



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 15025/10

Москва

18 мая 2011 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Амосова С.М., Бациева В.В., Валявиной Е.Ю., Витрянского В.В., Дедова Д.И., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Исайчева В.Н., Козловой О.А., Маковской А.А., Моисеевой Е.М., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью «Компания «ОСТ» о пересмотре в порядке надзора постановления Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 26.08.2010 по делу № А28-10550/2009-313/22 Арбитражного суда Кировской области.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – общества с ограниченной ответственностью «Компания «ОСТ» (ответчика) – Беловодченко И.П.;

от общества с ограниченной ответственностью «Смарт–Строй» (третьего лица) – Голенок М.П., Борисов А.И.

Заслушав и обсудив доклад судьи Моисеевой Е.М. и 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 «Компания «ОСТ» (далее – общество) о признании объекта, расположенного по адресу: г. Киров, ул. Большевиков, 97, самовольной постройкой и его сносе.

К участию в деле в качестве третьих лиц привлечены граждане Михеев С.В., Стрелков В.Л., Соложенников С.И., Копанев Ю.А., Бородавкин В.В., Огородников О.И., Щелчкова В.А., Погудина Л.Г., Голенок М.П., Олонов С.В., Юрченко С.С., Шустова Е.А., Котельников Д.И., Морозова И.В., Кузницына Е.А., Солодянкин А.А., Байдерица Н.А., Канищев С.В., Прокопьева О.А., Бурдина С.В., Слободчиков А.А., Сулова З.Я., Перешеина И.А., Карпенко М.В., Безденежных Е.Г., Завьялова Е.А., индивидуальный предприниматель Пересторонин Д.В., общества с ограниченной ответственностью «Смарт–Строй», «Кировэлектро», «Жил-Сервис», «Химторг», «Верхневолгоэлектромонтаж».

Решением Арбитражного суда Кировской области от 19.02.2010 в удовлетворении исковых требований отказано.

Постановлением Второго арбитражного апелляционного суда от 14.05.2010 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Волго-Вятского округа постановлением от 26.08.2010 указанные судебные акты отменил, иск удовлетворил.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре постановления суда кассационной инстанции в порядке надзора общество просит его отменить, ссылаясь на нарушения судом единообразия в толковании и применении статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, постановление суда апелляционной инстанции оставить без изменения.

В отзыве на заявление администрация просит оставить оспариваемый судебный акт без изменения как соответствующий действующему законодательству.

Третье лицо в отзыве на заявление поддерживает доводы общества.

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

Как установлено судом, в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним за обществом зарегистрировано право собственности на часть жилых помещений общей площадью 227,7 кв. метра в многоквартирном доме, находящемся по адресу: г. Киров, ул. Большевиков, д. 97. Другие помещения в этом доме зарегистрированы на праве собственности за муниципальным образованием «Город Киров».

Для эксплуатации этого жилого дома 22.12.1997 был сформирован и поставлен на кадастровый учет земельный участок площадью 2009 кв. метров с кадастровым номером 43:40:000384:0020.

Позже многоквартирный дом, располагавшийся по названному адресу, был снесен.

Общество в 2008 году приступило к строительству нового многоквартирного жилого дома на указанном земельном участке.

При осмотре 08.06.2009 земельного участка специалистом отдела контроля за муниципальной собственностью установлено, что на участке ведется строительство многоквартирного жилого дома без

соответствующих разрешений и на не отведенном под строительство в установленном порядке земельном участке, о чем составлен акт от 09.07.2009.

Администрация, полагая, что этот не завершённый строительством объект, находящийся на земельном участке, принадлежащем ей на праве общей долевой собственности, является самовольной постройкой, нарушает ее права и законные интересы, обратилась в суд с требованиями о признании его самовольной постройкой и сносе.

Суд первой инстанции установил, что вступившим в законную силу постановлением Второго арбитражного апелляционного суда от 21.12.2009 по делу № А28-10479/2009-308/2 Арбитражного суда Кировской области за обществом признано право на долю в размере 79/100 в праве общей долевой собственности на названный земельный участок, поскольку с момента приобретения обществом доли в праве общей долевой собственности на квартиры, расположенные в многоквартирном доме, оно стало собственником общего имущества в этом доме, а также доли земельного участка, на котором расположен дом. Поэтому после сноса многоквартирного дома общество в силу части 6 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации сохранило долю в праве общей долевой собственности на указанный земельный участок.

Суд, руководствуясь пунктом 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, в соответствии с которым 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, признал данный объект самовольной постройкой. Суд учел, что самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо

за его счет, кроме случаев, предусмотренных пунктом 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

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.

Суд первой инстанции установил: жилой дом расположен на земельном участке в центральной части города, предназначенном для жилой застройки, участок находится у общества на праве общей долевой собственности. Спорный объект представляет собой десятиэтажное одноквартирное здание с подвальным и техническим этажами, находится в стадии завершения строительства, согласно техническому заключению его основные строительные конструкции соответствуют градостроительным, строительным, санитарно-эпидемиологическим, противопожарным и экологическим нормам и правилам. Поэтому суд со ссылкой на возможность признания права собственности на самовольную постройку (пункт 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации) и владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности (статья 247 названного Кодекса), счел требование администрации о сносе постройки не подлежащим удовлетворению.

При этом суд признал, что истец не представил доказательств, подтверждающих, что данная постройка нарушает его права и законные интересы.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции.

Суд кассационной инстанции указал, что администрация является собственником 21/100 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, на котором возведен многоквартирный жилой дом, поэтому она в силу пункта 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации и пункта 22 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» обладает правом на обращение в арбитражный суд с иском о сносе самовольной постройки, так как ее сохранение нарушает права и законные интересы истца, и обязанности общества снести самовольную постройку за свой счет.

Между тем суд кассационной инстанции не учел следующее.

Как установлено вступившим в законную силу судебным актом по другому делу, земельный участок, на котором возведено спорное строение, находится в общей долевой собственности и истца, и ответчика. Следовательно, при рассмотрении данного спора необходимо было руководствоваться положениями не только статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, но и статьи 247 Кодекса, согласно пункту 1 которой владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия – в порядке, устанавливаемом судом.

Строительство спорного объекта без разрешения на такое строительство со стороны сособственника земельного участка позволяет участнику долевой собственности заявить требование о предоставлении в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а при невозможности этого он вправе требовать от других

участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации (пункт 2 статьи 247 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Таким образом, с учетом статьи 247 Гражданского кодекса Российской Федерации один из собственников земельного участка может требовать сноса самовольной постройки, возведенной на этом участке другим собственником в силу статьи 222 Кодекса, если ее возведение одним из собственников нарушает не только установленный порядок пользования общим земельным участком, но и права и законные интересы другого собственника либо создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Между тем суд кассационной инстанции удовлетворил иск о сносе спорного строения, несмотря на то, что оно соответствует градостроительным, строительным, санитарно-эпидемиологическим, противопожарным и экологическим нормам и правилам. Доказательств, свидетельствующих о нарушении прав и охраняемых интересов других лиц, администрация не представила.

Суду кассационной инстанции следовало учесть, что нарушение установленной законом процедуры оформления разрешения на строительство или ввод объекта в эксплуатацию не является достаточным основанием для сноса строящегося жилого дома, поскольку общество предпринимало меры для получения разрешения на строительство. Об этом свидетельствуют не только длительная переписка между истцом и ответчиком, представленная суду, но и имеющаяся проектно-сметная документация на данный объект, а также действия администрации: издание распоряжения от 04.06.2010 № 902-зр «Об утверждении градостроительного плана земельного участка № RU 43306000-1330», необходимого для получения разрешения на строительство, заключение с обществом соглашения от 20.08.2010, согласно которому администрация

признает требования инвесторов о принятии в эксплуатацию в городе Кирове четырех жилых домов, в том числе спорного объекта.

Таким образом, администрация фактически согласовала использование земельного участка для целей строительства.

При названных обстоятельствах оспариваемое постановление суда кассационной инстанции в силу пункта 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации как нарушающее единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права подлежит отмене.

Решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции подлежат оставлению без изменения.

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 5 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

постановление Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 26.08.2010 по делу № А28-10550/2009-313/22 Арбитражного суда Кировской области отменить.

Решение Арбитражного суда Кировской области от 19.02.2010 и постановление Второго арбитражного апелляционного суда от 14.05.2010 по указанному делу оставить без изменения.

Председательствующий

А.А. Иванов