



Федеральный арбитражный суд Дальневосточного округа  
П о с т а н о в л е н и е

№ Ф03-1413/2012

20.04.2012

Резолютивная часть постановления объявлена 16 апреля 2012 года. Полный текст постановления изготовлен 20 апреля 2012 года.

Федеральный арбитражный суд Дальневосточного округа

в составе:

Председательствующего: И.А.Тарасова

Судей: Е.В.Зимины, С.Н.Новиковой

при участии:

от истца: Паукаева И.И. - начальник юр.отдела, доверенность от 08.12.2011 б/н; Попова Ю.Н. - зам.начальника юр.отдела, доверенность от 30.12.2011 N 4/1;

от ответчика: Шендрик В.И. - директор; Кухаренко В.С. - представитель, доверенность от 19.03.2012 б/н; Дроздова Е.В. - представитель, доверенность от 26.03.2012 б/н;

от третьих лиц: Департамента муниципальной собственности администрации г.Хабаровска: Каун О.А. - консультант, доверенность от 16.04.2012 N 3392/02-11; Министерства имущественных отношений Хабаровского края: Леонова Н.В. - консультант, доверенность от 04.10.2011 N 1-11/7595;

рассмотрел в судебном заседании кассационную жалобу

общества с ограниченной ответственностью "Строительное управление N 197"

на решение от 14.11.2011, постановление Шестого арбитражного апелляционного суда от 01.02.2012

по делу N А73-7405/2011 Арбитражного суда Хабаровского края

Дело рассматривали: в суде первой инстанции судья Ульянова М.Ю., в апелляционном суде судьи Козлова Т.Д., Головнина Е.Н., Михайлова А.И.

По иску Федерального государственного унитарного предприятия "Главное управление специального строительства по территории Дальневосточного федерального округа при Федеральном агентстве специального строительства"

к обществу с ограниченной ответственностью "Строительное управление N 197"

третьи лица: Инспекция государственного строительного надзора Правительства Хабаровского края, Департамент архитектуры, строительства и землепользования администрации г.Хабаровска, администрация города Хабаровска, Министерство имущественных отношений Хабаровского края, Департамент муниципальной собственности администрации г.Хабаровска, государственное учреждение культуры "Научно-

производственный центр по охране и использованию памятников истории и культуры Хабаровского края"

о признании реконструкции здания незаконной, объекта самовольной постройкой и обязанности снести ее

Федеральное государственное унитарное предприятие "Главное управление специального строительства по территории Дальневосточного федерального округа при Федеральном агентстве специального строительства" (ОГРН 1022700931220, место нахождения: 680000, Хабаровский край, г.Хабаровск, ул. Дзержинского, 43; далее - ФГУП "ГУСС "Дальспецстрой") обратилось в Арбитражный суд Хабаровского края с иском к обществу с ограниченной ответственностью "Строительное управление N 197" (ОГРН 1022701298003, место нахождения: 680014, Хабаровский край, г.Хабаровск, проспект 60 лет Октября, 170е; далее - ООО "Строительное управление N 197") о признании реконструкции здания, расположенного по адресу: г. Хабаровск, ул. Комсомольская, 83, литер А, Б незаконной; о признании пристроенной части к этому зданию самовольной постройкой и обязанности ответчика привести указанное здание в состояние, существовавшее до проведения работ по реконструкции (с учетом уточнения исковых требований в порядке статьи 49 АПК РФ).

Определениями суда от 13.07.2011, 31.08.2011, 19.10.2011 к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора привлечены администрация г.Хабаровска, Инспекция государственного строительного надзора Правительства Хабаровского края, Департамент архитектуры, строительства и землепользования администрации г.Хабаровска, Министерство имущественных отношений Хабаровского края, Департамент муниципальной собственности администрации г.Хабаровска, государственное учреждение культуры "Научно-производственный центр по охране и использованию памятников истории и культуры Хабаровского края" (далее - ГУК "НПЦ по ОПИК").

Решением суда от 14.11.2011, оставленным без изменения постановлением Шестого арбитражного апелляционного суда от 01.02.2012, исковые требования удовлетворены.

Принимая судебные акты, суды признали пристройку к спорному зданию самовольной постройкой, учитывая положения статьи 222 ГК РФ.

Законность судебных актов проверяется судом кассационной инстанции в порядке статей 274, 284 АПК РФ по кассационной жалобе ООО "Строительное управление N 197", с учетом дополнения к ней, считающего их незаконными и подлежащими отмене с принятием нового решения об отказе в иске.

Заявитель полагает, что указанное признание объекта самовольной постройкой противоречит обстоятельствам дела и нормам действующего законодательства, а исковые требования заявлены ненадлежащим истцом. Так же сослался на невозможность сноса данного строения, необходимость приостановки производства по делу и на другие основания для отмены.

В судебном заседании кассационной инстанции представители ООО "Строительное управление N 197" доводы жалобы поддержали в полном объеме, дав по ним пояснения.

Представители ФГУП "ГУСС "Дальспецстрой" доводы кассационной жалобы отклонили по мотивам, изложенным в отзыве.

Представители Министерства имущественных отношений Хабаровского края и Департамента муниципальной собственности администрации г.Хабаровска доводы кассационной жалобы не поддержали, оставив ее на усмотрение суда.

Проверив правильность применения судами обеих инстанций норм материального и процессуального права, заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, суд кассационной инстанции находит кассационную жалобу безосновательной.

Как установлено судом из материалов дела, 05.04.2007 между Департаментом муниципальной собственности администрации г.Хабаровска (Арендодатель) и ФГУП "ГУСС "Дальспецстрой" (Арендатор) заключен договор аренды земельного участка N 478, по условиям которого Арендодатель передает во временное владение и пользование Арендатору земельный участок с кадастровым номером 27:23:030121:0082, расположенный в Центральном районе г.Хабаровска примерно в 6 км по направлению на юго-восток от ориентира - жилое здание, расположенного за пределами участка, адрес ориентира - г.Хабаровск ул. Комсомольская, 85.

Договор заключен на срок с 05.04.2007 по 21.03.2010.

По акту приема-передачи от 05.04.2007 участок передан Арендатору с 22.03.2007.

Дополнительным соглашением от 22.06.2010 N 10682 к договору аренды от 05.04.2007 изменен Арендодатель земельного участка - Министерство имущественных отношений Хабаровского края. Срок договора аренды установлен до 01.06.2013.

10.11.2010 между обществом с ограниченной ответственностью "Материк-Дальний Восток" (Подрядчик) и ФГУП "ГУСС "Дальспецстрой" (Заказчик) заключен договор на выполнение инженерно-геодезических изысканий, по условиям которого Подрядчик производит топографическую съемку на объекте "Здание смешанного использования по ул. Комсомольской в г.Хабаровске". При проведении топографической съемки было выявлено, что на смежном участке возведено здание, которым частично занят арендованный истцом земельный участок.

Согласно Выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 01.02.2011 смежный земельный участок с кадастровым номером 27:23:030121:92 находится относительно ориентира здания, расположенного в границах участка, адрес ориентира: г.Хабаровск ул. Комсомольская, 83-Б, и находится на праве аренды у ООО "Строительное управление N 197".

Как следует из материалов дела, возведенное здание по ул. Комсомольской, 83-Б Лит А, Б принадлежит ответчику на праве собственности. В отношении указанного здания произведена реконструкция, возведена новая часть здания. Объект реконструкции граничит с охранной зоной и является пристройкой к зданию, включенному в список выявленных объектов культурного наследия "Дом жилой", до 1917 года, по адресу: ул. Тургенева, 76/ул.Комсомольская, 83-Б Лит.А.

Проектом реконструкции указанного объекта предусматривалось, в том числе, его расширение. В результате проведенной реконструкции было выявлено, что площадь реконструируемого объекта вышла за пределы земельного участка с кадастровым номером 27:23:030121:92 на 13 кв. м, а площадь навесной части на 22 кв. м и налагается на земельный участок, принадлежащий истцу на праве аренды.

Полагая, что реконструированная часть здания возведена как самовольная постройка и нарушает права истца, ФГУП "ГУСС "Дальспецстрой" обратилось с настоящим иском в суд.

Согласно пункту 1 статьи 222 ГК РФ 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.

В соответствии со статьей 1 ГрК РФ (в редакции Федерального закона от 18.07.2011 N 215-ФЗ) реконструкцией объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) признается изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка,

расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства.

Статьей 51 ГрК РФ установлено, что строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство. В случае реконструкции объекта культурного наследия, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта, разрешение выдается исполнительными органами государственной власти, осуществляющими функции в области охраны объектов культурного наследия в соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".

Как следует из материалов дела, документы, подтверждающие получение разрешения на проведение реконструкции спорного объекта, у ООО "Строительное управление N 197" отсутствуют.

В связи с чем, учитывая положения статьи 222 ГК РФ, суд обоснованно признал пристройку к зданию, расположенному по адресу: г.Хабаровск, ул. Комсомольская, 83б, Лит А, Б, самовольной постройкой.

Из пункта 22 совместного Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", пункта 4 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09.12.2010 N 143 "Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения судами статьи 222 ГК РФ" следует, что собственник земельного участка, субъект иного вещного права на земельный участок, его законный владелец либо лицо, права и законные интересы которого нарушает сохранение самовольной постройки, вправе обратиться в суд с иском о сносе самовольной постройки.

Из пункта 28 указанного Постановления следует, что положения статьи 222 ГК РФ распространяются на самовольную реконструкцию недвижимого имущества, в результате которой возник объект.

Суд обязывает лицо к сносу самовольно реконструированного недвижимого имущества лишь в том случае, если будет установлено, что объект не может быть приведен в состояние, существовавшее до проведения таких работ.

Проанализировав совокупность обстоятельств дела и оценив по правилам статей 65, 71 АПК РФ представленные доказательства, суды обеих инстанций пришли к правильному выводу о законности исковых требований ФГУП "ГУСС "Дальспецстрой", и правомерно удовлетворили их в полном объеме на основании указанных норм права и судебной практики.

При этом судом была признана как несостоятельная ссылка ответчика, содержащаяся так же в кассационной жалобе, на невозможность сноса реконструированной части здания.

Согласно заключению ГУК "НПЦ по ОПИК" от 05.05.2010 N 584/6 и объяснениям данного государственного органа, представленных суду по определению от 19.10.2011, приведение пристройки (лит. Б) в состояние, существовавшее до проведения работ по реконструкции, ущерба зданию - памятнику (лит.А), находящегося под охраной как объект культурного наследия, не нанесет.

Все доводы заявителя кассационной жалобы были предметом исследования в судах обеих инстанций, где им дана надлежащая оценка, которая пересмотру в кассационной инстанции в силу части 2 статьи 287 АПК РФ не подлежит.

Новых доводов, свидетельствующих о неправильном применении судами норм материального права, нарушении норм процессуального права, в кассационной жалобе заявителем не приводится.

При таких обстоятельствах обжалуемое решение от 14.11.2011 и постановление Шестого арбитражного апелляционного суда от 01.02.2012 следует оставить без изменения, а кассационную жалобу без удовлетворения.

Руководствуясь статьями 286 - 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Федеральный арбитражный суд Дальневосточного округа

**постановил:**

Решение от 14.11.2011, постановление Шестого арбитражного апелляционного суда от 01.02.2012 по делу N А73-7405/2011 Арбитражного суда Хабаровского края оставить без изменения, кассационную жалобу - без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия.

Председательствующий:

И.А.Тарасов

Судьи:

Е.В.Зимин

С.Н.Новикова