



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 15285/11

Москва

15 марта 2012 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации
в составе:

председательствующего – Председателя Высшего Арбитражного
Суда Российской Федерации Иванова А.А.;

членов Президиума: Амосова С.М., Андреевой Т.К., Бациева В.В.,
Витрянского В.В., Дедова Д.И., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П.,
Козловой О.А., Куликовой В.Б., Маковской А.А., Першутова А.Г.,
Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление индивидуального предпринимателя
Рахимова А.А. о пересмотре в порядке надзора постановления
Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 10.06.2011 и
постановления Федерального арбитражного суда Уральского округа
от 22.09.2011 по делу № А50-24422/2010 Арбитражного суда Пермского
края.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – индивидуального предпринимателя Рахимова А.А. (ответчика) – Аликина М.М.;

от муниципального образования город Пермь в лице администрации города Перми (истца) – Жданова Е.А.;

от Департамента градостроительства и архитектуры администрации города Перми (третьего лица) – Лазаревский Е.Л.

Заслушав и обсудив доклад судьи Куликовой В.Б. и объяснения представителей лиц, участвующих в деле, Президиум установил следующее.

Муниципальное образование город Пермь в лице администрации города Перми обратилось в Арбитражный суд Пермского края с иском к индивидуальному предпринимателю Рахимову А.А. (далее – предприниматель) о признании двухэтажного жилого дома (лит. Б) и одноэтажного тёплого пристроя к нему (лит. Б1) общей площадью 684,3 кв. метра, расположенных по адресу: г. Пермь, ул. 3-я Южная, 30 (далее – спорные строения), самовольными постройками, подлежащими сносу за счёт ответчика.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечён Департамент планирования и развития территории города Перми (правопреемник Департамента градостроительства и архитектуры администрации города Перми).

Исковое требование мотивировано тем, что спорные строения, возведённые предпринимателем взамен приобретённого им в собственность одноэтажного жилого дома с пристройками, расположенного на земельном участке площадью 627 кв. метров с кадастровым номером 59:01:4510199:2, являются самовольными постройками, поскольку на их строительство не было получено разрешения и изменилось целевое назначение использования земельного участка, так как названные строения используются под гостиницу, для

строительства которой земельный участок предпринимателю не предоставлялся.

Решением Арбитражного суда Пермского края от 31.03.2011 в иске отказано в связи с тем, что спорные строения не являются самовольными постройками.

Постановлением Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 10.06.2011 решение суда первой инстанции отменено, иск удовлетворён.

Суд апелляционной инстанции признал доводы истца правомерными и обоснованными.

Федеральный арбитражный суд Уральского округа постановлением от 22.09.2011 постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора постановлений судов апелляционной и кассационной инстанций предприниматель просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм материального права, и оставить в силе решение суда первой инстанции. Предприниматель указывает на то, что спорные строения возведены на принадлежащем ему на праве собственности земельном участке, отведённом для индивидуального жилищного строительства, используются не под гостиницу, а для проживания его семьи. Заявитель считает, что оспариваемыми судебными актами нарушены его права и свободы как человека и гражданина, поскольку он незаконно лишён жилого дома с пристройкой, на которые за ним зарегистрировано право собственности.

В отзывах на заявление администрация города Перми и Департамент градостроительства и архитектуры администрации города Перми просят оставить обжалуемые судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзывах не него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что решение суда первой инстанции и постановления судов апелляционной и кассационной инстанций подлежат отмене, дело – передаче на новое рассмотрение в суд первой инстанции по следующим основаниям.

Как установлено судом первой инстанции и усматривается из материалов дела, на основании договора купли-продажи от 01.02.2009, заключённого между гражданином Мазориевым Р.М. (продавцом) и предпринимателем (покупателем), последний приобрёл в собственность одноэтажный бревенчатый жилой дом с двумя тёплыми и холодным пристроями общей площадью 46,7 кв. метра (далее – одноэтажный бревенчатый дом) на земельном участке площадью 627 кв. метров с кадастровым номером 59:01:4510199:2, расположенном по адресу: г. Пермь, ул. 3-я Южная, 30. Право собственности предпринимателя на этот дом было зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП) 03.03.2009.

В последующем Департаментом земельных отношений администрации города Перми (далее – департамент) было издано распоряжение от 28.08.2009 № 1644-з о прекращении права предпринимателя на аренду земельного участка площадью 627 кв. метров с кадастровым номером 59:01:4510199:2 и о предоставлении ему в собственность названного земельного участка под принадлежащий на праве собственности одноэтажный бревенчатый дом.

Данный земельный участок предоставлялся из земель населённых пунктов, находящихся в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж-3, имеющей вид разрешённого использования – для индивидуального жилищного строительства.

На основании упомянутого распоряжения между департаментом (продавцом) и предпринимателем (покупателем) был заключён договор

от 08.09.2009 № 0985-09 купли-продажи земельного участка площадью 627 кв. метров с кадастровым номером 59:01:4510199:2, на который за последним 06.10.2009 в ЕГРП было зарегистрировано право собственности.

На указанном земельном участке предприниматель взамен одноэтажного бревенчатого дома возвёл спорные строения общей площадью 684,3 кв. метра, на законченный строительством объект за ним 16.09.2010 в ЕГРП было зарегистрировано право собственности.

Согласно пунктам 1, 2 статьи 263 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс, Кодекс) собственник земельного участка может возводить на нём здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своём 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 Кодекса). Если иное не предусмотрено законом или договором, собственник земельного участка приобретает право собственности на здание, сооружение и иное недвижимое имущество, возведённое или созданное им для себя на принадлежащем ему участке. Последствия самовольной постройки, произведённой собственником на принадлежащем ему земельном участке, определяются статьёй 222 Кодекса.

В соответствии с положениями пунктов 1, 3 статьи 222 Гражданского кодекса самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведённом 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. Право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном

(бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка. Право собственности на самовольную постройку не может быть признано за указанным лицом, если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создаёт угрозу жизни и здоровью граждан.

На основании части 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс) (в редакции Федерального закона от 31.12.2005 № 210-ФЗ) осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи).

Однако такое положение этой законодательной нормы не исключает необходимость получения от уполномоченных органов разрешения на строительство объекта индивидуального жилищного строительства, что предусмотрено следующими законодательными нормами.

Частью 9 статьи 51 Градостроительного кодекса установлено, что в целях строительства, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет заявление о выдаче разрешения на строительство в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство в соответствии с частями 4 – 6 этой статьи федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления.

К случаям, когда выдача разрешения на строительство не требуется, указанным в части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса, не относится строительство объектов индивидуального жилищного строительства.

Пунктом 4 статьи 25.3 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» предусмотрено, что документами, подтверждающими факт создания объекта индивидуального жилищного строительства на

земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, являются кадастровый паспорт объекта индивидуального жилищного строительства и разрешение органа местного самоуправления на ввод такого объекта в эксплуатацию.

При указанных условиях, определённых названными законодательными нормами, вывод суда первой инстанции о том, что для возведения предпринимателем спорных строений на принадлежащем ему земельном участке, отведённом из земель, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, не требовалось получения от уполномоченных органов муниципального образования разрешений на строительство таких объектов и на ввод их в эксплуатацию, в связи с чем они не являются самовольными постройками, не соответствует законодательству.

Вопрос о том, какие меры принимал ответчик к легализации самовольно созданных построек, названным судом не исследовался.

Выводы судов апелляционной и кассационной инстанций о том, что предприниматель с нарушением целевого назначения земельного участка возвёл на нём не жилой дом для проживания его семьи, а гостиницу, не могут быть признаны надлежаще обоснованными.

Из материалов дела усматривается, что предприниматель после государственной регистрации за ним права собственности на спорные строения предоставлял их по договору аренды от 22.09.2010 во временное пользование предпринимателю Махрамовой А.Г., которая использовала их под гостиницу. Указанный договор аренды был расторгнут по соглашению сторон от 05.10.2010 о расторжении договора аренды.

Материалы дела не содержат документов, бесспорно свидетельствующих о том, что предприниматель на земельном участке, отведённом для индивидуального жилищного строительства, создал гостиницу и использует её в своей предпринимательской деятельности.

В процессе рассмотрения возникшего спора судами не были полно исследованы вопросы о том, какие меры предпринимало лицо, создавшее самовольные постройки, к их легализации, в частности, к получению от правомочного органа разрешения на ввод построенных объектов в эксплуатацию, соблюдены ли при их строительстве градостроительные и строительные нормы и правила, не нарушает ли сохранение таких объектов прав и охраняемых законом интересов других лиц и не создают ли они угрозу жизни и здоровью граждан.

О необходимости установления таких обстоятельств при разрешении споров, связанных с созданием самовольной постройки, указывалось 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».

Поскольку названные обстоятельства надлежащим образом не были исследованы по данному делу, решение суда первой инстанции и постановления судов апелляционной и кассационной инстанций согласно пункту 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене как нарушающие единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права.

Дело подлежит передаче на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Вступившие в законную силу судебные акты арбитражных судов по делам со схожими фактическими обстоятельствами, принятые на основании нормы права в истолковании, расходящемся с содержащимся в настоящем постановлении толкованием, могут быть пересмотрены на основании пункта 5 части 3 статьи 311 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, если для этого нет других препятствий.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьёй 303, пунктом 2 части 1 статьи 305, статьёй 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Пермского края от 31.03.2011 по делу № А50-24422/2010, постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 10.06.2011 и постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 22.09.2011 по тому же делу отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Пермского края.

Председательствующий

А.А. Иванов