшей в период возведения данных домов, государственная регистрация права собственности гражданина на созданный объект индивидуального жилищного строительства на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, либо на земельном участке, расположенном в границе населенного пункта и предназначенном для ведения личного подсобного хозяйства (на приусадебном земельном участке), осуществлялась лишь на основании кадастрового паспорта, подтверждающего факт создания указанного объекта.

Спорные объекты – индивидуальные жилые дома были введены в гражданский оборот в 2010 году в упрощенном порядке, предусмотренном действовавшей в данный период статьей 25.3 Закона № 122-ФЗ, лишь на основании кадастровых паспортов, в отсутствие какой-либо разрешительной документации.

В соответствии с действующим градостроительным законодательством для осуществления строительства (реконструкции) объекта индивидуального жилищного строительства в настоящее время также не требуется получения разрешения на строительство за исключением случаев, установленных статьей 51.1 Градостроительного кодекса. В целях строительства указанного объекта необходимо направить в уполномоченный орган уведомление о планируемом строительстве или реконструкции, содержащее сведения о планируемых параметрах объекта индивидуального жилищного строительства и об отступах от границ земельного участка (пункт 1.1 части 17 статьи 51, статья 51.1 Градостроительного кодекса).

Таким образом, действующим законодательством предусмотрен упрощенный порядок введения в гражданский оборот индивидуальных жилых домов, предназначенных для проживания граждан.

При этом отсутствие в законодательстве требования о получении разрешения на строительство, подготовке проектной документации и проведении экспертизы этой документации при строительстве индивидуальных жилых домов не относится к объектам капитального строительства нежилого коммерческого назначения, для возведения которых градостроительным законодательством предусмотрен иной порядок на основании разрешительной документации (статья 51 Градостроительного кодекса).

Согласно части 1 статьи 51 Градостроительного кодекса разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации (за исключением случаев, установленных в данной статье).

Для получения разрешения на строительство объекта, выдаваемого уполномоченным органом, необходимы документы, перечисленные в части 7 указанной статьи, в том числе подтверждающие права застройщика на земельный участок, с видом разрешенного использования, допускающим размещение объекта планируемого назначения, градостроительный план земельного участка, проектная документация, соответствующая требованиям, установленным градостроительным законодательством, положительное заключение экспертизы проектной документации.

При этом по смыслу статей 55 и 55.24 Градостроительного кодекса эксплуатация построенного здания, сооружения осуществляется в соответствии с их разрешенным использованием (назначением) и допускается после получения застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, удостоверяющего выполнение строительства объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории.

Согласно части 2 статьи 48 Градостроительного кодекса проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой и графической формах и (или) в форме информационной модели и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения

строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта.

В части 1 статьи 49 Градостроительного кодекса указано, что проектная документация объектов капитального строительства и результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, подлежат экспертизе, за исключением случаев, предусмотренных частями 2, 3, 3.1 и 3.8 данной статьи.

Установленный действующим законодательством порядок возведения объектов капитального строительства направлен на устойчивое развитие территорий муниципальных образований, сохранение окружающей среды и объектов культурного наследия; создание условий для планировки территорий, необходимости достижения целей создания комфортной среды для проживания населения на территории муниципального образования, обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей смежных земельных участков и объектов капитального строительства, а также гарантией, выдаваемой государственными органами, подтверждающей надежность конструкций возведенного объекта и его безопасность для жизни и здоровья людей.

В силу пункта 4 части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса экспертиза не проводится в отношении проектной документации отдельно стоящих объектов капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 кв. м и которые не предназначены для проживания граждан и осуществления производственной деятельности, за исключением объектов, которые в соответствии со статьей 48.1 данного Кодекса являются особо опасными, технически сложными или уникальными объектами.

Согласно техническим паспортам спорные здания имеют 4 этажа, в случае строительства таких зданий в качестве нежилых объектов требовалось бы получение разрешения на строительство с представлением проектной документации, получившей положительное заключение экспертизы.

Поскольку спорные здания возведены без подготовки разрешительной документации, то есть без контроля уполномоченных градостроительным законодательством органов, право собственности на них зарегистрировано как на жилые здания, при переводе таких объектов в нежилые здания требуется исследование вопроса о соответствии данных объектов строительным и градостроительным нормам, предъявляемым к нежилым объектам, с учетом их использования неограниченным кругом лиц.

Следует отметить, что с учетом различного разрешительного порядка строительства данных объектов процедура перевода объектов индивидуального жилищного строительства в нежилые здания не должна являться способом обхода предусмотренной законом процедуры возведения и введения в гражданский оборот объекта капитального строительства коммерческого назначения в упрощенном порядке под видом жилого дома, построенного изначально в качестве нежилого здания без соблюдения требований, предусмотренных Градостроительным кодексом.

Изменение параметров и назначения объектов индивидуального жилищного строительства для использования в качестве нежилых, как правило, невозможно без проведения работ по реконструкции либо переустройству или перепланировке объектов.

Реконструкция объектов капитального строительства осуществляется по правилам статьи 51 Градостроительного кодекса, а перепланировка или переустройство жилых помещений – по правилам жилищного законодательства, согласно которым перепланировка или переустройство могут быть проведены только по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения, а также на основании подготовленного и оформленного в установленном порядке проекта переустройства и (или) перепланировки переводимых помещений.

Исходя из положений жилищного и градостроительного законодательства при принятии решения о переводе жилого дома в нежилое здание на уполномоченный орган возложена обязанность проверить объект на соответствие требованиям законодательства в зависимости от предполагаемых целей его использования, и поскольку данный орган будет нести ответственность за принятое решение, он вправе требовать от лица, обратившегося за переводом, представления документов, подтверждающих соответствие переводимых объектов строительным и градостроительным нормам и правилам.

При этом заявитель должен указать цель использования переводимого в нежилой фонд объекта, представить доказательства, подтверждающие проведение работ по реконструкции или переустройству объекта в соответствии с требованиями действующего законодательства, а также что в результате проведения данных работ объект отвечает требованиям, предъявляемым к зданиям коммерческого использования с учетом указанного в заявлении предполагаемого вида использования нежилого здания.

Иной подход нарушает принцип равенства прав участников гражданского оборота, приведет к необоснованному освобождению лиц, построивших жилые дома по упрощенной процедуре, но имеющих намерение эксплуатировать их в качестве нежилых зданий, от соблюдения ряда процедур, необходимость которых предусмотрена законом для ввода в эксплуатацию нежилых зданий.

Указание предпринимателем в заявлениях о переводе индивидуальных жилых домов в нежилые здания на отсутствие необходимости проведения работ по реконструкции и перепланировке объектов с целью их перевода в нежилые здания может свидетельствовать об изначальном строительстве в отсутствие разрешительной документации именно нежилых зданий, введенных в гражданский оборот в упрощенном порядке под видом объектов индивидуального жилищного строительства.

Предприниматель, обращаясь в Администрацию с заявлениями о переводе жилых домов в нежилые, не указал цель использования нежилых зданий после перевода. В материалах дела такие сведения также отсутствуют.

Между тем требования градостроительного законодательства, пожарной безопасности, предъявляемые к нежилым капитальным объектам, различаются

в зависимости от их назначения и цели использования. Отсутствие указания конкретной цели использования объекта после перевода не позволяет уполномоченному органу оценить соответствие данного объекта необходимым требованиям действующего законодательства, разрешить вопрос о необходимости реконструкции или перепланировки объекта для использования по соответствующему назначению.

При этом суды, сделав вывод о том, что при переводе в нежилой фонд двух отдельно стоящих жилых домов не требуется осуществлять переустройство или перепланировку, не установили предполагаемое назначение объектов, не проверили, соответствуют ли данные объекты обязательным требованиям градостроительных и строительных норм и правил, технических регламентов в отношении жилых объектов.

В материалах дела отсутствуют надлежащие документы, подтверждающие соответствие в случае перевода спорных объектов, расположенных на едином земельном участке, требованиям градостроительных, нормативных и технических регламентов, в том числе относительно автомобильных парковок, подключения инженерных сетей, пожарной безопасности, в отношении объектов коммерческого использования.

Представленный предпринимателем в материалы дела акт экспертизы от 25 января 2024 г. не может являться надлежащим доказательством, подтверждающим соответствие объектов в случае их перевода в нежилые здания всем необходимым требованиям. Данный акт не содержит описания и характеристики спорных объектов, внутренних помещений объектов, инженерных коммуникаций, сведений о наличии либо отсутствии возможности подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (сети электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения). В акте отсутствует также описание расположения указанных зданий на едином участке, не указаны расстояния между объектами и отступы от границ участка с учетом требований, установленных соответствующими градостроительными регламентами для размещения жилых объектов, при том, что спорные жилые дома размещены на участке, имеющем вид разрешенного использования «под индивидуальное жилищное строительство».

Указанный акт не содержит сведений, на основании которых эксперт пришел к выводу о том, что объемно-планировочное фактическое состояние спорных объектов недвижимости в случае их перевода в категорию жилых зданий (административных) соответствует нормативно-техническим требованиям (градостроительным регламентам, санитарным, противопожарным и строительным нормам и правилам), предъявляемым к жилым зданиям (административным). Из данного акта не усматривается, что эксперт осуществлял выход на место для оценки данных объектов.

Одной из главных задач судопроизводства является защита нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность. Однако данная задача правосудия не может достигаться путем нарушения публичных прав и законных интересов других лиц.

Суды при рассмотрении настоящего спора не установили такие подлежащие исследованию обстоятельства, как действительное функциональное назначение спорных объектов, соответствие спорных объектов недвижимости с учетом цели их предполагаемого использования требованиям градостроительных, строительных, противопожарных норм и правил, не проверили, не создают ли данные объекты угрозу жизни и здоровью граждан при их использовании неопределенным кругом лиц в случае их перевода в нежилые объекты, не будут ли нарушены права третьих лиц, в том числе смежных землепользователей, с учетом того, что спорные дома возводились в зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия считает, что суды трех инстанций существенно нарушили нормы материального и процессуального права, неполно исследовали обстоятельства, имеющие существенное значение для правильного разрешения спора, поэтому обжалуемые судебные акты подлежат отмене, а дело - направлению на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду надлежит учесть изложенное, исследовать все обстоятельства, имеющие значение для правильного разрешения спора; установить функциональное назначение спорных объектов в случае их перевода в нежилые объекты, проверить соответствие объектов недвижимости требованиям градостроительных, строительных, противопожарных норм и правил; дать оценку доводам лиц, участвующих в деле; правильно применив нормы материального и процессуального права, разрешить спор.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291¹¹-291¹⁵ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Арбитражного суда Ульяновской области от 4 апреля 2024 г., постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 15 июля 2024 г. и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 28 ноября 2024 г. по делу № А72-15352/2023 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Ульяновской области.

Председательствующий

И.Л. Грачева

Судьи

Р.А. Хатыпова

Н.С. Чучунова