



# ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

---

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

Президиума Высшего Арбитражного Суда

Российской Федерации

№ 13021/12

Москва

12 марта 2013 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Абсалямова А.В., Амосова С.М., Андреевой Т.К., Борисовой Е.Е., Витрянского В.В., Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Козловой О.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью «Бюро ритуальных услуг» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Кировской области от 21.02.2012 по делу № А28-5093/2011, постановления Второго арбитражного апелляционного

суда от 18.05.2012 и постановления Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 27.07.2012 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – общества с ограниченной ответственностью «Бюро ритуальных услуг» (ответчика) – Кузнецова А.С.

от администрации муниципального образования «Город Киров» (истца) – Малышева Е.С.

Заслушав и обсудив доклад судьи Борисовой Е.Е., а также объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Администрация муниципального образования «Город Киров» (далее – администрация) обратилась в Арбитражный суд Кировской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Бюро ритуальных услуг» (далее – общество) о признании самовольной постройкой нежилой вставки, расположенной по адресу: г. Киров, Октябрьский просп., д. 93, возведенной между объектом незавершенного строительства (назначение по проекту – склад семян) с кадастровым номером 43:40:000212:0034:13241НС/09/А и зданием (административным) с кадастровым номером 43:40:000212:0031:12624/09/А; об обязанности общества за счет собственных средств произвести полную разборку упомянутой вставки, в которой находятся следующие помещения: цокольный этаж: помещение № 3 площадью 68,9 кв. метра; первый этаж: помещение № 4 площадью 69,8 кв. метра, помещение № 30 (лестничная клетка) площадью 9,7 кв. метра; второй этаж: помещение № 6 площадью 13,9 кв. метра, помещение № 7 площадью 18,5 кв. метра, помещение № 8 площадью 16,8 кв. метра, помещение № 9 площадью 15,3 кв. метра, помещение № 10 площадью 3,1 кв. метра, помещение № 11 (лестничная клетка) площадью 9,7 кв. метра; третий этаж: помещение № 4 площадью 73,5 кв. метра, помещение № 5 (лестничная клетка) площадью 9,7 кв. метра (далее – нежилая вставка, объект недвижимости); об обязанности общества

привести поверхность земельного участка № У0212-039, кадастровый номер 43:40:00212:0037 в положение, существовавшее до момента начала возведения вставки.

В качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, к участию в деле привлечены гражданин Березин В.С. и индивидуальный предприниматель Кармаев Е.В.

Решением Арбитражного суда Кировской области от 21.02.2012 требование удовлетворено.

Постановлением Второго арбитражного апелляционного суда от 18.05.2012 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Волго-Вятского округа постановлением от 27.07.2012 названные судебные акты оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора названных судебных актов общество просит их отменить, ссылаясь на нарушение судами норм гражданского права о самовольной постройке, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

В отзыве на заявление администрация просит оставить без изменения обжалуемые судебные акты как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что заявление подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как установлено судами и усматривается из материалов дела, распоряжением главы администрации от 02.10.2001 № 3937 (в редакции распоряжений от 14.10.2002 № 4019 и от 20.03.2003 № 1053) обществу согласовано место предварительного размещения объекта недвижимого имущества – нежилой вставки между домами.

Впоследствии администрацией издано распоряжение от 05.12.2003 № 5733 о предоставлении обществу в аренду из состава земель поселений земельного участка площадью 164 кв. метра для целей строительства и последующей эксплуатации объекта недвижимости.

На основании распоряжения от 05.12.2003 № 5733 между Управлением (Комитетом) по делам муниципальной собственности города Кирова (арендодателем) и обществом (арендатором) заключен договор аренды земельного участка с кадастровым номером 43:40:000212:0037 (У0212-039).

В договоре аренды оговорена обязанность общества выполнить все условия распоряжений администрации от 20.10.2003 № 4763 и от 05.12.2003 № 5733, которыми ему, в числе прочего, предписано получить разрешение на строительство нежилой вставки, а также до начала производства земляных работ согласовать их выполнение с городскими инженерными службами и с Управлением (Комитетом) по делам муниципальной собственности города Кирова.

Не получив в установленном порядке разрешение на строительство, общество приступило к выполнению строительно-монтажных работ на указанном земельном участке. После окончания строительства здания обществом 25.12.2009 получен технический паспорт на объект недвижимости, которому по итогам проведенной технической инвентаризации присвоен кадастровый номер 43:40:000212:0031:33:401:002:000126240:0100,0101.

По завершении строительства общество обратилось в администрацию с заявлением на получение разрешения на ввод нежилой вставки в эксплуатацию.

В ответ на это обращение администрация отказала в выдаче такого разрешения, указав на то, что в нарушение требований статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации общество не представило необходимые документы, в том числе разрешение на

строительство, градостроительный план земельного участка, а также документы, подтверждающие соответствие построенного объекта капитального строительства техническим условиям.

Ссылаясь на то, что возведенный без получения разрешения на строительство объект недвижимости обладает признаками самовольной постройки, установленными статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), администрация обратилась в арбитражный суд с настоящим иском.

Удовлетворяя заявленное требование, суд первой инстанции исходил из того, что на дату начала возведения объекта недвижимости действовал Градостроительный кодекс Российской Федерации от 07.05.1998 № 73-ФЗ, в соответствии с которым общество обязано было получить разрешение на строительство, удостоверяющее его право на застройку соответствующего земельного участка. Поскольку общество до начала строительства не обращалось за получением этого разрешения, суд пришел к выводу о том, что возведенная нежилая вставка является самовольной постройкой, подлежащей сносу за счет осуществившего ее лица в соответствии с пунктом 2 статьи 222 Гражданского кодекса.

При рассмотрении дела в суде первой инстанции общество заявило о применении исковой давности, а также подало ходатайство о назначении по делу судебной экспертизы для определения наличия угрозы жизни и здоровью граждан возведенной самовольной постройкой. В удовлетворении ходатайства обществу отказано с указанием на непредставление ответчиком необходимых документов.

Однако суд первой инстанции отклонил возражения общества о пропуске срока исковой давности по заявленному требованию.

При этом суд указал, что общество не представило доказательств того, что нежилая вставка возведена с соблюдением градостроительных и строительных правил, поэтому заявленный по настоящему делу иск по существу направлен на устранение постоянной угрозы, которую создает

сохранение данной постройки. Сочтя, что при изложенных обстоятельствах данный иск следует квалифицировать как требование о сносе самовольной постройки, создающей угрозу жизни и здоровью граждан, суд со ссылкой на пункт 7 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» (далее – информационное письмо № 143), не нашел оснований для применения в деле исковой давности.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции как в части оценки фактических обстоятельств спора, так и в отношении правовой квалификации заявленного администрацией требования.

Суд кассационной инстанции поддержал правовую позицию судов первой и апелляционной инстанций.

По результатам рассмотрения жалобы общества суд кассационной инстанции признал обоснованным отказ в удовлетворении ходатайства о проведении по делу экспертизы, мотивировав это тем, что выяснение вопроса о наличии угрозы жизни и здоровью граждан при создании и эксплуатации нежилой вставки является излишним в отсутствие разрешения на строительство этого объекта.

Между тем судами не учтено следующее.

Согласно пункту 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.

Собственник земельного участка, субъект иного вещного права на земельный участок, его законный владелец либо лицо, права и законные интересы которого нарушает сохранение самовольной постройки, вправе обратиться в суд по общим правилам подведомственности дел с иском о сносе самовольной постройки (пункт 22 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 10/22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее – постановление № 10/22)).

В приведенном пункте постановления № 10/22 также содержится указание о том, что на требование о сносе самовольной постройки, создающей угрозу жизни и здоровью граждан, исковая давность не распространяется.

В законе определены три самостоятельных признака самовольной постройки, и наличие хотя бы одного из них является достаточным основанием для признания постройки самовольной.

Между тем, несмотря на то, что возведенное строение может быть признано самовольной постройкой в силу различных указанных в законе причин, исковая давность по требованию о сносе такого объекта не применяется в случае, когда самовольная постройка угрожает жизни и здоровью граждан. Наличие такой угрозы влечет невозможность сохранения самовольной постройки по иску о ее сносе. Аналогичное правовое значение имеет установление такой угрозы при рассмотрении спора по иску о признании права собственности на самовольную постройку. Подтверждение угрозы жизни и здоровью граждан самовольной постройкой не позволяет удовлетворить иск о признании права собственности на нее (пункт 3 статьи 222 Гражданского кодекса). Учитывая юридическую значимость указанного факта, суд при рассмотрении дела о признании права собственности на самовольную

постройку при отсутствии необходимых заключений компетентных органов или при наличии сомнения в их достоверности вправе назначить экспертизу по правилам процессуального законодательства (пункт 26 постановления № 10/22).

Подобные положения о применении исковой давности содержатся в примененном судами при разрешении спора по настоящему делу пункте 7 информационного письма № 143, и предусматривающем ситуацию, связанную со сносом самовольной постройки, возведенной с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил или без получения необходимых разрешений. Поскольку в этой ситуации иск о сносе предъявляется не в связи с нарушением гражданского права конкретного лица, а для устранения постоянной угрозы, которую создает сохранение постройки, то есть в публичных целях, установленные Гражданским кодексом правила об исковой давности применению не подлежат.

Ввиду того, что поскольку наличие угрозы жизни и здоровью граждан самовольной постройкой препятствует сохранению нежилой вставки и признанию на нее права собственности, заявление общества о применении исковой давности по требованию о ее сносе может быть удовлетворено только лишь при отсутствии такой угрозы.

Учитывая, что иск о сносе созданной с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил или без получения необходимых разрешений самовольной постройки рассматривается по правилам гражданского судопроизводства (пункт 7 информационного письма № 143), ответчик, заявивший о применении исковой давности и заинтересованный в связи с этим в доказывании факта отсутствия угрозы, должен в соответствии со статьей 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации представить соответствующие доказательства, а суд для проверки этого обстоятельства вправе

применительно к пункту 26 постановления № 10/22 назначить экспертизу по правилам процессуального законодательства.

Обращаясь в суд с иском о сносе нежилой вставки, администрация указывала на нарушение обществом норм градостроительного законодательства: возведение объекта недвижимости без разрешительной документации.

Удовлетворяя заявленные требования и отклоняя возражения ответчика о пропуске исковой давности, суды исходили из того, что в отсутствие разрешения на строительство объект недвижимости считается создающим угрозу безопасности граждан, так как общество в рамках настоящего спора не представило суду достоверных доказательств, подтверждающих соблюдение им правил строительства.

Между тем неполучение разрешения на строительство согласно статье 222 Гражданского кодекса, хотя и является одним из признаков самовольной постройки и основанием к ее сносу, само по себе не означает, что она по указанной причине безусловно создает угрозу жизни и здоровью граждан. Отсутствие такой угрозы как возможность сохранения самовольной постройки в связи с применением исковой давности по иску о ее сносе подлежит установлению при рассмотрении дела только по заявлению ответчика, на котором лежит обязанность доказывания этого обстоятельства.

Администрация, заявляя иск по настоящему делу, ссылалась только на неполучение обществом разрешения на строительство, не указывая при этом на общественную опасность объекта недвижимости и не представляя тому соответствующие доказательства.

Общество, возражая на иск и заявляя об исковой давности по заявленному требованию, в обоснование отсутствия угрозы жизни и здоровью граждан самовольной постройкой представило суду техническое заключение о состоянии основных строительных конструкций объекта недвижимости и другие доказательства. Обществом в целях определения

общественной опасности самовольной постройки было также заявлено ходатайство о проведении строительно-технической экспертизы и для подтверждения возможности ее проведения представлено письмо Кировской лаборатории судебной экспертизы Министерства юстиции Российской Федерации от 09.02.2012, в котором сообщалось о том, что в связи с загруженностью эксперта проведение исследований может быть начато не ранее сентября 2012 года.

Однако суд отказал в удовлетворении ходатайства, сославшись на непредставление ответчиком документов, подтверждающих возможность проведения экспертизы данным экспертным учреждением по вопросу, изложенному в соответствующем ходатайстве, а именно – создает ли нежилая вставка угрозу жизни и здоровью граждан.

Таким образом, вывод об общественной опасности объекта недвижимости, явившийся основанием для отказа в удовлетворении заявления общества о применении исковой давности, был сделан судами ввиду неверного толкования пункта 7 информационного письма № 143 при отсутствии подтверждающих этот факт доказательств.

Поскольку установление наличия угрозы жизни и здоровью граждан самовольной постройкой имеет существенное значение с точки зрения возможности применения по требованию о ее сносе исковой давности, судам для принятия решения по соответствующему заявлению общества следовало назначить по делу судебную экспертизу для выяснения вопроса о соблюдении при возведении в общем дворе жилых домов спорной постройки, используемой для оказания ритуальных услуг, требований градостроительных и санитарно-гигиенических норм, а также исследовать в этих целях иные имеющиеся в деле доказательства.

В силу изложенного решение суда первой инстанции от 21.02.2012, постановление суда апелляционной инстанции от 18.05.2012 и постановление суда кассационной инстанции от 27.07.2012 не могут быть

признаны обоснованными, соответствующими требованиям материального и процессуального права.

При названных обстоятельствах оспариваемые судебные акты нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права, поэтому в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене.

Дело подлежит передаче на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует разрешить вопрос о назначении по делу судебной экспертизы и рассмотреть спор исходя из толкования норм права, приведенных в настоящем постановлении.

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 [статьей 303](#), [пунктом 2 части 1 статьи 305](#), [статьей 306](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Кировской области от 21.02.2012 по делу № А28-5093/2011, постановление Второго арбитражного апелляционного суда от 18.05.2012 и постановление Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 27.07.2012 по тому же делу отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Кировской области.

Председательствующий

А.А. Иванов