



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 14057/10

Москва

29 марта 2011 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Андреевой Т.К., Бациева В.В., Валявиной Е.Ю., Витрянского В.В., Горячевой Ю.Ю., Иванниковой Н.П., Исайчева В.Н., Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Полубениной И.И., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление индивидуального предпринимателя Джамаловой Т.Е. о пересмотре в порядке надзора постановления Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.05.2010 и постановления Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 20.08.2010 по делу № А32-11090/2008-22/116 Арбитражного суда Краснодарского края.

Заслушав и обсудив доклад судьи Полубениной И.И., Президиум установил следующее.

Индивидуальный предприниматель Джамалова Т.Е. (далее – предприниматель Джамалова Т.Е., предприниматель) обратилась в Арбитражный суд Краснодарского края с иском к администрации муниципального образования «Город-курорт Анапа» (далее – администрация) о признании права собственности на самовольное строение – трехэтажный жилой дом с подвалом, мансардой, комнатами для размещения отдыхающих и встроенным магазином, расположенное по адресу: г. Анапа, пос. Витязево, ул. Красноармейская, д. 100.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Краснодарскому краю.

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 15.09.2008 требование удовлетворено.

Постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.07.2009 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа постановлением от 07.10.2009 названные судебные акты отменил, дело направил на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела решением Арбитражного суда Краснодарского края от 25.02.2010 иск удовлетворен.

Постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.05.2010 решение от 25.02.2010 отменено, в удовлетворении заявленного требования отказано.

Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа постановлением от 20.08.2010 постановление суда апелляционной инстанции от 19.05.2010 оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора постановления суда апелляционной инстанции от 19.05.2010 и постановления суда кассационной инстанции от 20.08.2010 предприниматель просит отменить их, ссылаясь на нарушение судами единообразия в толковании и применении норм права, и удовлетворить иск.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, Президиум считает, что оспариваемые судебные акты подлежат отмене по следующим основаниям.

Суды апелляционной и кассационной инстанций отказали предпринимателю Джамаловой Т.Е. в признании права собственности на самовольно возведенный жилой дом со встроенным магазином, расположенный по упомянутому адресу, в связи с непредставлением ею доказательств изменения разрешенного использования земельного участка, несоответствием спорного строения строительным и иным нормам и правилам и непроведением государственной экспертизы проектной документации.

Между тем судами не учтено следующее.

Как установлено судами и подтверждается материалами дела, предпринимателю Джамаловой Т.Е. на праве собственности принадлежит земельный участок площадью 813 кв. метров (земли поселений – для личного подсобного хозяйства) с кадастровым номером 23:37:01 08 001:0685, расположенный по адресу: г. Анапа, с/о Витязевский, пос. Витязево, ул. Красноармейская, 100, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 18.09.2007 серии 23-АД № 379469. Основанием регистрации права послужило постановление главы администрации поселка Витязево от 03.12.1992 № 322.

Постановлением главы администрации поселка Витязево от 19.01.1994 № 31 предпринимателю разрешено строительство жилого

дома по улице Горького, 21 (улице Красноармейской, 73). Из справки Управления архитектуры и градостроительства города-курорта Анапы (далее – управление архитектуры и градостроительства) от 14.04.1999 № 207 следует, что в соответствии с указанным постановлением предпринимателем возведен двухэтажный жилой дом, обозначенный на плане земельного участка как здание (лит. Б).

На основании заявления предпринимателя управлением архитектуры и градостроительства выдано архитектурно-планировочное задание на проектирование индивидуального жилого дома по названному адресу.

Постановлением главы администрации Витязевского поселкового округа города-курорта Анапы от 09.04.2002 № 105 предпринимателю разрешено строительство и проектирование второго жилого дома с пристроенным киоском общей площадью до 250 кв. метров в поселке Витязево по улице Красноармейской, 100.

Постановлением главы администрации Витязевского поселкового округа города-курорта Анапы от 10.03.2004 № 45 предпринимателю разрешено произвести замену проекта и продолжить строительство жилого дома по тому же адресу.

Актом выбора земельного участка от 16.12.2005 согласована площадка для проектирования второго жилого дома с комнатами для размещения отдыхающих в летний период.

Предприниматель Джамалова Т.Е. получила технические условия и заключения ОГИБДД УВД города-курорта Анапы, ОГПН города-курорта Анапы, ТО Роспотребнадзора города-курорта Анапы на проектирование спорного объекта.

Предпринимателем было завершено строительство трехэтажного жилого дома размером 12,25 метра x 8,08 метра + 18,0 метров x 5,45 метра с подвалом, мансардой, комнатами для размещения отдыхающих в летнее время и встроенным магазином, находящегося по упомянутому адресу,

расположенного на земельном участке площадью 813 кв. метров с кадастровым номером 23:37:01 08:001:0685.

Для сдачи в эксплуатацию жилого дома с подвалом, мансардой и встроенным торговым павильоном (лит. В) был подготовлен рабочий проект.

Для оформления строительства спорного жилого дома с комнатами для отдыхающих предприниматель Джамалова Т.Е. обращалась к главному архитектору города-курорта Анапы с заявлениями от 23.08.2005 и от 21.02.2008, а 14.01.2008 обратилась в управление архитектуры и градостроительства с заявлением, в котором указала, что в 2005 году по окончании строительства спорного объекта собрала все необходимые документы для сдачи дома в эксплуатацию, документы были сданы в управление.

На момент обращения с иском в арбитражный суд вопрос о сдаче дома в эксплуатацию решен не был.

Согласно выписке из протокола заседания межведомственной комиссии по предупреждению и пресечению самовольного строительства на территории города-курорта Анапы от 07.04.2008 № 5 предпринимателю отказано в оформлении в административном порядке самовольно построенного второго жилого дома – трехэтажного с мансардным этажом, подвалом, комнатами для размещения отдыхающих в летний период и встроенным магазином размером 12,25 метра х 8,08 метра + 18,0 метров х 5,45 метра в связи с отсутствием государственной экспертизы проектной документации и рекомендовано обратиться в суд.

Ссылаясь на невозможность оформления права собственности на спорный объект недвижимости в административном порядке, предприниматель Джамалова Т.Е. обратилась с настоящим иском в суд в порядке, предусмотренном статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 материалах дела отсутствует оформленное в установленном порядке разрешение на строительство.

Поскольку предприниматель Джамалова Т.Е. осуществила строительство спорного объекта без получения в установленном порядке разрешения на строительство, суд признал, что трехэтажный жилой дом размером 12,25 метра x 8,08 метра + 18,0 метров x 5,45 метра с подвалом, мансардой, комнатами для размещения отдыхающих в летнее время и встроенным магазином является самовольной постройкой.

В соответствии с пунктом 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях – в ином установленном законом порядке 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 создает угрозу жизни и здоровью граждан.

По смыслу названной нормы нарушение предусмотренной законом процедуры оформления разрешения на строительство или ввода объекта в эксплуатацию, в том числе невыполнение установленными статьями 49, 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации требований получения положительного заключения государственной экспертизы

проектной документации и заключения Управления государственного строительного надзора Краснодарского края, не является достаточным основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку.

Судом установлено, что трехэтажный дом размером 12,25 метра х 8,08 метра + 18,0 метров х 5,45 метра с подвалом, мансардой, комнатами для размещения отдыхающих в летнее время и встроенным магазином расположен в границах земельного участка площадью 813 кв. метров, кадастровый номер 23:37:01 08 001:0685, принадлежащего предпринимателю на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 18.09.2007 серии 23-АД № 379469, кадастровым планом земельного участка от 28.03.2007 № 37/0703-4911 и заключением эксперта от 15.05.2009 № 2009/130.

Из материалов дела следует, что предприниматель Джамалова Т.Е. до начала строительства осуществила архитектурно-строительное проектирование и необходимые согласования с органами местного самоуправления. После выполнения работ по строительству объекта недвижимости она в соответствии с положениями статей 51, 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации обратилась в управление архитектуры и градостроительства с заявлением о вводе здания в эксплуатацию, однако в удовлетворении заявления ей было отказано ввиду отсутствия государственной экспертизы проектной документации.

Таким образом, материалами дела подтверждается наличие у предпринимателя Джамаловой Т.Е. права на обращение в суд с настоящим требованием (часть 1 статьи 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации), так как возможность оформить право собственности на спорный объект в административном порядке у нее отсутствует.

Судебный порядок признания права собственности на самовольную постройку сам по себе не может освобождать от обязанности выполнения установленных законом и иными нормативными актами норм, правил и условий возведения объектов недвижимости.

Согласно положениям статей 1, 2, 8, 9, 30, 36, 44, 47, 48, 51, 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации при строительстве или реконструкции объекта недвижимости требуются, помимо наличия права на земельный участок, доказательства осуществления строительства на основе документов территориального планирования и правил землепользования и застройки, а также осуществления градостроительной деятельности с соблюдением требований безопасности территорий, инженерно-технических требований, требований гражданской обороны, обеспечения предупреждения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, осуществления градостроительной деятельности с соблюдением требований охраны окружающей среды и экологической безопасности, при наличии составленной в установленном порядке проектной документации, с получением разрешений на строительство и ввод объекта недвижимости в эксплуатацию, подтверждающих осуществление застройки с соблюдением градостроительных и строительных норм и правил, норм и правил о безопасности.

Из градостроительного обоснования от 02.05.2007 № 439 следует, что управление архитектуры и градостроительства считает возможным оформление второго жилого дома с комнатами для размещения отдыхающих в летний период.

Заявлением смежного землепользователя Кирияковой А.Х. от 06.09.2009 согласовано размещение спорного объекта на земельном участке предпринимателя. Кириякова А.Х. указала, что не возражает против межевой границы между участками.

Согласно техническому заключению от 03.10.2005, подготовленному Российской общественной организацией инвалидов войн и военных

конфликтов, имеющей соответствующую лицензию, основные конструктивные элементы спорного строения соответствуют требованиям СНиП II-7-81 «Строительство в сейсмических районах».

Исходя из технического заключения от 15.03.2007 № 10/08, составленного специалистами ФГУП «Научно-технический центр качества строительства и нормирования затрат труда», фактическое состояние несущих и ограждающих конструкций спорного строения соответствует требованиям СНиП 3.03.01-87 «Несущие и ограждающие конструкции», СНиП 11-7-81* «Строительство в сейсмических районах». Отступлений от требований СНиП, снижающих несущую способность и эксплуатационную пригодность здания, не обнаружено. В соответствии с СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений» оценка технического состояния несущих конструкций здания «Жилой дом со встроенным павильоном, подвалом и мансардой (лит. В)», расположенного по адресу: Краснодарский кр., г. Анапа, пос. Витязево, ул. Горького, 21 / ул. Красноармейская, 100, – работоспособное, то есть эксплуатация конструкций при фактических нагрузках и воздействиях возможна без ограничений.

В последующем судом была назначена судебная строительно-техническая экспертиза, проведение которой поручено сотруднику ООО «Северокавказский центр экспертиз».

Согласно заключению эксперта от 15.05.2009 № 2009/130 трехэтажный жилой дом (лит. В) с подвалом, мансардой, комнатами для размещения отдыхающих и встроенным торговым павильоном с размерами в плане 5,5 х 10,2 метра и 8,1 х 12,3 метра, находящийся по адресу: ул. Горького, 21/ ул. Красноармейская, 100, пос. Витязево, Краснодарский кр., – соответствует СНиП 3.03-01-87 «Несущие и ограждающие конструкции», СНиП II-7-81* «Строительство в сейсмических районах», СНиП II-26-76 «Кровли», СНиП 31.02-2001 «Дома

жилые многоквартирные», СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные», СНиП 2.08.02-89* «Общественные здания и сооружения», СНиП 23-05-95 «Естественное и искусственное освещение», СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», СНиП 21-01-97* «Пожарная безопасность зданий и сооружений», СанПиН 2.1.2.1002-00 «Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям», СанПиН 4690-88 «Санитарные правила содержания территорий населенных мест», СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий», СанПиН «Санитарные правила и нормы охраны прибрежных вод морей от загрязнения в местах водопользования населения», СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод». Спорный объект не создает угрозы жизни и здоровью граждан. Сохранением этого дома не нарушаются права смежных землепользователей.

Выводы эксперта, изложенные в заключении от 15.05.2009 № 2009/130, администрацией не оспорены и документально не опровергнуты.

В пункте 26 совместного 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» разъяснено, что при рассмотрении исков о признании права собственности на самовольную постройку судам следует устанавливать, допущены ли при ее возведении существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, создает ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан. Отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на

самовольную постройку. При этом необходимо учитывать, предпринимало ли лицо, создавшее самовольную постройку, надлежащие меры к ее легализации.

Между тем, несмотря на то, что самовольно возведенное строение расположено на земельном участке, принадлежащем предпринимателю Джамаловой Т.Е. на праве собственности, соответствует градостроительным, строительным, санитарно-эпидемиологическим, противопожарным и экологическим нормам и правилам и не нарушает прав и охраняемых интересов других лиц, суды апелляционной и кассационной инстанций в нарушение требований статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации отказали в признании за истцом права собственности на этот объект.

Таким образом, вывод судов указанных инстанций о том, что требование истца не подлежит удовлетворению, нельзя признать обоснованным.

Как установлено судами, в материалах дела отсутствуют доказательства изменения вида разрешенного использования земельного участка в соответствии с фактически возведенным на нем в результате строительства объектом коммерческого назначения. Поэтому требование предпринимателя о признании права собственности на трехэтажный жилой дом с подвалом, мансардой, комнатами для размещения отдыхающих и встроенным магазином может быть удовлетворено только в отношении признания права собственности на данное строение как на объект самовольного строительства без определения его назначения.

При названных обстоятельствах оспариваемые судебные акты подлежат отмене в силу пункта 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации как нарушающие единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 3 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.05.2010 и постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 20.08.2010 по делу № А32-11090/2008-22/116 Арбитражного суда Краснодарского края отменить.

Требование индивидуального предпринимателя Джамаловой Т.Е. удовлетворить.

Признать за индивидуальным предпринимателем Джамаловой Т.Е. право собственности на трехэтажный дом с подвалом и мансардой, расположенный по адресу: г. Анапа, пос. Витязево, ул. Красноармейская, д. 100.

Председательствующий

А.А. Иванов