

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 308-ЭС15-11236

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

28.08.2015

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., рассмотрев жалобу (заявление) индивидуального предпринимателя Филюковой Ирины Викторовны на решение Арбитражного суда Ростовской области от 26.01.2015 (судья Великородова И.А.), постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 08.04.2015 (судьи Пономарева И.В., Ванин В.В., Чотчаев Б.Т.) и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 11.06.2015 (судьи Аваряскин В.В., Афолина Е.И., Садовников А.В.) по делу № А53-15195/2014,

### УСТАНОВИЛ:

Департамент архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону (далее – департамент) обратился в Арбитражный суд Ростовской области с требованием к индивидуальному предпринимателю Филюковой И.В. (далее – предприниматель Филюкова И.В.) о возложении обязанности осуществить за счет собственных средств снос возведенного капитального объекта – 3 этажного нежилого здания площадью 166,6 кв. м. (далее – нежилое здание), расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Дебальцевская, 1а и демонтировать за счет собственных средств конструкции и оборудование, предназначенное для мойки автотранспорта.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены администрация города Ростова-на-Дону (далее – администрация), администрация Октябрьского района города Ростова-на-Дону, региональная служба государственного строительного надзора Ростовской области, Антонов Сергей Евгеньевич и Антонова Елена Александровна.

Решением Арбитражного суда Ростовской области от 26.01.2015, оставленным без изменения постановлением Пятнадцатого арбитражного

апелляционного суда от 08.04.2015 и постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 11.06.2015, заявленные требования удовлетворены.

Удовлетворяя иск, судебные инстанции исходили из доказанности нарушения построенным нежилым зданием прав и законных интересов других лиц, поскольку, указанное строение создает угрозу жизни и здоровью граждан. Также суд указал, на то, что разрешение на строительство спорного объекта предпринимателю не выдавалось и отсутствует разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, предприниматель Филюкова И.В. просит состоявшиеся по делу судебные акты отменить и направить дело на новое рассмотрение в Арбитражный суд Ростовской области. При этом заявитель ссылается на существенное нарушение судами норм материального и процессуального права.

Свои возражения заявитель жалобы мотивирует тем, что является собственницей земельного участка по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Дебальцевская, 1а и расположенных на нем строений, в том числе и спорного.

В материалы дела представлен кадастровый паспорт на принадлежащей заявителю на праве собственности земельный участок (кадастровый номер 61:44:0080601:28) с разрешенным использованием: наземная закрытая автостоянка, в том числе с эксплуатируемой кровлей с пристроенным объектом автосервиса, мойка. Размещение принадлежащего ответчику строения не противоречит градостроительному регламенту.

По мнению заявителя, для правильного разрешения спора необходимым является установление того обстоятельства, не нарушает ли сохранение самовольной постройки права и охраняемые законом интересы других лиц, в частности права смежных землепользователей, правила землепользования и застройки и т.д. Проведенная по делу экспертиза пришла к выводу, что спорный объект соответствует требованиям строительных, противопожарных, санитарных, градостроительных норм и правил, угрозы жизни и здоровью граждан не создает, признаков самовольного строительства не имеет. Суд необоснованно не принял во внимание указанное заключение, посчитав его надуманным и не состоятельным. Данных свидетельствующих о том, что постройка нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, в материалах дела не имеется.

Как указывает предприниматель Филюкова И.В., выдача разрешения на строительство не требуется в случае возведения на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования, коим является спорный объект.

В соответствии с частью 1 статьи 291.1, частью 7 статьи 291.6 и статьей 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, кассационная жалоба подлежит передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в ней доводы подтверждают наличие существенных нарушений

норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Изучив судебные акты, состоявшиеся по делу, оценив доводы кассационной жалобы предпринимателя Филюковой И.В., суд не усматривает оснований для передачи кассационной жалобы для рассмотрения в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, исходя из следующего.

Как установлено судами, в ходе проверки организационно-правового порядка строительства на территории г. Ростова-на-Дону, департамент установил, что на земельном участке, расположенном по адресу: ул. Дебальцевская, 1а, осуществлены действия по возведению нежилого здания, конструкций и оборудования, предназначенных для мойки автотранспорта на пять постов (машиномест).

Согласно сведениям из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП) собственником земельного участка, расположенного по указанному адресу, имеющего кадастровый номер 61:44:08 06 01:002, является предприниматель Филюкова И.В. Также согласно сведениям из ЕГРП на земельном участке расположено спорное нежилое здание, принадлежащее предпринимателю.

В целях предотвращения и пресечения самовольного строительства объектов, администрация приняла постановление от 05.06.2012 № 435, которым утвержден порядок выявления и пресечения самовольного строительства на территории г. Ростова-на-Дону.

Пунктом 3.12.1 указанного порядка определено, что на основании решения комиссии исковые заявления в суд подаются Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону по выявленным объектам самовольного строительства на земельных участках вне зависимости от территориальной зоны, за исключением жилой застройки первого типа, возведенным без получения на это необходимых разрешений, возведенным с отступлением от исходно-разрешительной документации.

Комиссия по выявлению и пресечению самовольного строительства г. Ростова-на-Дону 14.04.2014 установила признаки самовольного возведения спорного объекта, результаты заседания комиссии оформлены протоколом от 07.12.2012 № 15.

В соответствии с правилами землепользования и застройки г. Ростова-на-Дону, утвержденными решением городской Думы от 26.04.2011 № 87, земельный участок, расположенный на ул. Дебальцевская, 1а, находится в зоне multifunctional общественно-жилой застройки второго типа (ОЖ-2).

Градостроительный регламент данной зоны усматривает четкий перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. Регламент разработан для обеспечения правовых условий реформирования территорий индивидуальной и малоэтажной жилых застроек, прилегающих к магистралям общегородского значения, и

преимущественного развития многоэтажной застройки, размещения объектов жилищного строительства, обслуживания и общественно-социального назначения при соблюдении видов и параметров разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков.

Размещение «автомойки» на данном земельном участке относится к условно разрешенному виду использования земельного участка.

Департамент, ссылаясь на то, что спорный объект недвижимости возведен с нарушением градостроительных норм, а также нарушает права третьих лиц, обратился в арбитражный суд с указанными требованиями.

В соответствии со статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданской кодекс) 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.

В соответствии с правилами статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьи 3 Федерального закона от 17.11.1995 № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт осуществляются на основании разрешения на строительство, которое выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, где планируется строительство. К заявлению о выдаче разрешения в обязательном порядке должны прилагаться правоустанавливающие документы на земельный участок, градостроительный план земельного участка, материалы проектной документации, а также иные предусмотренные статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации документы.

Согласно пунктам 1 и 2 статьи 263 Гражданского кодекса собственник 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 назначении земельного участка (пункт 2 статьи 260 Гражданского кодекса).

В силу статей 40 и 41 Земельного кодекса Российской Федерации собственник (иной титульный владелец) земельного участка вправе возводить на нем 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 соответствии с пунктом 23 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» в случае, когда недвижимое имущество, право на которое зарегистрировано, имеет признаки самовольной постройки,

наличие такой регистрации не исключает возможности предъявления требования о его сносе. В мотивировочной части решения суда об удовлетворении такого иска должны быть указаны основания, по которым суд признал имущество самовольной постройкой. Решение суда об удовлетворении иска о сносе самовольной постройки в данном случае служит основанием для внесения записи в ЕГРП о прекращении права собственности ответчика на самовольную постройку.

В силу пункта 3 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09.12.2010 № 143 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации» указано, что орган, осуществляющий строительный надзор, вправе в защиту публичных интересов обратиться в арбитражный суд с иском о сносе самовольной постройки, созданной без получения необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил. Существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил признается такое нарушение, при котором постройка создает угрозу жизни и здоровью граждан.

В 2012 году предприниматель обращался в комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки г. Ростова-на-Дону по вопросу предоставления ему разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства принадлежащего ему земельного участка и расположенного на указанном земельном участке спорного нежилого здания.

В период с 30.05.2012 по 08.06.2012 проведены публичные слушания, по итогам которых 20.06.2012 комиссией по подготовке проекта правил землепользования и застройки г. Ростова-на-Дону принято решение рекомендовать главе администрации отказать предпринимателю в испрашиваемых разрешениях. При повторном заседании комиссии 25.06.2012 ранее вынесенное решение оставлено без изменения.

Ссылаясь на заключение указанной комиссии, 21.08.2012 было вынесено постановление мэра г. Ростова-на-Дону № 693 об отказе предпринимателю в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства по адресу: улица Дебальцевская, 1а.

Решением Ленинского районного суда г. Ростова-на-Дону от 23.11.2012 предпринимателю Филюковой И.В. отказано в удовлетворении требований о признании недействительным заключения о результатах публичных слушаний; признании постановления мэра г. Ростова-на-Дону от 21.08.2012 незаконным; и возложении обязанности по выдаче разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и на отклонение от предельного параметра разрешенного строительства.

Исследовав по правилам статьи 71 Кодекса представленные доказательства и руководствуясь вышеназванными положениями действующего законодательства, регулирующими спорные отношения, суды

правомерно удовлетворили заявленные требования, исходя из того, что в рассматриваемом случае имело место нецелевое использование земельного участка в отсутствие разрешения на строительство спорного объекта и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Кроме того, судами правомерно указано, что согласно СанПиН 22.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» для сооружений, являющихся источником воздействия на среду обитания и здоровье человека, устанавливаются санитарно-защитные зоны.

Мойки автомобилей с количеством постов от 2 до 5 относятся к 4 классу риска, для них устанавливается санитарно-защитная зона 100 метров. Однако, размещение спорного строения не соответствует указанным нормам.

В силу требований Градостроительного кодекса Российской Федерации, проектная документация на строительство объекта, для которого требуется установление санитарно-защитных зон, должна проходить государственную экспертизу. Строительство спорного объекта произведено без государственной экспертизы проектной документации, в отсутствие государственного строительного надзора.

Доводы, приведенные предпринимателем Филюковой И.В., исследовались судами, направлены на переоценку установленных судами фактических обстоятельств и выражают несогласие с произведенной оценкой доказательств.

Такие доводы не могут быть предметом рассмотрения Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Поскольку основания для передачи жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации отсутствуют, оснований для удовлетворения ходатайства о приостановлении исполнения судебных актов также не имеется.

С учетом изложенного и руководствуясь статьей 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

**ОПРЕДЕЛИЛ:**

Отказать в передаче кассационной жалобы индивидуального предпринимателя Филюковой Ирины Викторовны для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Отказать индивидуальному предпринимателю Филюковой Ирине Викторовне в приостановлении исполнения решения Арбитражного суда Ростовской области от 26.01.2015, постановления Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 08.04.2015 и постановления Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 11.06.2015 по делу № А53-15195/2014.

Судья Верховного Суда  
Российской Федерации

Н.С.Чучунова