

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 308-ЭС15-8255

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

21 сентября 2015 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации И.Л. Грачева, изучив по материалам истребованного дела кассационную жалобу индивидуальных предпринимателей Турянской Светланы Яковлевны (г. Краснодар) и Сергиенко Андрея Викторовича (г. Краснодар) на решение Арбитражного суда Краснодарского края от 19.12.2014, постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 12.03.2015 и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 15.05.2015 по делу № А32-20209/2013,

у с т а н о в и л:

Администрация муниципального образования город Краснодар (далее – администрация) обратилась в Арбитражный суд Краснодарского края с иском к индивидуальным предпринимателям Сергиенко Андрею Викторовичу и Турянской Светлане Яковлевне об обязании их снести самовольно возводимый объект капитального строительства площадью застройки 328 кв.м на земельном участке по адресу: г. Краснодар, ул. им. Орджоникидзе, д. 26, в течение 10 дней с момента вступления решения суда в законную силу, указав в решении, что в случае, если ответчики не исполнят решение суда в течение установленного срока, истец вправе совершить соответствующие действия по сносу спорного объекта за счёт ответчиков со взысканием с них необходимых расходов.

Арбитражный суд Краснодарского края решением от 19.12.2014, оставленным без изменения постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 12.03.2015 и Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 15.05.2015, иск удовлетворил, обязав ответчиков снести самовольно возведенный объект капитального строительства в течение 10 дней с момента вступления решения суда в законную силу, разрешив администрации

совершить действия по сносу спорного объекта за счет ответчиков со взысканием с них необходимых расходов в случае, если ответчики не исполнят решение суда в течение установленного срока.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Турянская С.Я. и Сергиенко А.В., ссылаясь на нарушение судами трех инстанций норм материального и процессуального права, просят отменить решение от 19.12.2014, постановления от 12.03.2015 и от 15.05.2015 и отказать администрации в иске.

Податели жалобы указывают на следующее: суды не учли, что ответчики реконструировали кафе, право собственности на которое возникло на основании судебного акта; несмотря на отмену судебного акта суда общей юрисдикции, которым было признано право собственности предыдущих собственников кафе на земельный участок под спорным объектом, за ответчиками по прежнему зарегистрировано право собственности на земельный участок; реконструкция ранее существовавшего здания кафе проводилась на основании разрешения уполномоченного органа; тот факт, что такое разрешение было в дальнейшем отменено, не свидетельствует о самовольности реконструкции; суды лишили ответчиков, которые являются добросовестными приобретателями, собственности на здание кафе.

Дело 10.06.2015 истребовано из Арбитражного суда Краснодарского края.

Согласно пунктам 1 и 2 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит либо определение об отказе в передаче жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, либо о передаче кассационной жалобы вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации.

Определение об отказе в передаче жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации судья выносит в том случае, если изложенные в жалобе доводы не подтверждают существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, и не являются достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке и (или) для решения вопроса о присуждении компенсации за нарушение права на судопроизводство в разумный срок, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

Изучив материалы дела и приведенные в жалобе Турянской С.Я. и Сергиенко А.В. доводы, судья Верховного Суда Российской Федерации считает, что оснований для передачи жалобы на рассмотрение в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации не имеется.

Как следует из материалов дела и установлено судами, в соответствии с постановлением мэрии г. Краснодара от 24.11.2000 № 2464 и на основании договора аренды от 02.02.2001 земельный участок площадью 217,67 кв.м,

расположенный по адресу: г. Краснодар, ул. им. Орджоникидзе, д. 26, предоставлен обществу с ограниченной ответственностью «Фирма «Прайз-ВН» (далее – ООО «Фирма «Прайз-ВН») в аренду на пять лет для эксплуатации кафе из облегченных конструкций.

Законченному строительством кафе из сборно-разборных конструкций на указанном земельном участке временно, на срок действия договора аренды земельного участка, присвоен административный адрес: г. Краснодар, ул. им. Орджоникидзе, д. 26.

Решением Ленинского районного суда города Краснодара от 08.04.2005, рассмотренному без участия администрации, как представителя собственника земельного участка и арендодателя, по иску Турянской С.Я. и Белого Михаила Федоровича к ООО «Фирма «Прайз-ВН» признано право собственности истцов в равных долях (по $\frac{1}{2}$ доли каждому) на здание кафе «Малибу» площадью 185,7 кв.м, расположенное по адресу: г. Краснодар, ул. им. Орджоникидзе, д. 26, лит. А.

На основании указанного решения суда Турянская С.Я. и Белый М.Ф. зарегистрировали право общей долевой собственности на здание кафе и по договору от 12.07.2005 купли-продажи продали свои доли в праве собственности Сергиенко А.В. и Вдовкиной Елене Владимировне, которые в свою очередь продали данные доли в праве на строение по договору от 22.03.2007 купли-продажи Закуцкой Елене Вячеславовне и Вдовкину Петру Сергеевичу (мужу Турянской С.Я.). Вдовкин П.С. в дальнейшем подарил свою долю в праве Вдовкину Андрею Петровичу (мужу Вдовкиной Елены Владимировны).

Решением Ленинского районного суда города Краснодара от 10.09.2009 удовлетворен иск Вдовкина А.П. и Закуцкой Е.В., заявленный к администрации, о признании за истцами права собственности в равных долях на земельный участок площадью 196,8 кв.м под существующим зданием кафе. Судебная коллегия по гражданским делам Краснодарского краевого суда определением от 12.10.2010 оставила решение суда от 10.09.2009 без изменения.

Вдовкин А.П. и Закуцкая Е.В. по договору от 28.12.2010 купли-продажи продали свои доли в праве на здание и земельный участок Оверченко Анне Алексеевне и Безсоновой Галине Викторовне.

Постановлением Президиума Краснодарского краевого суда (суда надзорной инстанции) от 09.03.2011 решение Ленинского районного суда от 10.09.2009 и определение Судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 12.10.2010 отменены, дело направлено на новое рассмотрение. В данном постановлении указано, что суд подменил своим решением функции органов местного самоуправления, превысил свои полномочия и предоставил бесплатно в собственность заявителей земельный участок, относящийся к публичным землям. При новом рассмотрении дела определением Ленинского районного суда города Краснодара от 28.04.2011 заявление Вдовкина А.П. и Закуцкой Е.В. о признании за ними права собственности на спорный земельный участок оставлено без рассмотрения.

Несмотря на то, что Вдовкин А.П. и Закуцкая Е.В. по договору купли-продажи от 28.12.2010 продали свои доли в праве собственности на здание и земельный участок под ним, и что отменено решение суда общей юрисдикции от 10.09.2010 о признании права собственности на земельный участок, Департамент архитектуры и градостроительства администрации (далее – департамент) 21.03.2011 выдал им разрешение на строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства «Реконструкция 1-го здания под двухэтажный спортивный комплекс, кафе по ул. им. Орджоникидзе, д. 26 в г. Краснодаре». Однако в дальнейшем департамент приказом от 16.05.2012 № 119 отменил ранее выданное разрешение на реконструкцию в связи с отменой 09.03.2011 решения суда общей юрисдикции от 10.09.2009, на основании которого было зарегистрировано право долевой собственности Вдовкина А.П. и Закуцкой Е.В. на земельный участок.

Оверченко А.А. и Безсонова Г.В. по договору от 09.02.2011 купли-продажи продали Сергиенко А.В. и Турянской С.Я. доли в праве собственности на здание кафе и земельный участок. На основании названного договора 05.03.2011 зарегистрировано право общей долевой собственности предпринимателей Сергиенко А.В. и Турянской С.Я. на здание кафе и земельный участок.

Однако при наличии постановления суда надзорной инстанции от 09.03.2011, которым отменено решение суда общей юрисдикции о признании права собственности на земельный участок под зданием кафе, Сергиенко А.В. и Турянская С.Я. приступили к реконструкции здания кафе.

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 05.03.2013, оставленным без изменения постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 13.06.2013 и постановлением Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 22.10.2013 по делу № А32-20061, отказано в удовлетворении заявления Турянской С.Я. и Сергиенко А.В. о признании незаконным приказа департамента от 16.05.2012 № 119, которым отменено ранее выданное разрешение на реконструкцию здания кафе. Признавая законным названный приказ департамента, суды исходили из того, что департамент правомерно отменил разрешение на реконструкцию, как выданное при отсутствии у заявителей правоустанавливающего документа на земельный участок, который расположен в границах городского сквера (территории общего пользования), и никогда не предоставлялся в установленном порядке для строительства объекта недвижимости.

Администрация, ссылаясь на то, что Сергиенко А.В. и Турянская С.Я. в отсутствие прав на земельный участок и разрешения на реконструкцию вместо ранее существовавшего здания кафе из сборно-разборных конструкций возводят на участке иной объект площадью застройки 328 кв.м (первый этаж), обратились с настоящим иском в арбитражный суд, основывая свои требования на статье 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ). Администрация также указала, что строительство капитального объекта ведется

с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил на земельном участке, не отведенном для строительства.

Согласно статье 222 ГК РФ (в редакции, действовавшей до 13.07.2015) 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; лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности; оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки; самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет.

Суды трех инстанций, учтя приведенные обстоятельства, оценив представленные в материалы дела доказательства, приняв во внимание выводы арбитражных судов, сделанные в судебных актах по делу № А32-20061/2012, и руководствуясь статей 222 ГК РФ и статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, признали спорный объект самовольной постройкой и удовлетворили иск администрации.

Суды исходили из следующего: земельный участок, на котором возводится спорный объект вместо ранее существовавшего кафе из сборно-разборных конструкций, расположен в границах городского сквера (территории общего пользования) и никогда не предоставлялся для целей капитального строительства; незаконно выданное разрешение на реконструкцию здания кафе отменено в установленном порядке, правомерность такой отмены подтверждена вступившими в законную силу судебными актами; поскольку спорное строение возводится ответчиками на земельном участке, не отведенном для целей капитального строительства, в отсутствие разрешения на строительство, такой объект является самовольной постройкой и подлежит сносу лицами, которые его возвели.

Доводы кассационной жалобы не опровергают приведенные выводы арбитражных судов, основаны на неправильном толковании норм материального права, и в силу статьи 291.6 АПК РФ не являются основанием для передачи жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 291.6, 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

о п р е д е л и л:

отказать индивидуальным предпринимателям Турянской Светлане Яковлевне и Сергиенко Андрею Викторовичу в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Приостановление исполнения решения Арбитражного суда Краснодарского края от 19.12.2014 по делу № А32-20209/2013, принятое определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 10.06.2015, отменить.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

И.Л. Грачева