



ТРИНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

191015, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 65, лит. А

<http://13aas.arbitr.ru>

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Санкт-Петербург

21 октября 2022 года

Дело №А42-6493/2019

Резолютивная часть постановления объявлена 13 октября 2022 года

Постановление изготовлено в полном объеме 21 октября 2022 года

Тринадцатый арбитражный апелляционный суд в составе
председательствующего Ракчеевой М.А.,
судей Полубежиной Н.С., Лебедева Г.В.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем Воробьевой А.С.,

при участии: от Министерства строительства Мурманской области
представителя Карышевой Д.В. (доверенность от 01.03.2022; посредством веб-конференции),

рассмотрев 13.10.2022 в открытом судебном заседании апелляционную жалобу индивидуального предпринимателя Шукюрова Ягуба Асадулла оглы на решение Арбитражного суда Мурманской области от 16.12.2019 по делу № А42-6493/2019,

установил:

Администрация города Мурманска, адрес: 183006, г. Мурманск, пр. Ленина, д. 75, ОГРН 1025100849366, ИНН 5191601827 (далее – Администрация), обратилась в Арбитражный суд Мурманской области с иском, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), к индивидуальному предпринимателю Шукюрову Ягубу Асадуллы оглы, ОГРНИП 304519017700021, об обязанности снести самовольно построенный объект незавершенного строительства «Предприятие мелкооптовой торговли» с кадастровым номером 51:20:0003182:610, расположенный в пределах земельного участка с кадастровым номером 51:20:0003182:305 в районе проезда Metallistov в городе Мурманске, в течение 3 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: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Мурманской области (далее – Управление Росреестра), Министерство строительства Мурманской области (далее – Министерство строительства), Комитет градостроительства и территориального развития администрации города Мурманска (далее – КГТР), Комитет имущественных отношений города Мурманска (далее – КИО).

Решением от 16.12.2019 суд обязал Шукюрова Я.А. в течение трех месяцев со дня вступления решения суда в законную силу снести самовольно построенный объект незавершенного строительства.

Не согласившись с решением, предприниматель обратился с апелляционной жалобой, в которой просил решение отменить и принять по делу новый судебный акт об отказе в удовлетворении требований.

Как указывает податель жалобы, из содержания обжалуемого решения следует, что суд пришел к выводу о наличии у спорного объекта признаков самовольной постройки по мотивам, изложенным экспертом в экспертном заключении от 29.10.2019, вместе с тем с судом не были приняты во внимание существенные обстоятельства дела; так, суд должен был определить иной способ восстановления нарушенного права истца, отличный от сноса строения, поскольку в названном заключении эксперт пришел к выводу о том, что безотлагательных мероприятий по демонтажу строения не требуется; по состоянию на 17.10.2019 объект незавершенного строительства пригоден для выполнения мероприятий по его приведению в соответствие с параметрами разрешения на строительство и проектными решениями; представленными в материалы дела доказательствами подтверждается возможность устранения допущенных нарушений и недостатков; законных оснований для удовлетворения иска у суда не имелось; кроме того, судом не учтено, что спорный объект был возведен в установленном законом порядке в рамках заключенного договора аренды и выданного разрешения на строительство; также предприниматель полагает, что ссылка суда на преюдициальный характер судебных актов судов общей юрисдикции, в соответствии с которыми ответчик был привлечен к административной ответственности, является необоснованной.

В отзыве на жалобу Администрация полагала ее не подлежащей удовлетворению, полагала, что установленные судом первой инстанции нарушения градостроительных и строительных норм являются существенными и значительными; доводы ответчика об отсутствии преюдициального характера судебных актов суда общей юрисдикции в силу положений статьи 69 АПК РФ являются несостоятельными; доказательств, опровергающих установленные в рамках названных дел обстоятельства, предприниматель не представил; до момента принятия по делу решения ответчик не предпринимал мер к устранению выявленных нарушений.

КГТР в отзыве полагал, что решение суда является законным и обоснованным; наличие допущенных при возведении спорной постройки нарушений градостроительных и строительных норм и правил является основанием для удовлетворения требования о ее сносе при установлении существенности и неустранимости таких нарушений; в апелляционной жалобе ответчиком не оспаривается сам факт допущенных нарушений; доказательств, опровергающих выводы судов общей юрисдикции, Шукюров Я.А. не представил.

Управление Росреестра также представило отзыв на жалобу предпринимателя, где полагало ее не подлежащей удовлетворению; указало, что в ходе рассмотрения дела предприниматель не представил доказательств принятия мер по приведению постройки в соответствие с обязательными требованиями к параметрам постройки, предусмотренных законом; несмотря на рассмотрение дела в суде с июня 2019 года ответчиком не были осуществлены какие-либо действия, фактически свидетельствующие о его заинтересованности в приведении спорного объекта к параметрам разрешения на строительство и проектной документации, а также к требованиям градостроительных и строительных норм и правил.

Также отзыв на апелляционную жалобу поступил от Министерства строительства, согласно которому по аналогичным вышеприведенным основаниям оно полагало жалобу не подлежащей удовлетворению, указало, что объект был возведен хозяйственным способом, то есть для собственных нужд, без привлечения специализированных подрядных организаций; строительный

контроль технического заказчика и лица, осуществляющего строительство, не осуществлялся; кроме того, из заключения эксперта следует, что объект создает потенциальную угрозу жизни и здоровью граждан; в связи с изложенными обстоятельствами судом обоснованно сделан вывод о том, что объект является самовольной постройкой, подлежащей сносу.

В судебном заседании представитель Министерства строительства просил в удовлетворении жалобы отказать.

Остальные лица, участвующие в деле, извещены о дате и месте судебного заседания надлежащим образом, представителей не направили, поэтому жалоба рассмотрена в их отсутствие.

Законность и обоснованность обжалуемого судебного акта проверена в апелляционном порядке.

Как следует из материалов дела, на основании постановления Администрации от 31.05.2013 № 1325 о предоставлении участка с кадастровым номером 51:20:0003182:305 для строительства предприниматель Шукюров Я.А. (арендатор) и КИО (арендодатель) заключили сроком до 30.05.2014 договор от 20.06.2013 № 11474 аренды этого участка для возведения на нем магазина.

В дальнейшем срок аренды переданного для строительства участка неоднократно продлевался сторонами договора на основании заключаемых к нему дополнительных соглашений от 07.05.2014 № 1 (сначала до 22.04.2015) и от 17.02.2015 № 2 (затем до 31.05.2016) и в конечном итоге в соответствии с дополнительным соглашением от 30.05.2016 № 3 был установлен ими до 31.05.2023.

Администрация в лице Комитета по градостроительству выдала Шукюрову Я.А. разрешение от 06.06.2014 на строительство № RU51320000-435 одноэтажного предприятия мелкооптовой торговли по проезду Металлистов (строительным объемом 2663,3 куб. м, общей площадью 250 кв. м и площадью застройки 265 кв. м) со сроком действия до 06.01.2015, которое впоследствии было продлено до 31.05.2020.

В последующем, а именно 15.04.2015, в разрешение на строительство были внесены изменения в части характеристик предполагаемого к возведению объекта, в результате чего строительный объем составил 3397,4 куб. м, общая площадь магазина – 489,3 кв. м, а этажность объекта изменена с «1» на «2».

Решением КГТР от 22.05.2019 № 50 срок действия разрешения на строительство продлен до 31.05.2020.

В марте 2019 года предприниматель поставил находящийся на арендуемом земельном участке незавершенным строительством объект площадью 262 кв. м со степенью готовности 80% на кадастровый учет (объекту присвоен номер 51:20:0003182:610), зарегистрировав одновременно с этим за собой право собственности на него, что подтверждается выпиской из ЕГРН от 13.06.2019.

В период с июня 2018 года по апрель 2019 года уполномоченным органом были проведены проверки на предмет соблюдения Шукюровым А.Я. обязательных требований законодательства о градостроительной деятельности, по результатам проведения которых были составлены акты от 26.06.2018 № 38/18, 22.04.2019 № 26/16. Из названных актов следует, что уполномоченным органом установлен факт возведения спорного объекта без получения необходимых в силу закона и согласований и разрешений, а также с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

В связи с изложенными обстоятельствами предприниматель был привлечен к административной ответственности, предусмотренной частью 2 статьи 9.4, частью 1 статьи 9.5 и частью 1 статьи 9.5.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Законность постановлений о привлечении к административной ответственности подтверждается вступившими в законную силу решениями районных судов города Мурманска от февраля 2019 года.

По результатам вышеупомянутых проверок Министерством строительства 16.05.2019 в адрес КГТР было направлено уведомление от 1/2019 о выявлении самовольной постройки со ссылкой на акты от 26.06.2018 № 38/18, 22.04.2019 № 26/16.

Изложенные обстоятельства послужили основанием для обращения Администрации в суд с настоящим иском о понуждении снести самовольно построенный объект с кадастровым номером 51:20:0003182:610.

Суд первой инстанции удовлетворил заявленные требования, признал объект незавершенного строительства самовольной постройкой с учетом многочисленных отступлений от параметров проектной документации и выданного предпринимателю разрешения на строительство, а также допущенных им при возведении объекта существенных нарушений градостроительных и строительных норм и правил, установленных экспертом в рамках проведенной судебной строительно-технической экспертизы. Суд счел невозможным приведение спорного объекта в соответствие с установленными требованиями, указав не только на существенный характер упомянутых отступлений и нарушений, влияющих на безопасность конструкций здания и представляющих собой непосредственную угрозу для жизни и здоровья граждан, как это установлено экспертом в ходе исследования строительных конструкций, но также и на длительное непринятие Шукюровым Я.А. (в отсутствие доказательств обратного) мер по приведению указанной постройки в соответствие с обязательными требованиями с учетом привлечения его к административной ответственности за допущенные при строительстве нарушения еще в начале 2019 года, что, в свою очередь, не подпадает, по мнению суда первой инстанции, под определение добросовестного поведения заинтересованного в сохранении возведенного своими силами объекта участника гражданского оборота.

Апелляционный суд не находит оснований для отмены обжалуемого судебного акта ввиду следующего.

В силу пункта 1 статьи 222 ГК РФ самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные, созданные:

- на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке;
- на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта;
- без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений;
- с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

При этом согласно актуальной редакции приведенной статьи для признания здания, сооружения или другого строения самовольной постройкой как возведенных, созданных на участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо без получения согласований и разрешений, а равно с нарушением вышеупомянутых норм и правил необходимо, чтобы указанное разрешенное использование участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и указанные нормы и правила были установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и продолжали оставаться действующими на дату ее выявления.

Согласно пункту 2 статьи 222 ГК РФ 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.

Как разъяснено в пункте 30 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», в соответствии со статьей 130 ГК РФ объекты незавершенного строительства отнесены законом к недвижимому имуществу. Исходя из пункта 1 статьи 222 ГК РФ самовольной постройкой признается не только жилой дом, другое строение, сооружение, но и иное недвижимое имущество. Следовательно, объект незавершенного строительства как недвижимое имущество также может признаваться самовольной постройкой.

Пунктом 23 названного постановления предусмотрено, что в случае, когда недвижимое имущество, право на которое зарегистрировано, имеет признаки самовольной постройки, наличие такой регистрации не исключает возможности предъявления требования о его сносе.

Как следует из материалов дела, определением суда от 03.10.2019 судом назначена строительно-техническая экспертиза, проведение которой поручено эксперту общества с ограниченной ответственностью «Север» Шевелькову Вадиму Анатольевичу, перед экспертом поставлены следующие вопросы:

1) Соответствует ли объект незавершенного строительства – здание: «Предприятие мелкооптовой торговли», с кадастровым номером 51:20:0003182:610, площадью застройки 262 кв.м., степень готовности – 80%, расположенное по адресу: г. Мурманск, проезд Металлистов в районе дома № 25А на ул. Свердлова параметрам проектной документации и разрешения на строительство?

2) Допущены ли нарушения градостроительных и строительных норм и правил при строительстве этого объекта?

3) В случае выявления несоответствий и (или) нарушений определить, создают ли они потенциальную угрозу уничтожения постройки, либо угрозу жизни и здоровью граждан при последующей эксплуатации объекта, либо угрозу повреждение или уничтожение имущества других лиц?

4) Возможно ли приведение объекта незавершенного строительством в соответствии с параметрами проектной документации, разрешения на строительство и требованиям градостроительных и строительных норм и правил?

Согласно поступившему в суд заключению эксперта от 29.10.2019 № 09/10/19-СЭ последний при ответе на поставленные судом вопросы с учетом натурного осмотра спорного объекта пришел к следующим выводам:

- объект не соответствует параметрам проектной документации и разрешению на строительство с учетом изменений последнего 15.04.2015, выявленные несоответствия приведены в таблицах 3.1.8, 3.1.9 заключения (с. 53-55). Так, в частности, объект не соответствует параметрам разрешения на строительство в части общей площади объекта, а также по количеству этажей (вместо двухэтажного строения возведено трехэтажное). В части несоответствия объекта параметрам проектной документации, экспертом так же указано на площадь объекта, его этажность, а также высоту чердака и самого здания, кроме того, выявлены множественные несоответствия в строительных конструкциях;

- при строительстве спорного здания допущены нарушения градостроительных, строительных норм и правил, которые, в частности, заключены в изменении этажности объекта и его площади, изменении конструктивных схем и материала несущих конструкций, критических и значительных дефектах строительно-монтажных работ (колонн и перекрытий);

- с учетом выявленных недостатков безопасность здания на стадии его строительства и эксплуатации не обеспечивают, а также создают потенциальную угрозу жизни и здоровью граждан либо повреждение или уничтожение имущества других лиц;

- спорный объект пригоден для консервации и выполнения мероприятий по приведению объекта в соответствие требованиям проектной документации.

При этом эксперт указал на два возможных варианта приведения объекта незавершенного строительства в соответствие с параметрами проектной документации, разрешения на строительство и требованиями градостроительных норм и правил: первый вариант предполагал приведение объекта в соответствие с требованиями существующей проектной документации, второй - приведение объекта в соответствие с вновь разработанной проектной документацией, прошедшей экспертизу и получившей положительное заключение, с получением нового разрешения на строительство.

С учетом приведенных выводов эксперта, а также установленных актами от 26.06.2018 № 38/18, 22.04.2019 № 26/16 и решениями районных судов города Мурманска от февраля 2019 года нарушений предпринимателем при возведении объекта градостроительных и строительных норм и правил, суд первой инстанции обоснованно пришел к выводам о значительности допущенных нарушений, а также о том, что спорный объект отвечает признакам самовольной постройки.

Кроме того, в процессе рассмотрения судом апелляционной жалобы предпринимателя определением от 06.08.2020 производство по настоящему делу было приостановлено до вступления в законную силу судебного акта по делу № А42-2385/2020, в рамках которого предприниматель обратился с иском к Администрации о признании за ним права собственности на спорный объект.

Вступившими в законную силу судебными актами по делу № А42-2385/2020 в удовлетворении требований Шукюрова Я.А. отказано.

Судами в рамках названного дела установлено, что предприниматель, обращаясь с иском в рамках названного дела, сослался на устранение после принятия решения от 16.12.2019 по настоящему делу ранее выявленных дефектов строительных конструкций и приведение спорного объекта в соответствие с установленными требованиями, что подтверждается, по его мнению, экспертным заключением, подготовленным по результатам новой судебной экспертизы.

Вместе с тем суды пришли к выводу о том, что вопреки доводам заявителя, ранее выявленные существенные нарушения требований действующего законодательства и дефекты строительных конструкций так и не были в полном объеме устранены предпринимателем.

Так, при сопоставлении вновь представленного заключения от 10.05.2021 с заключением от 29.10.2019 видно, что предпринимателем были фактически приняты меры лишь по оборудованию технического пространства над вторым этажом во избежание признания здания трехэтажным, что повлекло бы для него необходимость составления новой проектной документации с последующим получением положительной экспертизы и нового разрешения на строительство, между тем такие значимые дефекты конструкций объекта, как опирание пяток колонн второго и третьего ярусов на балки перекрытий, а не на оголовки нижестоящих колонн, а также выполнение узлов сопряжения балок стыковыми сварными швами непосредственно к стенкам полок, а не через соединительные пластины, что в целом приводит к неверной схеме распределения нагрузок через стенки и полки балок, а не по общей вертикальной оси колонн на фундамент здания, сохранились. При этом указание на выполненные предпринимателем (по его заказу) работы по усилению внутренних конструкций объекта незавершенного

строительства в заключении эксперта от 10.05.2021 отсутствует, выводов относительно уменьшения высотности возведенного здания с учетом переоборудования технического пространства данное заключение также не содержит. Более того, в первоначальном заключении от 29.10.2019 эксперт пришел к выводу о невозможности оценки пригодности незавершенного строительством объекта в полной мере ввиду отсутствия всех разделов проектной документации на него, в том числе по части мероприятий, относящихся к обеспечению пожарной безопасности. Информация об устранении указанных недостатков также не нашла своего отражения в заключении от 10.05.2021.

Суд пришел к выводу о том, что эксперт, делая вывод об отсутствии угрозы жизни и здоровью граждан по результатам повторного исследования строительных конструкций, ранее ссылавшийся в заключении от 29.10.2019 на то, что выявленные строительно-монтажные дефекты напрямую влияют на безопасность объекта капитального строительства, исходя из буквального содержания заключения от 10.05.2021 руководствовался исключительно отсутствием видимых недостатков конструкций (трещин, сколов, прогибов) в местах тех же обнаруженных дефектов, что, по мнению суда, нельзя признать обоснованным, поскольку факт ненадлежащей организации распределения нагрузки возведенных конструкций уже сам по себе представляет потенциальную угрозу для дальнейшей эксплуатации здания, а упомянутые визуальные недостатки являются лишь следствием такой эксплуатации.

С учетом изложенных обстоятельств, апелляционный суд приходит к выводу о том, что суд первой инстанции обоснованно пришел к выводу о наличии оснований для удовлетворения требований Администрации о понуждении ответчика к сносу объекта самовольного строительства, при возведении которого предпринимателем были допущены существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил. Ответчик не представил надлежащих доказательств устранения допущенных нарушений, а, следовательно, не доказал возможность их устранения. Кроме того, с учетом приведенных в рамках дела № А42-2385/2020 выводов арбитражных судов апелляционный суд полагает, что сохранение постройки создает угрозу жизни и здоровью граждан.

При таком положении у суда апелляционной инстанции не имеется правовых оснований для отмены обжалуемого решения.

Руководствуясь статьями 269-271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Тринадцатый арбитражный апелляционный суд

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Мурманской области от 16.12.2019 по делу № А42-6493/2019 оставить без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения.

Постановление может быть обжаловано в Арбитражный суд Северо-Западного округа в срок, не превышающий двух месяцев со дня его принятия.

Председательствующий

М.А. Ракчеева

Судьи

Н.С. Полубехина

Г.В. Лебедев