ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 5-АПГ15-84

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 07 октября 2015 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

Председательствующего Анишиной В.И.,

судей Абакумовой И.Д., Николаевой О.В.

при секретаре Костереве Д.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Максим ВВ» об оспаривании постановления Правительства Москвы от 11 декабря 2013 года № 819-ПП «Об утверждении положения о взаимодействии органов исполнительной власти города Москвы при организации работы по выявлению и пресечению незаконного (нецелевого) использования земельных участков» в части включения пункта 531 Приложения № 2 к постановлению,

по апелляционной жалобе общества с ограниченной ответственностью «Максим ВВ» на решение Московского городского суда от 4 июня 2015 года, которым в удовлетворении заявления отказано.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Абакумовой И.Д., представителя общества с ограниченной ответственностью «Максим ВВ» Савостьяновой О.В. и [redacted] общества Максимова В.В., представителя Департамента городского имущества города Москвы и Правительства Москвы Решетникова Д.К., представителя, прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Засеевой Э.С., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Общество с ограниченной ответственностью «Максим ВВ» (далее – ООО «Максим ВВ», общество) обратилось в Московский городской суд с заявлением о признании недействительным постановления Правительства Москвы от 11 декабря 2013 года № 819-ПП «Об утверждении положения о взаимодействии органов исполнительной власти города Москвы при организации работы по выявлению и пресечению незаконного (нецелевого) использования земельных участков» в части включения в пункт 531 Приложения № 2 к постановлению здания с адресными ориентирами: ул. Первомайская, вл. 74, стр. 3.

Решением Московского городского суда от 4 июня 2015 года в удовлетворении заявления ООО «Максим ВВ» отказано.

ООО «Максим ВВ» обратилось с апелляционной жалобой, в которой просит отменить судебный акт, ссылаясь на неправильное применение судом норм материального и процессуального права.

На апелляционную жалобу прокуратурой г. Москвы и Правительством Москвы представлены возражения.

В судебное заседание не явились извещённые в установленном порядке представители прокуратуры города Москвы. Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации полагает возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации, рассмотрела апелляционную жалобу в соответствии со статьей 308 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации.

Как следует из материалов дела, Правительством Москвы 11 декабря 2013 года принято постановление № 819-ПП «Об утверждении положения о взаимодействии органов исполнительной власти города Москвы при организации работы по выявлению и пресечению незаконного (нецелевого) использования земельных участков» (далее постановление № 819-ПП).

Постановлением (пункт 1.2) утверждено приложение 2 «Перечень объектов недвижимого имущества, созданных на земельных участках, не предоставленных (не отведенных) для целей строительства (реконструкции), и (или) при отсутствии разрешения на строительство, в отношении которых зарегистрировано право собственности и (или) сведения о которых внесены в установленном порядке в государственный кадастр недвижимости» (далее – Перечень).

Из преамбулы и пункта 2.2 постановления № 819-ПП следует, что оно принято в целях защиты прав города Москвы при реализации правомочий собственника в отношении земельных участков, находящихся в собственности города Москвы, и земельных участков, находящихся на

территории города Москвы, государственная собственность на которые не разграничена. Департамент городского имущества города Москвы в отношении объектов недвижимого имущества, указанных в Перечне заявляет в суд требования о предоставлении истцу права сноса самовольной постройки (освобождения земельных участков).

Постановлением Правительства Москвы от 29 июля 2014 года № 425-ПП внесены изменения в Приложение 2 к постановлению № 819-ПП и в пункт 531 Перечня включено одноэтажное здание продуктового магазина по адресу: ВАО, ул. Первомайская, вл. 74, стр. 3, принадлежащее ООО «Максим ВВ» на праве собственности.

Отказывая в удовлетворении заявления общества, суд первой инстанции сделал вывод о том, что при отсутствии надлежаще оформленных документов, являющихся основанием для использования земельного участка, в том числе разрешения на строительство здания магазина, расположенного на земельном участке, находящимся в государственной собственности, права и законные интересы общества не могут признаваться нарушенными. Уполномоченным органом власти реализовано право на защиту таких земельных участков с целью пресечения их незаконного (нецелевого) использования.

Судебная коллегия считает, что суд первой инстанции, принимая решение об отказе в удовлетворении заявления, не учел следующее.

В силу положений части 2 статьи 253 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и части 2 статьи 215 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации нормативный правовой акт (или его часть), не соответствующий иному нормативному правовому акту, имеющему большую юридическую силу, признается судом недействующим полностью или в части со дня его принятия или иной определенной судом даты.

В данном деле оспаривается нормативный правовой акт, регулирующий отношения, связанные с самовольным строительством.

Признаки самовольной постройки, то есть постройки, совершенной с нарушением установленных законодательных норм, и последствия возведения такой постройки, включая обязанность по ее сносу, закреплены в статье 222 Гражданского Кодекса Российской Федерации.

Самовольное строительство представляет собой правонарушение, которое состоит в нарушении норм земельного законодательства, регулирующего предоставление земельного участка под строительство, либо градостроительных норм, регулирующих проектирование и строительство.

Из разъяснений, содержащихся в пункте 26 совместного Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 года № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», следует, что отсутствие разрешения на строительство само по себе не может

являться единственным и достаточным основанием для сноса самовольной постройки в тех случаях, когда право собственности на такую постройку уже признано в установленном законом порядке.

Вместе с тем согласно пункту 23 указанного выше совместного Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации наличие регистрации права собственности на строение не исключает возможности предъявления требования о его сносе.

Однако в таком случае суду следует установить обстоятельства, на основании которых постройка, право на которую признано в установленном законом порядке, не может быть сохранена, а ранее признанное право подлежит прекращению.

В соответствии с частью 1 статьи 249 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, пунктом 2 статьи 62 Кодекса административного судопроизводства обязанность доказывания обстоятельств, послуживших основанием для принятия нормативного правового акта, и его законности возлагается на орган или должностное лицо, принявшие оспариваемый акт.

Указанные органы, должностные лица обязаны также подтверждать факты, на которые они ссылаются как на основания своих возражений.

В данном случае доказывание должно производиться с учетом того, что предъявлены требования о признании недействующим нормативного акта, направленного на снос объекта недвижимости, государственная регистрация прав на который произведена в установленном законом порядке, при отсутствии разрешения на строительство.

Как видно из материалов дела, ТОО «Урожай» (правопредшественник ООО «Максим ВВ») приобрело в порядке приватизации по договору купли-продажи имущества от 25 октября 1994 года № 4260, заключенным между Фондом имущества г. Москвы и ТОО «Урожай», муниципальный имущественный комплекс, площадью 121,9 кв.м. по адресу: г. Москва, Первомайская ул., д.74, стр.3, о чем было выдано свидетельство на право собственности от 8 ноября 1994 года № [redacted].

Право собственности за заявителем зарегистрировано в 2007 году, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 77АЖ 235893 от 30 октября 2007 года.

Из технического паспорта на здание усматривается, что оно построено в 1987 году. Какие-либо данные о том, что данный объект недвижимого имущества, право собственности на который зарегистрировано в установленном законом порядке, нарушает градостроительные, строительные, противопожарные, санитарные либо иные нормы и правила, в материалах дела отсутствуют.

Правительством Москвы также не представлено в материалы дела документов, свидетельствующих о том, что разрешение на строительство, в порядке, установленном Постановлением СНК РСФСР от 22 мая 1940 года

№ 390 «О мерах борьбы с самовольным строительством в городах, рабочих, курортных и дачных поселках», действующем на момент строительства, не выдавалось.

Вместе с тем, Окружная комиссия по имущественно-земельным отношениям и градостроительству на территории Восточного административного округа 10 июля 2002 года вынесла решение о предоставлении обществу в аренду земельного участка для эксплуатации магазина, о чем был заключен договор аренды от 30 августа 2002 года, который прекратил свое действие 11 апреля 2013 года, в связи с отказом арендодателя от договора.

Предоставление в аренду земельного участка после строительства объекта недвижимости свидетельствует о признании такого строительства соответствующим нормам земельного законодательства.

Кроме того, решением Арбитражного суда города Москвы от 29 апреля 2014 года по делу № [redacted] в удовлетворении заявления Префектуре Восточного административного округа г. Москвы о признании указанного выше объекта недвижимости самовольной постройкой и о понуждении ООО «Максим ВВ» снести самовольную постройку отказано.

Арбитражным судом, исходя их анализа положений статей 94 и 109 Гражданского кодекса РСФСР 1964 года, сделан вывод о том, что спорный объект недвижимости не может быть признан самовольной постройкой.

Поскольку спорный объект недвижимости включен в Перечень 29 июля 2014 года и на эту дату решение Арбитражного суда города Москвы от 29 апреля 2014 года по делу № [redacted] вступило в законную силу, оснований, установленных статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, для включения здания магазина в Перечень не имелось.

В силу изложенного, вывод суда о том, что Правительством Москвы оспариваемым нормативным правовым актом реализовано право на защиту земельных участков, находящихся в государственной собственности, с целью пресечения их незаконного (нецелевого) использования, применительно к оспариваемому пункту Перечня, является ошибочным.

При таких обстоятельствах решение суда не соответствует нормам материального права, вследствие чего не может быть признано законным и обоснованным, и подлежит отмене с вынесением нового решения об удовлетворении заявления.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 307, 309 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Московского городского суда от 4 июня 2015 года отменить. Принять новое решение.

Признать недействующим постановление Правительства Москвы от 11 декабря 2013 года № 819-ПП «Об утверждении положения о взаимодействии органов исполнительной власти города Москвы при организации работы по выявлению и пресечению незаконного (нецелевого) использования земельных участков» (в редакции постановления Правительства Москвы от 29 июля 2014 года № 425-ПП) в части включения в пункт 531 Приложения № 2 к постановлению здания с адресными ориентирами ул. Первомайская, вл. 74, стр. 3.

Председательствующий

Судьи