



ВОСЬМОЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

644024, г. Омск, ул. 10 лет Октября, д.42, канцелярия (3812)37-26-06, факс:37-26-22, www.8aas.arbitr.ru, info@8aas.arbitr.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

город Омск

24 февраля 2025 года

Дело № А46-8582/2024

Резолютивная часть постановления объявлена 13 февраля 2025 года

Постановление изготовлено в полном объеме 24 февраля 2025 года

Восьмой арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего Краецкой Е.Б.

судей Бацман Н.В., Халявина Е.С.

при ведении протокола судебного заседания: секретарем Ефремовой О.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу (регистрационный номер 08АП-12512/2024) общества с ограниченной ответственностью «Риск аудит» на решение от 22.10.2024 Арбитражного суда Омской области по делу № А46-8582/2024 (судья Ширяй И.Ю.), принятое по иску Департамента архитектуры и градостроительства Администрации города Омска (ИНН 5503031117, ОГРН 1025500761142) к обществу с ограниченной ответственностью «Берег» (ИНН 5501202575, ОГРН 1075543008540), обществу с ограниченной ответственностью «Риск аудит» (ИНН 8602268352, ОГРН 1168617060457) и индивидуальному предпринимателю Пичугину Юрию Алексеевичу (ИНН 550406000906, ОГРНИП 314554323100248) о признании объекта самовольной постройкой, третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора: Главное управление государственного строительного надзора и государственной экспертизы Омской области (ИНН 5503242252, ОГРН 1135543018522); Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области (ИНН 5503085391, ОГРН 1045504038524)

при участии в судебном заседании представителей:

от общества с ограниченной ответственностью «Риск аудит» – Сливенко А.В. по доверенности от 02.12.2024;

от Департамента архитектуры и градостроительства Администрации города Омска – Крамских В.Ю. по доверенности от 22.01.2025 № П-02-02/391,

установил:

департамент архитектуры и градостроительства Администрации города Омска (далее – истец, Департамент) обратился в Арбитражный суд Омской области, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), к обществу с ограниченной ответственностью «Берег» (далее – ООО «Берег»), обществу с ограниченной ответственностью «Риск аудит» (далее – ООО «Риск аудит»), индивидуальному предпринимателю Пичугину Юрию Алексеевичу (далее – предприниматель, ИП Пичугин Ю.А.), в котором просил:

- признать 4-х этажный объект капитального строительства, расположенный на земельных участках с кадастровыми номерами 55:36:070107:8541, 55:36:070107:8542, 55:36:070107:8544, 55:36:070107:8545, 55:36:070107:8548, 55:36:070107:8549, 55:36:070107:8551 и 55:36:070107:15391 самовольной постройкой;

- обязать ответчиков привести 4-х этажный объект капитального строительства, расположенный на указанных выше земельных участках в соответствие с

градостроительным законодательством Российской Федерации, в том числе, путём подготовки соответствующей проектной документации и получения разрешения на строительство (реконструкцию) в порядке, предусмотренном статьёй 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) в срок, не превышающий 12 месяцев со дня вступления решения суда в законную силу.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Главное управление государственного строительного надзора и государственной экспертизы Омской области и Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области (далее – третьи лица).

Решением от 22.10.2024 Арбитражный суд Омской области удовлетворил исковые требования.

Не согласившись с принятым судебным актом, ООО «Риск Аудит» обратилось с апелляционной жалобой, в которой просит отменить решение, принять по делу новый судебный акт об отказе в удовлетворении исковых требований.

В обоснование апелляционной жалобы ее подателем указаны следующие доводы: права и законные интересы истца как публично-правового образования возведением спорной постройки не нарушаются; ответчиками было получено разрешение на строительство сроком до 11.06.2015, за период действия разрешения работы по возведению строящегося объекта не были завершены по причине отсутствия финансирования; на земельных участках возведены 7 квартир, этажностью - 4 этажа; судом не соотнесен фактически возведенный объект с характеристиками объекта, на который ранее было выдано разрешение на строительство; суд необоснованно отказал ответчикам в удовлетворении ходатайства о приостановлении производства по делу до рассмотрения дела № А46-13512/2024.

Департамент в представленном суду апелляционной инстанции письменном отзыве на апелляционную жалобу не согласился с доводами жалобы, просил решение суда первой инстанции оставить без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения.

ООО «Берег», ИП Пичугин Ю.А., третьи лица, надлежащим образом извещенные о времени и месте рассмотрения апелляционной жалобы, явку своих представителей в судебное заседание суда апелляционной инстанции не обеспечили, в связи с чем суд апелляционной инстанции в порядке статьи 156 АПК РФ рассмотрел апелляционную жалобу в отсутствие представителей указанных лиц.

В судебном заседании суда апелляционной инстанции представитель ООО «Риск Аудит» поддержал требования, изложенные в апелляционной жалобе, просил решение суда первой инстанции отменить, апелляционную жалобу – удовлетворить.

Представитель Департамента с доводами апелляционной жалобы не согласился, поддержал доводы, изложенные в отзыве на апелляционную жалобу, просил оставить решение без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения, считая решение суда первой инстанции законным и обоснованным.

Изучив материалы дела, доводы апелляционной жалобы, отзыва на нее, заслушав явившихся в судебное заседание представителей истца и ответчика, суд апелляционной инстанции установил следующие обстоятельства.

Из материалов дела следует, что на основании заявления ООО «Берег» Департаментом в порядке, предусмотренном статьёй 51 ГрК РФ, на земельных участках с кадастровыми номерами 55:36:070107:637, 55:36:070107:3253 выдано разрешение на строительство объекта капитального строительства: «Многоквартирный жилой дом

малой этажности» от 11.06.2014 № RU55301000-2145, в котором указано, что в соответствии с проектной документацией общая площадь объекта составляет 1 525,15 кв.м, количество квартир - 7, количество этажей - 3. Срок действия разрешения на строительство определён до 11.06.2015.

Согласно данным ЕГРН земельные участки с кадастровыми номерами 55:36:070107:637, 55:36:070107:3253 впоследствии были преобразованы.

В обоснование исковых требований истец указал, что в Департамент поступило уведомление Главного управления государственного строительного надзора и государственной экспертизы Омской области о выявлении самовольной постройки от 28.11.2023 № 04-11/18, согласно которому выявлен факт возведения объекта капитального строительства на земельных участках с кадастровыми номерами 55:36:070107:8541, 55:36:070107:8542, 55:36:070107:8544, 55:36:070107:8545, 55:36:070107:8548, 55:36:070107:8549, 55:36:070107:8551 (вид разрешённого использования (далее - ВРИ) «индивидуальные жилые дома с прилегающими земельными участками (не более 3 этажей)»), 55:36:070107:15391 (ВРИ «блокированные жилые дома с прилегающими земельными участками (не более 3 этажей)»), разрешённое использование которых не допускает строительство данного объекта, без получения необходимых в силу закона согласований, разрешений, что подтверждается актом контрольного (надзорного) мероприятия от 24.11.2023 № 04-15/32.

Согласно данным Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) ВРИ указанных земельных участков изменён на «блокированная жилая застройка (код 2.3)».

Земельные участки расположены в территориальной зоне набережной (Н-2/3), для которой «малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1)», «блокированная жилая застройка (код 2.3)» - основные ВРИ земельных участков и объектов капитального строительства.

По сведениям из ЕГРН правообладателем земельных участков с кадастровыми номерами 55:36:070307:8541, 55:36:070107:8542, 55:36:070107:8544 является Пичугин Ю.А., правообладателем земельных участков с кадастровыми номерами 55:36:070107:8545, 55:36:070107:8549 является ООО «Риск Аудит», правообладателем земельных участков с кадастровыми номерами 55:36:070107:8548, 55:36:070107:8551, 55:36:070107:15391 является ООО «Берег».

В акте выездного обследования от 24.11.2023 № 04-15/32 с приложением фотоматериалов зафиксировано следующее.

На земельных участках расположен 4-х этажный объект капитального строительства, частично смонтировано ограждение. В 2023 году велись работы по остеклению наружного контура объекта согласно этикетке на оконных блоках от 25.07.2023. На момент выездного обследования строительная техника отсутствует, строительно-монтажные работы не велись.

Ссылаясь на то, что возведенный объект не соответствует ВРИ земельных участках, допускающих строительство жилых домов не более 3 этажей, строительство объекта осуществлялось за период после истечения срока разрешения на строительство, Департамент обратился в арбитражный суд с настоящим исковым заявлением.

Суд первой инстанции, оценив в порядке статьи 71 АПК РФ предоставленные в материалы дела доказательства, руководствуясь статьями 12, 209, 218, 222, 263 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), статьей 7 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), статьями 8, 37 ГрК РФ, учитывая правовую позицию, изложенную в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12.12.2023 № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в

судебной практике при применении норм о самовольной постройке» (далее – Постановление № 44), установив, что спорный объект возведен в отсутствие разрешительной документации и обладает признаками самовольной постройки, пришел к выводу о наличии оснований для удовлетворения иска.

Проверив законность и обоснованность решения суда первой инстанции в порядке статей 266, 268 АПК РФ, суд апелляционной инстанции не находит оснований для его отмены или изменения, исходя из следующего.

В соответствии с пунктом 1 статьи 222 ГК РФ самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки.

Как указано в пункте 2 Постановления № 44 в силу пункта 1 статьи 222 ГК РФ самовольной признается постройка при наличии хотя бы одного из следующих признаков:

- возведение (создание) на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке;
- возведение (создание) на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта на дату начала его возведения и на дату выявления постройки;
- возведение (создание) без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений, если требование о получении соответствующих согласований, разрешений установлено на дату начала возведения и является действующим на дату выявления постройки;
- возведение (создание) с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если такие нормы и правила установлены на дату начала возведения постройки и являются действующими на дату ее выявления.

Данный перечень признаков самовольной постройки является исчерпывающим.

Материалами дела подтверждается, что на спорных земельных участках, имеющих ВРИ «индивидуальные жилые дома с прилегающими земельными участками (не более 3 этажей)», и «блокированные жилые дома с прилегающими земельными участками (не более 3 этажей)», возведен объект капитального строительства, состоящий из 4-х этажей, что указывает на наличие признаков самовольной постройки, поскольку объект возведен (создан) на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта как на дату начала его возведения так и на дату выявления постройки.

Кроме того, ответчиками и подателем жалобы не опровергнуты доводы истца о том, что строительство (остекление наружного контура объекта) осуществлялось в 2023 году, то есть за период после истечения срока действия разрешения на строительство, который определен до 11.06.2015, что также указывает на признаки самовольной постройки, поскольку необходимое в силу закона разрешение о продлении срока разрешения на строительство объекта отсутствовало.

Как верно отметил суд первой инстанции, тот факт, что ответчики являются правообладателями спорных земельных участков, не предоставляет им право использовать последние в нарушение установленного ВРИ, а также по своему усмотрению изменять проектную документацию, либо возводить строение без получения необходимых разрешений на строительство (реконструкцию).

Доводы подателя жалобы о том, что судом не соотнесен фактически возведенный объект с характеристиками объекта, на который ранее было выдано разрешение на строительство, подлежат отклонению, поскольку из представленных в материалы дела доказательств следует и ответчиками не опровергнуто обстоятельство того, что возведенный объект имеет 4 этажа, а не 3, как предусмотрено разрешением на строительство, а также представленной в материалы дела проектной документацией с приложением пояснительной записки, содержащие сведения о том, что количество этажей в объекте составляет 3.

Правовые последствия возведения самовольной постройки определены в пункте 2 статьи 222 ГК РФ, согласно которому лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Самовольная постройка подлежит сносу или приведению в соответствие с параметрами, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательными требованиями к параметрам постройки, предусмотренными законом (далее - установленные требования), осуществившим ее лицом либо за его счет, а при отсутствии сведений о нем лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором возведена или создана самовольная постройка, или лицом, которому такой земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен во временное владение и пользование, либо за счет соответствующего лица, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 статьи 222 ГК РФ, и случаев, если снос самовольной постройки или ее приведение в соответствие с установленными требованиями осуществляется в соответствии с законом органом местного самоуправления.

Согласно положениям пункта 3.1 статьи 222 ГК РФ судом принимается решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

Согласно правовой позиции, изложенной в пунктах 7 и 8 Обзора судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 16.11.2022 (далее - Обзор от 16.11.2022), снос объекта самовольного строительства является крайней мерой гражданско-правовой ответственности. С учетом конкретных обстоятельств дела допущенное при возведении строения нарушение градостроительных и строительных норм и правил, не создающее угрозу жизни и здоровью граждан и не нарушающее права и интересы третьих лиц, может быть признано судом незначительным и не препятствующим возможности сохранения самовольной постройки.

Для определения последствий возведения самовольной постройки юридически значимым обстоятельством является установление факта неустранимости допущенных при ее возведении нарушений либо возможности приведения постройки в соответствие с установленными требованиями.

Из положений абзаца третьего пункта 2, пункта 3.1 статьи 222 ГК РФ, статьи 55.32 ГрК РФ следует, что при установлении возможности устранения нарушений, допущенных при возведении самовольной постройки, независимо от формулировки требования, заявленного истцом, суд принимает решение, предусматривающее оба

возможных способа его исполнения - о сносе самовольной постройки или о ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

С учетом частей 1, 6, 9 статьи 55.32 ГрК РФ право выбора способа исполнения решения суда о сносе самовольной постройки или приведении ее в соответствие с установленными требованиями принадлежит лицу, на которое возложена данная обязанность.

В данном случае Департамент не требует сноса объекта, а полагает возможным привести объект капитального строительства в соответствие с градостроительным законодательством Российской Федерации, в том числе, путём подготовки соответствующей проектной документации и получения в дальнейшем разрешения на строительство (реконструкцию) в порядке, предусмотренном статьёй 51 ГрК РФ, суд первой инстанции обязал ответчиков в срок, не превышающий 12 месяцев со дня вступления решения суда в законную силу, произвести указанные действия, без обязанности снести строение, что права ответчиков не нарушает.

Заявленный в апелляционной жалобе довод о необоснованности отказа в приостановлении производства по настоящему делу до вступления в законную силу судебного акта по делу № А46-13512/2024, возбужденному на основании иска ответчиков к Администрации города Омска о признании права собственности на незавершенный строительством объект, подлежит отклонению, поскольку в настоящее время поданный в рамках дела № А46-13512/2024 иск определением от 27.11.2024 Арбитражного суда Омской области оставлен без рассмотрения.

С учетом изложенного суд апелляционной инстанции не усматривает оснований для отмены решения суда первой инстанции.

Нормы материального права применены судом первой инстанции правильно. Нарушений норм процессуального права, являющихся в силу части 4 статьи 270 АПК РФ в любом случае основаниями для отмены судебного акта, судом апелляционной инстанции не установлено.

В связи с отказом в удовлетворении апелляционной жалобы, судебные расходы по уплате государственной пошлины за рассмотрение апелляционной жалобы в соответствии со статьёй 110 АПК РФ относятся на ее подателя.

На основании изложенного и руководствуясь пунктом 1 статьи 269, статьёй 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Восьмой арбитражный апелляционный суд

ПОСТАНОВИЛ:

решение от 22.10.2024 Арбитражного суда Омской области по делу № А46-8582/2024 оставить без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия, может быть обжаловано путем подачи кассационной жалобы в Арбитражный суд Западно-Сибирского округа в течение двух месяцев со дня изготовления постановления в полном объеме.

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России
Дата 20.12.2024 0:27:59
Кому выдана Халявин Евгений Сергеевич

Председательствующий

Е.Б. Краецкая

Судьи

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России
Дата 27.11.2024 0:35:11
Кому выдана Краецкая Елена Борисовна

Н.В. Бацман

Е.С. Халявин

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России
Дата 20.12.2024 1:43:25
Кому выдана Бацман Наталья Валерьевна