

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 309-ЭС14-1436

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

30.10.2014

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

председательствующего судьи Завьяловой Т.В.,
судей Борисовой Е.Е., Поповой Г.Г.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу индивидуального предпринимателя Салахутдинова Шамиля Наильевича (г. Ижевск) на решение Арбитражного суда Удмуртской Республики от 13.12.2013 по делу № А71-8460/2013, постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.02.2014 и постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 09.06.2014 по тому же делу

по иску индивидуального предпринимателя Салахутдинова Шамиля Наильевича к администрации муниципального образования «город Ижевск» (г. Ижевск) о признании права собственности на самовольную постройку.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Завьяловой Т.В., Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

индивидуальный предприниматель Салахутдинов Шамиль Наильевич (далее – предприниматель) обратился в Арбитражный суд Удмуртской

Республики с иском к администрации муниципального образования «город Ижевск» (далее – администрация) о признании права собственности на самовольную постройку – здание пристроя к административному бытовому зданию, общей площадью 256,6 кв.м., по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Азина, 143 (литера В).

Решением Арбитражного суда Удмуртской Республики от 13.12.2013 в удовлетворении иска отказано.

Постановлением Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.02.2014 решение суда оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Уральского округа постановлением от 09.06.2014 указанные судебные акты оставил без изменения.

Предприниматель обратился в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации с заявлением о пересмотре принятых по делу судебных актов в порядке надзора, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм права.

В соответствии с частью 4 статьи 2 Федерального закона от 28.06.2014 № 186-ФЗ «О внесении изменений в Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации» заявление предпринимателя передано в Судебную коллегию по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации для рассмотрения в порядке кассационного производства по правилам, установленным статьями 291.1-291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Завьяловой Т.В. от 03.10.2014 кассационная жалоба предпринимателя вместе с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Кассационная жалоба предпринимателя вместе с делом рассмотрены в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в соответствии со статьями 123, 291.10 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в отсутствие представителей участвующих в деле лиц, извещенных надлежащим образом о времени и месте судебного заседания.

Изучив материалы дела, проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе, Судебная коллегия полагает, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене по следующим основаниям.

Как установлено судами и усматривается из материалов дела, постановлением администрации от 01.09.2004 № 388/5 предпринимателю разрешено в течение года проектирование на арендуемом земельном участке 2-х этажного здания для размещения складских и бытовых помещений со

сносом деревянного склада по ул. Азина, 143 в Ленинском районе города Ижевска.

После получения положительного заключения по рабочему проекту на здание от 11.08.2005 № 312-05 и от 04.10.2005 № 312-05-1/1 предприниматель обратился с заявлением о выдаче разрешения на строительство.

Постановлением администрации от 01.11.2005 № 504/4 предпринимателю разрешено в течение одного года строительство 2-х этажного здания для размещения складских и бытовых помещений по вышеуказанному адресу.

В соответствии с постановлением от 01.11.2005 № 504/4 администрацией 14.11.2005 выдано предпринимателю разрешение на проведение земляных работ по строительству указанного объекта.

Строительство здания завершено в 2007 году, о чем свидетельствуют акт приемки законченного строительством объекта от 30.08.2007 и кадастровый паспорт на здание от 28.08.2009.

Согласно свидетельству о государственной регистрации права от 11.04.2013 за предпринимателем 04.03.2013 на основании договора купли-продажи от 10.12.2012 зарегистрировано право собственности на земельный участок по адресу: г. Ижевск, ул. Азина, 143 (литера В), категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатация и обслуживание здания склада.

Предприниматель 30.05.2013 обратился в Главное управление архитектуры и градостроительства администрации (далее – ГУАиГ) с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Письмом от 17.06.2013 № 01-07/1309 ГУАиГ отказало в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в связи с отсутствием разрешения на строительство.

Полагая, что спорное здание является самовольной постройкой, но соответствует строительным и иным нормам и правилам, не нарушает права и законные интересы других лиц, предприниматель обратился в арбитражный суд с иском о признании права собственности на этот объект на основании статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс).

Отказывая в удовлетворении иска, суды руководствовались положениями статьи 222 Гражданского кодекса и статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс) и исходили из того, что предприниматель не принял никаких мер к получению разрешения на строительство, как до начала строительства спорного объекта, так и во время проведения работ.

Между тем судами нижестоящих инстанций не учтено следующее.

В соответствии с пунктом 1 статьи 222 Гражданского кодекса самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Согласно части 1 статьи 55 Градостроительного кодекса разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документацией.

Из содержания статьи 2 Федерального закона от 17.11.1995 № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» усматривается, что разрешение на строительство – основание для реализации архитектурного проекта, выдаваемое заказчику (застройщику) органами местного самоуправления городских округов, городских и сельских поселений, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга в целях контроля за выполнением градостроительных нормативов, требований утвержденной градостроительной документации, а также в целях предотвращения причинения вреда окружающей среде.

Согласно пунктам 6.1-6.6 Временных правил застройки города Ижевска, утвержденных решением Городской думы города Ижевска от 29.04.1996 № 170 и действовавших на момент начала строительства, порядок оформления разрешений на строительство объектов ограничивал процедуру получения разрешения на строительство изданием постановления за подписью Первого заместителя главы администрации – вице-мэра города Ижевска.

Из материалов дела следует, что предприниматель до начала строительства осуществил архитектурно-строительное планирование и необходимые согласования с органами местного самоуправления, провел государственную экспертизу проектной документации и получил разрешение на строительство в форме постановления от 01.11.2005 № 504/4 за подписью

Первого заместителя главы администрации – вице-мэра города Ижевска Ушакова А.А.

Таким образом, судебная коллегия не может согласиться с выводом судов о том, что предприниматель не принял надлежащих мер для легального осуществления строительства спорного объекта.

Вместе с тем предпринимателем не оспаривается тот факт, что на момент рассмотрения спора у него отсутствует акт ввода спорного здания в эксплуатацию, процедура выдачи которого регламентируется положениями частей 3 и 4 статьи 55 Градостроительного кодекса.

Следовательно, спорный объект соответствует признакам самовольной постройки.

Признание права собственности на самовольную постройку в судебном порядке является исключительным способом защиты права, который может применяться в случае, если лицо, обратившееся в суд, по какой-либо независимой от него причине было лишено возможности получить правоустанавливающие документы на вновь созданный или реконструированный объект недвижимости в порядке, установленном нормативными правовыми актами, регулирующими отношения, связанные с градостроительной деятельностью, и отношения по использованию земель.

Такой иск не может быть использован для упрощения регистрации прав на вновь созданный объект недвижимости с целью обхода норм специального законодательства, предусматривающего разрешительный порядок создания и ввода в гражданский оборот новых недвижимых вещей.

Как разъяснено в пункте 26 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», рассматривая иски о признании права собственности на самовольную постройку, суд устанавливает, допущены ли при ее возведении существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, создает ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан, предпринимало ли лицо, создавшее самовольную постройку, надлежащие меры к ее легализации, в частности, к получению разрешения на строительство и/или акта ввода объекта в эксплуатацию, а также правомерно ли отказал уполномоченный орган в выдаче такого разрешения или акта ввода объекта в эксплуатацию.

Если иное не установлено законом, иск о признании права собственности на самовольную постройку подлежит удовлетворению при установлении судом того, что единственными признаками самовольной постройки являются

отсутствие разрешения на строительство и/или отсутствие акта ввода объекта в эксплуатацию, к получению которых лицо, создавшее самовольную постройку, предпринимало меры. В этом случае суд должен также установить, не нарушает ли сохранение самовольной постройки права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает ли угрозу жизни и здоровью граждан.

В подтверждение совершения предпринимателем действий, направленных на легализацию спорного объекта, в материалы дела представлено письмо ГУАиГ от 17.06.2013 № 01-07/1309 об отказе в выдаче истцу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Согласно имеющемуся в материалах дела заключению строительно-технической экспертизы от 06.12.2013 спорный объект находится в работоспособном состоянии и пригоден для дальнейшей безопасной эксплуатации, его строительные конструкции соответствуют требованиям Федерального закона от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании» в части защиты жизни и здоровья граждан, имущества физических и юридических лиц, государственного или муниципального имущества, охраны окружающей среды, жизни или здоровья животных и растений.

Предприниматель является собственником земельного участка площадью 836 кв.м. по адресу: г. Ижевск, ул. Азина, 143 (литера В), на котором расположен вновь возведенный объект недвижимости. При этом договор купли-продажи участка заключен с администрацией уже после окончания строительства объекта.

Учитывая данное обстоятельство, а также тот факт, что возведение здания произведено в соответствии с градостроительными и строительными нормами и правилами и не создает угрозы жизни и здоровью граждан, судебная коллегия полагает, что за предпринимателем может быть признано право собственности на самовольную постройку, в связи с чем заявленные иски подлежат удовлетворению.

При таких условиях обжалуемые судебные акты подлежат отмене на основании части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, как принятые с существенными нарушениями норм материального права, повлиявшими 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.

Руководствуясь статьями 291.11-291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Арбитражного суда Удмуртской Республики от 13.12.2013 по делу № А71-8460/2013, постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.02.2014 и постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 09.06.2014 по тому же делу отменить.

Признать за индивидуальным предпринимателем Салахутдиновым Шамилем Наильевичем право собственности на здание пристроя к административному бытовому зданию, общей площадью 256,6 кв.м., по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Азина, 143 (литера В).

Председательствующий судья

Т.В. Завьялова

Судья

Е.Е. Борисова

Судья

Г.Г. Попова