



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 16197/10

Москва

7 июня 2011 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

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

рассмотрел заявление Департамента земельных отношений, государственного строительного надзора и контроля в области долевого строительства Приморского края о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Приморского края от 01.03.2010 по делу № А51-486/2010, постановления Пятого арбитражного апелляционного суда от 14.04.2010 и постановления Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 21.07.2010 по тому же делу.

Заслушав и обсудив доклад судьи Александрова В.Н., Президиум установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «Эстейт – Сервис» (далее – общество) обратилось в Арбитражный суд Приморского края с заявлением о признании незаконным и отмене постановления Департамента земельных отношений, государственного строительного надзора и контроля в области долевого строительства Приморского края (далее – департамент) от 15.12.2009 № 145/2009 о привлечении общества к административной ответственности, предусмотренной частью 5 статьи 9.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ).

Решением Арбитражного суда Приморского края от 01.03.2010 заявленное требование удовлетворено.

Постановлением Пятого арбитражного апелляционного суда от 14.04.2010 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Дальневосточного округа постановлением от 21.07.2010 решение суда первой и постановление суда апелляционной инстанций оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре названных судебных актов в порядке надзора департамент просит их отменить, ссылаясь на неправильное применение судами норм права, и принять по делу новый судебный акт.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, Президиум считает, что заявление подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как установлено судами и подтверждается материалами дела, 19.03.2007 между обществом (арендатором) и Управлением муниципального имущества, градостроительства и архитектуры администрации города Владивостока (арендодателем) заключен договор аренды земельного участка, согласно которому обществу предоставлен в

пользование земельный участок из земель населенных пунктов для завершения строительства и дальнейшей эксплуатации административно-торгового комплекса, а 26.12.2007 выдано разрешение на строительство.

Разрешение на ввод указанного объекта в эксплуатацию выдано обществу 21.07.2008.

Часть нежилых помещений, расположенных в административно-торговом комплексе, общество продало гражданам Лобко А.Х. и Лобко С.Х. по договору купли-продажи от 10.10.2008.

Глава города Владивостока постановлением от 29.10.2008 № 531 отменил ранее выданное разрешение на ввод упомянутого объекта в эксплуатацию.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Приморского края от 21.01.2009 по делу № А51-12171/2008 обществу отказано в удовлетворении требования о признании недействительным постановления главы города Владивостока от 29.10.2008 № 531 «Об отмене разрешения на ввод объекта в эксплуатацию».

Как указал суд, к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обществом не приложено заключение государственного строительного надзора о соответствии построенного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, что согласно пункту 1 части 6 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс) является безусловным основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Прокуратурой Советского района города Владивостока 19.11.2009 проведена проверка соблюдения действующего законодательства при эксплуатации административно-торгового комплекса, в ходе которой установлено, что этот объект капитального строительства эксплуатируется без разрешения на ввод в эксплуатацию.

По данному факту возбуждено дело об административном производстве, 15.12.2009 департаментом вынесено постановление о привлечении общества к административной ответственности, предусмотренной частью 5 статьи 9.5 КоАП РФ.

Общество оспорило это постановление в арбитражный суд.

Удовлетворяя заявленное требование, суды исходили из того, что на момент проверки общество не являлось собственником всего здания административно-торгового комплекса, не могло его эксплуатировать как единый объект капитального строительства.

Кроме того, оно утратило статус застройщика, поскольку разрешение на ввод объекта в эксплуатацию получено, а его отмена в последующем свидетельствует об отсутствии вины во вмененном правонарушении.

Между тем суды не учли следующего.

Частью 5 статьи 9.5 КоАП РФ предусмотрена административная ответственность за эксплуатацию объекта капитального строительства без разрешения на ввод его в эксплуатацию, за исключением случаев, если для осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства не требуется выдача разрешения на строительство.

В соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, осуществляется на основании разрешения на строительство.

Согласно статье 55 Градостроительного кодекса разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного,

реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, выдавшие разрешение на строительство, с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

К заявлению прилагаются: правоустанавливающие документы на земельный участок; градостроительный план земельного участка; разрешение на строительство; документы, подтверждающие соответствие параметров, технических условий, технических регламентов объекта капитального строительства проектной документации; заключение органа государственного строительного надзора.

Орган, выдавший разрешение на строительство, обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, осмотр объекта капитального строительства и выдать заявителю разрешение на ввод объекта в эксплуатацию или отказать в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

Как следует из материалов дела, обществу выдано разрешение от 26.12.2007 на строительство объекта капитального строительства.

В соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса по окончании строительства объекта общество обязано было обратиться в соответствующий орган исполнительной власти с заявлением о выдаче

разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, приложив к нему необходимый пакет документов.

Невыполнение этого требования Градостроительного кодекса и эксплуатация объекта без разрешения на ввод его в эксплуатацию образуют состав административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена частью 5 статьи 9.5 КоАП РФ.

Выводы судов трех инстанций о том, что общество утратило статус застройщика ввиду продажи части помещений комплекса другим лицам и об отсутствии его вины в совершенном правонарушении, являются необоснованными.

Согласно договору аренды земельного участка от 19.03.2007 и разрешению на строительство от 26.12.2007 общество является застройщиком и именно на нем, в силу статьи 55 Градостроительного кодекса, лежит обязанность по вводу объекта в эксплуатацию и получению соответствующей разрешительной документации, а передача в собственность части нежилых помещений другим лицам не освобождает его от исполнения установленной законом обязанности.

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

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

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:

решение Арбитражного суда Приморского края от 01.03.2010, постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 14.04.2010 и постановление Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 21.07.2010 по делу № А51-486/2010 отменить.

В удовлетворении заявления общества с ограниченной ответственностью «Эстейт – Сервис» о признании незаконным и отмене постановления Департамента земельных отношений, государственного строительного надзора и контроля в области долевого строительства Приморского края от 15.12.2009 № 145/2009 о привлечении общества к административной ответственности, предусмотренной частью 5 статьи 9.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, отказать.

Председательствующий

А.А. Иванов