



## ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

---

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 71/10

Москва

22 июня 2010 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Амосова С.М., Валявиной Е.Ю., Витрянского В.В., Вышняк Н.Г., Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Исайчева В.Н., Маковской А.А., Поповой Г.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление администрации городского округа Самара о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Самарской области от 29.04.2009 по делу № А55-17832/2008, постановления Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 30.07.2009 и постановления Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 21.10.2009 по тому же делу.

В заседании приняла участие представитель индивидуального предпринимателя Подпорина Юрия Владимировича (ответчика) – Алексеева Л.Ф.

Заслушав и обсудив доклад судьи Поповой Г.Г., а также объяснения представителя участвующего в деле лица, Президиум установил следующее.

Администрация городского округа Самара (далее – администрация) обратилась в Арбитражный суд Самарской области с иском к индивидуальному предпринимателю Подпорину Ю.В. (далее – предприниматель) о сносе самовольной постройки.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено Министерство имущественных отношений Самарской области (далее – министерство).

Решением Арбитражного суда Самарской области от 29.04.2009 в удовлетворении иска отказано.

Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 30.07.2009 решение от 29.04.2009 оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Поволжского округа постановлением от 21.10.2009 указанные судебные акты оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре решения суда первой и постановлений судов апелляционной и кассационной инстанций в порядке надзора администрация просит отменить их, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении и выступлении присутствующего в заседании представителя ответчика, Президиум считает, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене,

дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции по следующим основаниям.

Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.10.2008, вынесенным по делу № А55-17812/2007 Арбитражного суда Самарской области, отказано в удовлетворении иска предпринимателя к администрации и министерству о признании права собственности на самовольную постройку – объект недвижимого имущества (кафе) общей площадью 165,8 кв. метра, литера Т, расположенный по адресу: г. Самара, Кировский р-н, ул. Победы – ул. Юбилейная, б/н.

При рассмотрении этого дела суд апелляционной инстанции установил, что предприниматель возвел спорную постройку без разрешения на строительство и на земельном участке, не отведенном для целей строительства в предусмотренном законом порядке. При таких обстоятельствах суд, руководствуясь статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, признал постройку самовольной и отказал предпринимателю в иске о признании на нее права собственности.

Основываясь на постановлении Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда, администрация обратилась в арбитражный суд с иском по настоящему делу – о сносе самовольно возведенного предпринимателем объекта недвижимости.

Отказывая в удовлетворении иска, суды трех инстанций исходили из того, что статья 222 Гражданского кодекса Российской Федерации наделяет правом обратиться в суд с иском о сносе самовольной постройки только собственника земельного участка, на котором создана постройка, и лиц, у которых данный земельный участок находится на праве пожизненного наследуемого владения или на праве постоянного (бессрочного) пользования.

Как установил суд первой инстанции, государственная собственность на земельный участок, на котором расположено спорное строение, не разграничена, и в соответствии с пунктом 10 статьи 3

Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» постановлением правительства Самарской области от 13.06.2006 № 67 «Об органах исполнительной власти Самарской области, уполномоченных на распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в городском округе Самара» с 01.07.2006 полномочия по распоряжению такими участками в городском округе Самара для целей, не связанных со строительством, возложены на министерство.

На этом основании суд сделал вывод о том, что с иском о сносе самовольной постройки по данному делу должно обратиться министерство, а администрация в силу статьи 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации является ненадлежащим истцом, и отказал в удовлетворении иска.

Суды апелляционной и кассационной инстанций согласились с выводом суда первой инстанции.

Между тем, отказывая в удовлетворении иска, суды не учли следующее.

В силу статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации с иском о сносе самовольной постройки вправе обратиться собственник земельного участка, субъект иного вещного права на земельный участок, его законный владелец либо лицо, права и законные интересы которого нарушает сохранение самовольной постройки. Кроме того, с иском о сносе самовольной постройки в публичных интересах вправе обратиться прокурор, а также уполномоченные органы в соответствии с федеральным законом.

Из статьи 11 Земельного кодекса Российской Федерации следует, что к полномочиям органов местного самоуправления в области земельных отношений относятся, в числе прочего, установление с учетом требований законодательства Российской Федерации правил землепользования и

застройки территорий городских и сельских поселений, территорий других муниципальных образований, разработка и реализация местных программ использования и охраны земель, а также иные полномочия на решение вопросов местного значения в области использования и охраны земель.

В соответствии с подпунктом 5 пункта 3 статьи 8 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подпунктом 26 пункта 1 статьи 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (в редакциях, действовавших на момент предъявления иска) к вопросам местного значения городского округа относится выдача разрешений на строительство, реконструкцию и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, расположенных на территории городского округа.

Подпунктом «о» пункта 4 статьи 24 устава городского округа Самара полномочия по выдаче в установленном порядке разрешений на строительство, реконструкцию и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, расположенных на территории этого округа, возложены на главу городского округа.

Следовательно, в данном случае администрация наделена полномочиями по выдаче разрешений на строительство, реконструкцию и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства и вправе в публичных интересах предъявлять иски о сносе самовольной постройки, возведенной на территории городского округа Самара без таких разрешений.

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

Дело подлежит направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Содержащееся в настоящем постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации толкование правовых норм является общеобязательным и подлежит применению судами при рассмотрении аналогичных дел.

При новом рассмотрении дела суду надлежит исследовать вопросы о том, предпринимало ли создавшее самовольную постройку лицо надлежащие меры к оформлению права на земельный участок для строительства объекта, к получению разрешения на строительство и ввод объекта в эксплуатацию, а также учесть правовые позиции, сформулированные в постановлении 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».

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 Самарской области от 29.04.2009 по делу № А55-17832/2008, постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 30.07.2009 и постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 21.10.2009 по тому же делу отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Самарской области.

Председательствующий

А.А. Иванов