



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 11066/09

Москва

26 января 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., Андреевой Т.К., Витрянского В.В., Вышняк Н.Г., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Исайчева В.Н., Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление администрации города Пятигорска о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Ставропольского края от 17.12.2008 по делу № А63-15083/08-С1-4, постановления Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 26.02.2009 и постановления Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 20.05.2009 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – администрации города Пятигорска (ответчика) – Маркарян Д.М.;

от закрытого акционерного общества «Лира» (истца) – Романцова Т.А.

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

Закрытое акционерное общество «Лира» (далее – общество), являясь собственником земельного участка площадью 708 кв. метров (кадастровый номер 26:33:150301:0025), находящегося по адресу: г. Пятигорск, пл. Привокзальная, 1, и расположенного на нем нежилого здания центрального диспетчерского пункта площадью 208,7 кв. метра, без получения необходимых разрешений осуществило реконструкцию объекта, в том числе пристроило к нему дополнительное помещение площадью 187,8 кв. метра и изменило его целевое назначение на кафе.

Ввиду невозможности осуществления государственной регистрации права собственности на реконструированный объект недвижимости, общество обратилось в Арбитражный суд Ставропольского края с иском к администрации города Пятигорска (далее – администрация) о признании права собственности на названный объект в порядке статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Решением Арбитражного суда Ставропольского края от 17.12.2008 исковое требование удовлетворено.

Постановлением Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 26.02.2009 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа постановлением от 20.05.2009 решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора указанных судебных актов

администрация просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении судами норм материального и процессуального права, и в удовлетворении требования отказать.

В отзыве на заявление общество просит названные судебные акты оставить без изменения.

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.

При рассмотрении дела суды исходили из таких обстоятельств.

Земельный участок, на котором расположена самовольная постройка, находится в собственности у общества, предоставившего доказательства о соответствии возведенного строения градостроительным и строительным нормам и правилам, требованиям санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, требованиям пожарной безопасности.

Суды сочли, что сохранение самовольной постройки не нарушает прав и охраняемых законом интересов других лиц и не создает угрозы жизни и здоровью граждан, а администрация не доказала несоответствие постройки целевому назначению второй санитарно-курортной зоны, поскольку указанная зона не исключает строительства объектов общественного питания, в том числе кафе.

Однако суды не учли следующего.

Согласно пункту 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 данных 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.

Исходя из статьи 2 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительная деятельность должна осуществляться с соблюдением требований технических регламентов, безопасности территорий, инженерно-технических требований, требований гражданской обороны, обеспечением предупреждения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, принятием мер по противодействию террористическим актам, соблюдением требований охраны окружающей среды и экологической безопасности, сохранения объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий.

В соответствии с нормами статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также положениями статьи 3 Федерального закона от 17.11.1995 № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт осуществляются на основании разрешения на строительство, которое выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, где планируется строительство. К заявлению о выдаче разрешения в обязательном порядке должны прилагаться правоустанавливающие документы на земельный участок, градостроительный план земельного участка, материалы проектной документации, а также иные предусмотренные статьей 51 названного Кодекса документы.

Как следует из материалов дела и не только не оспаривается обществом, но прямо указывается им в исковом заявлении, за получением этого разрешения оно никогда не обращалось. Реконструировав объект недвижимости, общество сразу обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании на него права собственности в порядке статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Таким образом, поскольку судами установлено и лицами, участвующими в деле, не оспаривается, что общество не предпринимало

никаких мер к получению разрешения на строительство как до начала реконструкции спорного объекта, так и во время проведения работ, удовлетворение иска о признании права собственности на данное самовольное строение не соответствует положениям статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

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 Ставропольского края от 17.12.2008 по делу № А63-15083/08-С1-4, постановление Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 26.02.2009 и постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 20.05.2009 по тому же делу отменить.

В удовлетворении искового требования закрытого акционерного общества «Лира» отказать.

Председательствующий

А.А.Иванов