

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС20-18007

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

11 января 2021 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Г.Г. Попова, изучив материалы истребованного дела и кассационную жалобу администрации Одинцовского городского округа Московской области на решение Арбитражного суда Московской области от 19.12.2019, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 13.03.2020 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 23.07.2020 по делу № А41-51701/2019,

установил:

администрация Одинцовского муниципального района Московской области (в настоящее время – администрация Одинцовского городского округа Московской области, далее – Администрация) обратилась в Арбитражный суд Московской области с иском к закрытому акционерному обществу «Группа компаний «Жилищный капитал» (далее – Компания), обществу с ограниченной ответственностью «Коперник» (далее – Общество) о признании самовольной постройкой объекта капитального строительства, расположенного на земельных участках с кадастровыми номерами 50:20:0070227:1263, 50:20:0070227:1264, 50:20:0070227:1282 в границах, указанных в исковом заявлении, и возложении на ответчиков обязанности осуществить снос самовольной постройки.

Решением Арбитражного суда Московской области от 19.12.2019, оставленным без изменения постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 13.03.2020 и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 23.07.2020, в иске отказано.

Администрация, ссылаясь на существенные нарушения судами норм материального права, обратилась в Верховный Суд Российской Федерации с заявлением о пересмотре в кассационном порядке принятых по данному делу судебных актов.

Дело истребовано из Арбитражного суда Московской области.

Согласно пунктам 1 и 2 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит определение либо об отказе в передаче жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, либо о передаче кассационной жалобы вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации.

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 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 (часть 1 статьи 291.11 АПК РФ).

Изучив материалы дела и приведенные в жалобе доводы, судья Верховного Суда Российской Федерации считает, что имеются основания для передачи кассационной жалобы Администрации вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Как установлено судами и следует из материалов дела, в период с 12.11.2018 по 16.11.2018 Отделом надзора за строительством № 1 Главного управления государственного строительного надзора Московской области (далее – Управление) в отношении Компании проведена выездная проверка земельных участков с кадастровыми номерами 50:20:0070227:1263, 50:20:0070227:1264, 50:20:0070227:1282 по адресу: Московская обл., город Одинцово, ул. Акуловская.

По результатам проверки составлен акт от 19.11.2018 № 01-31-158400-4-01, в котором зафиксировано нахождение на спорных участках конструкции фундамента и подземной части объекта капитального строительства, выполненных без разрешения на строительство.

О результатах проверки Управление уведомило Администрацию, которая в акте осмотра от 28.11.2018 также установила факт расположения на спорных участках категории земель населенных пунктов, с видом разрешенного использования «под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения» кирпичного фундамента с арматурной оснасткой и постройки.

Решением Арбитражного суда Московской области от 23.09.2016 по делу №А41-46277/2016 Компания признана несостоятельной (банкротом), в отношении нее открыто конкурсное производство.

В газете «Коммерсантъ» от 25.08.2018 № 153 опубликовано сообщение о проведении торгов по продаже имущества должника.

В рамках дела о банкротстве в период 25.09.2018 – 28.09.2018 проведены торги посредством публичного предложения.

Согласно протоколу от 02.10.2018 № 1078-ОТПП/2/6 Общество признано победителем торгов по продаже имущества Компании по лоту № 6 – восемнадцати принадлежащих Компании на праве собственности земельных участков, в том числе участков с кадастровым номером 50:20:0070227:1263 площадью 499 кв. м и с кадастровым номером 50:20:0070227:1264 площадью 299 кв. м. Земельный участок с кадастровым номером 50:20:0070227:1282 площадью 10 616 кв. м предметом торгов не был.

На основании данного протокола Компания в лице конкурсного управляющего Булатовой М.А. и Общество заключили договоры купли-продажи указанных участков от 12.10.2018.

Решением от 04.07.2019 по делу № А41-31969/2019 Арбитражный суд Московской области признал незаконными решения Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области об отказе в государственной регистрации права собственности Общества, в том числе на земельные участки с кадастровыми номерами 50:20:0070227:1263, 50:20:0070227:1264, изложенные в уведомлениях от 18.03.2019, и обязал регистрирующий орган внести в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) записи о государственной регистрации права собственности Общества.

Право собственности Компании на земельный участок с кадастровым номером 50:20:0070227:1282 зарегистрировано в ЕГРН 22.02.2013, на данном участке ею как застройщиком осуществлено строительство многоквартирного жилого дома, который введен в эксплуатацию в 2014 году.

Право собственности Общества на земельный участок с кадастровым номером 50:20:0070227:1263 зарегистрировано в ЕГРН 22.08.2019, на участок с кадастровым номером 50:20:0070227:1264 – 21.08.2019.

По результатам проведенного Территориальным управлением Одинцово Администрации совместно с кадастровым инженером осмотра земельного участка составлен акт от 19.11.2019, в котором зафиксировано, что на спорных земельных участках, принадлежащих Обществу и Компании, расположен неогороженный объект незавершенного строительства - кирпичный фундамент с арматурной оснасткой, которая может представлять угрозу жизни и здоровью граждан. В ходе осмотра кадастровым инженером было определено местоположение объекта незавершенного строительства (фундамента) с указанием координат поворотных точек.

Администрация, ссылаясь на то, что указанный объект незавершенного строительства возведен без разрешения на строительство, в силу статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) является

самовольной постройкой и подлежит сносу, обратилась в арбитражный суд с иском по настоящему делу.

Отказывая в удовлетворении иска, суды трех инстанций руководствовались положениями статьи 222 ГК РФ, пунктом 2 части 2 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), подпунктом 26 пункта 1 статьи 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», разъяснениями пунктов 22, 23, 24 совместного постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и 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» и исходили из отсутствия доказательств того, что спорное строение создает угрозу жизни и здоровью граждан, а также что объект имеет признаки аварийного состояния и не может быть использован в дальнейшем для возобновления строительства.

При этом суды указали, что в суде первой инстанции Администрация не заявила ходатайство о назначении по делу соответствующей судебной экспертизы.

Проверить строение на соответствие нормативным требованиям: теплозащитным, противопожарным, объемно-планировочным решениям, санитарно-эпидемиологическим, охраны окружающей среды и иным – не представляется возможным, так как объект строительством не завершен, доказательства наличия данных нарушений уже на существующей стадии возведения истец в материалы дела не представил.

Руководствуясь положениями части 4 статьи 52 ГрК РФ, Правил проведения консервации объекта незавершенного строительства, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 30.09.2011 № 802 (далее – постановление № 802), суды указали, что в случае наличия оснований для консервации объекта истец вправе выдать соответствующее предписание, обратиться в суд с иском к ответчикам об обязанности произвести указанные работы, в том числе и по принятию необходимых мер, препятствующих несанкционированному доступу внутрь объекта и на территорию строительной площадки (подпункт «е» пункта 9 названных выше Правил проведения консервации объекта капитального строительства).

В кассационной жалобе Администрация просит отменить судебные акты, ссылаясь на неправильное применение судами норм материального права.

Согласно статье 222 ГК РФ самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих

согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки.

Данный объект возведен без разрешения на строительство неустановленным лицом, в настоящее время строительство объекта не ведется, а нахождение его в существующем виде угрожает жизни и здоровью граждан, так как представляет собой фундамент с торчащими элементами арматуры. Право собственности на спорную постройку в ЕГРН не зарегистрировано.

Часть 1 статьи 55.32 ГрК РФ предусматривает, что снос объектов капитального строительства, являющихся самовольными постройками, или их приведение в соответствие с установленными требованиями в принудительном порядке осуществляется на основании решения суда или органа местного самоуправления, принимаемого в соответствии со статьей 222 ГК РФ.

Снос самовольной постройки или ее приведение в соответствие с установленными требованиями осуществляет лицо, которое создало или возвело самовольную постройку, а при отсутствии сведений о таком лице правообладатель земельного участка, на котором создана или возведена самовольная постройка, в срок, установленный соответствующим решением суда или органа местного самоуправления (часть 6 статьи 55.32 ГрК РФ).

В силу статьи 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

При рассмотрении спора по настоящему делу суды возложили бремя доказывания только на истца, не истребовав с ответчиков разрешительную документацию, подтверждение желаний сохранить постройку, доказательства отсутствия угрозы жизни или здоровью граждан.

В свою очередь, Администрация представила акты обследования с фотоматериалами, указывающими на явное наличие угрозы жизни и здоровью, поскольку спорный объект находится в непосредственной близости к жилым домам, детской площадке, земельный участок с кадастровым номером 50:20:0070227:1282 фактически является придомовой территорией.

В соответствии с частью 1 статьи 51 ГрК РФ разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных данным кодексом.

Получению разрешения на строительство, как следует из части 2 статьи 48 ГрК РФ, предшествует подготовка проектной документации, которая представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения

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

Согласно статье 55 ГрК РФ разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации (часть 1). Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, выдавшие разрешение на строительство, с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (часть 2). При этом в части 3 статьи 55 ГрК РФ содержится перечень документов, который прилагается к упомянутому заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Таким образом, разрешение на строительство и разрешение на ввод объекта в эксплуатацию являются документами, подтверждающими безопасность для жизни и здоровья людей при эксплуатации здания. В отсутствие указанных документов ответчик обязан подтвердить безопасность здания надлежащими документами.

Судами не установлено, принимали ли ответчики меры для получения разрешения на строительство, был ли отказ в получении такого разрешения, не дана оценка представленным истцом доказательствам об угрозе жизни или здоровью.

Ссылку судов на постановление № 802 заявитель считает необоснованной, так как разрешение на строительство объекта отсутствует, а оснований консервации самовольной постройки законодательством не предусмотрено.

Встречный иск о сохранении объекта недвижимости и признании права собственности за ответчиками (одним из ответчиков) не заявлялся.

В соответствии со статьей 82 АПК РФ для разъяснения возникающих при рассмотрении дела вопросов, требующих специальных знаний, арбитражный суд назначает экспертизу по ходатайству лица, участвующего в деле, или с согласия лиц, участвующих в деле. В случае, если назначение экспертизы предписано законом или предусмотрено договором либо необходимо для проверки заявления о фальсификации представленного доказательства либо если необходимо проведение дополнительной или повторной экспертизы, арбитражный суд может назначить экспертизу по своей инициативе.

В силу части 3 статьи 86 АПК РФ заключение эксперта является одним из доказательств по делу, не имеет заранее установленной силы, не носит обязательного характера и подлежит исследованию и оценке судом наравне с другими представленными доказательствами (Обзор судебной практики

Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2018), утвержденный Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 14.11.2018).

Заявитель указал, что от проведения судебной экспертизы не отказывался, а лишь пояснил суду об отсутствии финансовой возможности проведения по делу экспертизы. В свою очередь, при судебном разбирательстве ответчики не проявили заинтересованности в сохранении самовольной постройки.

Приведенные в жалобе доводы о существенном нарушении судами трех инстанций норм материального права, которые повлияли на исход настоящего дела, заслуживают внимания, в связи с чем жалобу с делом следует передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 184, пунктом 2 части 7 статьи 291.6, статьей 291.9 АПК РФ, судья Верховного Суда Российской Федерации

определил:

жалобу администрации Одинцовского городского округа Московской области передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Назначить рассмотрение кассационной жалобы в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации на 16 февраля 2021 года на 11 часов 00 минут в помещении суда по адресу: Москва, Поварская улица, дом 15, зал № 3048 (подъезд 5).

Судья Верховного Суда  
Российской Федерации

Г.Г. Попова