

**ОБЗОР СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ ПО ДЕЛАМ,
СВЯЗАННЫМ С САМОВОЛЬНЫМ СТРОИТЕЛЬСТВОМ**

1. По делам о сносе самовольного строения недопустимо утверждение мирового соглашения, предусматривающего отказ органа местного самоуправления от иска при наличии оснований для его удовлетворения, если это нарушает публичные интересы.

Администрация городского поселения (далее – администрация) обратилась в арбитражный суд к предпринимателю о сносе самовольно возведенных строений.

Стороны представили на утверждение суда мировое соглашение, по условиям которого администрация отказывается от исковых требований по рассматриваемому делу, предприниматель оплачивает судебные расходы.

Суд утвердил мировое соглашение и прекратил производство по делу.

Отменяя определение суда и направляя дело на новое рассмотрение, окружной суд указал следующее.

Согласно положениям статей 49 и 139 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – Арбитражный процессуальный кодекс) мировое соглашение не может быть утверждено судом, если оно нарушает права и законные интересы других лиц и противоречит закону.

С учетом публично-правового характера защищаемых статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) интересов недопустимо утверждение мирового соглашения без исследования вопроса о принятии мер к легализации самовольного строительства, соблюдении градостроительных и строительных норм и правил, а также иных требований, установленных названной статьей. Необходимо исходить

из того, что признание права собственности на самовольную постройку возможно только в судебном порядке. Легализация правового статуса постройки в обход установленных пунктом 3 статьи 222 указанного Кодекса требований путем утверждения мирового соглашения недопустима.

Между тем в материалах дела отсутствуют доказательства того, что суд первой инстанции, вынося оспариваемое определение, проверил соответствие заключенного сторонами соглашения указанным нормам. Фактически в рассматриваемом случае суд неосновательно принял отказ от иска со стороны администрации (*постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 20.12.2019 по делу № А32-5346/2019*).

2. Решение о сносе незаконно реконструированного (путем надстройки дополнительных этажей) объекта блокированной застройки не может быть принято со ссылкой на то, что приведение его в первоначальное положение повредит смежные строения, если полный снос объекта причинит еще больший ущерб соседним строениям.

Администрация муниципального образования обратилась в арбитражный суд с иском к предпринимателю со следующими требованиями:

- признать самовольной реконструкцию капитального здания путем преобразования здания в виде надстройки третьего и четвертого этажей;
- возложить на предпринимателя обязанность в течение 30 дней со дня вступления в законную силу решения суда привести спорный объект в состояние, существовавшее до осуществления самовольной реконструкции, путем сноса надстроенных третьего и четвертого этажей.

Суды первой и апелляционной инстанций обязали предпринимателя снести спорный объект полностью.

Отменяя судебные акты и направляя дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции, окружной суд указал следующее.

Сославшись на невозможность приведения самовольной постройки в соответствие с разрешением на ввод объекта в эксплуатацию путем сноса

только третьего и четвертого этажей, что обусловлено (как отражено в заключение судебной экспертизы) возможностью повреждения соседних строений, расположенных на смежных земельных участках, но, принимая при этом решение о сносе всего объекта, суды не учли и не исследовали возможность такого сноса без причинения соседним строениям еще большего ущерба.

Как следует из экспертного заключения, возведение спорного объекта производилось в комплексе и одновременно со строениями, расположенными на смежных земельных участках, путем блокированной застройки. Приведение спорного объекта в соответствие с разрешением на ввод объекта в эксплуатацию технически не представляется возможным без вреда эксплуатационно-конструктивным характеристикам зданий, расположенных на смежных земельных участках.

Предприниматель представил в материалы дела техническое заключение, в соответствии с которым при сносе всего объекта будет, помимо прочего, нарушена целостность единой фундаментной плиты, на которой расположены соседние сблокированные объекты недвижимости, что приведет к потере устойчивости крайних строительных конструкций (стен, колонн, перекрытий) соседних сблокированных объектов недвижимости в результате перераспределения нагрузок.

Суды не проверили изложенные обстоятельства, имеющие существенное значение для правильного разрешения спора; вопрос о возможности сноса всего объекта или его части достаточным образом не исследовали, при том, что согласно судебному заключению приведение объекта в первоначальное состояние возможно с причинением вреда соседним строениям. Суды не выяснили характер и степень возможных повреждений, их устранимость, размер ущерба (его существенность или малозначительность), а также намерение ответчика устранить ущерб, согласие на это собственников соседних строений (*постановление*

Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 28.09.2020 по делу № А32-21061/2019).

3. Наличие разрешений на строительство и ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства, возведенного на земельном участке, предоставленном для этих целей в аренду, не меняет самовольный характер постройки, если земельный участок был предоставлен с нарушением законодательства, что привело к ничтожности договора аренды.

Комитет по управлению муниципальным имуществом города (далее – комитет) обратился в арбитражный суд с иском к предпринимателю, в котором просил признать нежилое здание самовольной постройкой, возложить обязанность на предпринимателя снести объект самовольного строительства и освободить земельный участок.

Решением суда исковые требования удовлетворены.

Постановлением суда апелляционной инстанции решение отменено, в удовлетворении исковых требований отказано.

Отменяя постановление апелляционного суда и оставляя в силе решение суда первой инстанции, окружной суд указал следующее.

В соответствии с правовой позицией, сформулированной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 12.04.2011 № 15248/10, земельный участок, который относится к землям (территориям) общего пользования, не может быть выделен из земель общего пользования и предоставлен в пользование конкретному лицу.

Формирование земельного участка для строительства за счет территорий общего пользования невозможно (постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 18.06.2013 № 727/13).

В определении от 08.04.2010 № 456-О-О Конституционного Суда Российской Федерации отмечена особенность правового регулирования ничтожных сделок, обусловленная характером соответствующих сделок,

которые недействительны с момента совершения независимо от признания их таковыми судом, а значит, не имеют юридической силы, не создают каких-либо прав и обязанностей как для сторон по сделке, так и для третьих лиц. В пункте 9 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела 1 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» разъяснена возможность неприменения судами противоречащего закону акта государственного органа или органа местного самоуправления независимо от признания этого акта недействительным.

Спорный объект возведен застройщиком на землях общего пользования (в пределах полосы отвода дороги общего пользования).

Земельный участок по договору аренды предоставлялся для установки остановочного павильона в комплексе с торговым павильоном на остановке общественного транспорта.

Суд первой инстанции, квалифицировав договор аренды земельного участка общего пользования в качестве ничтожной сделки, а выданные застройщику разрешительные документы – как недействительные ненормативные правовые акты, правомерно заключил о наличии у спорного объекта признаков самовольной постройки и об обоснованности требований комитета (*постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 27.05.2020 по делу № А63-126/2019*).

4. Заключение после вынесения судом решения об отказе в признании права собственности на самовольное строение (в связи с отсутствием у истца перечисленных в пункте 3 статьи 222 Гражданского кодекса прав на земельный участок) договора аренды земельного участка, на котором возведен объект самовольного строительства, не является новым или вновь открывшимся обстоятельством, на основании которого может быть пересмотрен судебный акт.

Общество обратилось в арбитражный суд с иском к администрации города о признании права собственности на объекты недвижимого имущества.

Суд первой инстанции иск удовлетворил.

Постановлением апелляционного суда от 02.07.2015 решение отменено, принят новый судебный акт.

Суд отказал в удовлетворении иска, сославшись на отсутствие у общества вещных прав на земельный участок, перечисленных в пункте 3 статьи 222 Гражданского кодекса.

21 октября 2015 года общество обратилось в апелляционный суд с заявлением о пересмотре постановления апелляционного суда от 02.07.2015 по вновь открывшимся обстоятельствам. В качестве вновь открывшегося обстоятельства общества указало, что 14.07.2015 общество и управление заключили договор аренды земельного участка, на котором расположены спорные объекты недвижимого имущества.

Постановлением апелляционного суда от 23.11.2015 постановление от 02.07.2015 отменено по вновь открывшимся обстоятельствам.

Окружной суд отменил постановление апелляционного суда от 23.11.2015 и отказал в пересмотре судебного акта по вновь открывшимся обстоятельствам, указав следующее.

Согласно статье 311 Арбитражного процессуального кодекса основаниями пересмотра судебных актов по правилам главы 37 названного Кодекса являются:

- 1) вновь открывшиеся обстоятельства – указанные в части 2 данной статьи и существовавшие на момент принятия судебного акта обстоятельства по делу;
- 2) новые обстоятельства – указанные в части 3 данной статьи, возникшие после принятия судебного акта, но имеющие существенное значение для правильного разрешения дела обстоятельства.

В рассматриваемом случае такие обстоятельства отсутствуют.

Согласно правовой позиции Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении от 30.06.2011 № 52 «О применении положений Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при пересмотре судебных актов по новым или вновь открывшимся обстоятельствам» (далее – постановление № 52), судебный акт не может быть пересмотрен по вновь открывшимся обстоятельствам, если существенные для дела обстоятельства возникли после принятия этого акта, поскольку по смыслу пункта 1 части 2 статьи 311 Арбитражного процессуального кодекса основанием для такого пересмотра является открытие обстоятельств, которые хотя объективно и существовали, но не могли быть учтены, так как не были и не могли быть известны заявителю.

В связи с этим суду следует проверить, не свидетельствуют ли факты, на которые ссылается заявитель, о представлении новых доказательств, имеющих отношение к уже исследовавшимся ранее судом обстоятельствам. Представление новых доказательств не может служить основанием для пересмотра судебного акта по вновь открывшимся обстоятельствам по правилам главы 37 Арбитражного процессуального кодекса. В таком случае заявление о пересмотре судебного акта по вновь открывшимся обстоятельствам удовлетворению не подлежит. Обстоятельства, возникшие после принятия судебного акта, могут являться основанием для предъявления самостоятельного иска.

Апелляционный суд, удовлетворяя заявление о пересмотре судебного акта по вновь открывшимся обстоятельствам, неправоммерно указал, что изложенные обществом обстоятельства являются основанием для пересмотра постановления суда от 02.07.2015 в силу статьи 311 Арбитражного процессуального кодекса и пункта 5 постановления № 52, поскольку договор аренды заключен сторонами после вынесения апелляционным судом постановления от 02.07.2015, поэтому в соответствии с пунктом 4 постановления № 52 не может являться основанием для

пересмотра судебного акта по вновь открывшимся обстоятельствам (*постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 09.03.2016 по делу № А63-2379/2011*).

5. Орган местного самоуправления не является надлежащим истцом в деле о сносе самовольных строений, расположенных на землях лесного фонда, относящихся в федеральной собственности и находящихся в фактическом владении частных лиц.

Администрация муниципального образования обратилась в арбитражный суд с иском о возложении на ответчиков обязанности в месячный срок со дня вступления решения суда в законную силу осуществить снос объектов капитального строительства.

Решением суда исковые требования удовлетворены частично.

Постановлением апелляционного суда решение отменено в части удовлетворения исковых требований, в иске отказано полностью.

Отклоняя кассационную жалобу, окружной суд указал следующее.

В пункте 22 совместного постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и 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» (далее – постановление № 10/22) разъяснено следующее. 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 по общим правилам подведомственности дел с иском о сносе самовольной постройки. С иском о сносе самовольной постройки в публичных интересах вправе обратиться прокурор, а также уполномоченные органы в соответствии с федеральным законом.

В силу статьи 72 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) органами местного самоуправления или уполномоченными ими органами на территории муниципального

образования осуществляется муниципальный земельный контроль за использованием земель.

Согласно пункту 1 статьи 37 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» местная администрация (исполнительно-распорядительный орган муниципального образования) наделяется уставом муниципального образования полномочиями по решению вопросов местного значения.

Из приведенных норм права следует, что в границах муниципального образования, независимо от форм собственности и целевого назначения земель, контроль за использованием земель, строительством и соблюдением порядка размещения движимых и недвижимых объектов осуществляет соответствующая администрация как орган местного самоуправления.

Администрация, не являясь органом, уполномоченным собственником (Российской Федерацией) на распоряжение лесным фондом, не является надлежащим истцом по иску о сносе возведенных на землях лесного фонда объектов по такому основанию, как нарушение права федеральной собственности на земли, относящиеся к лесному фонду (*постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 16.08.2021 по делу № А32-45238/2017*).

6. Социальная значимость объекта не изменяет самовольный характер строения, указанного в пункте 1 статьи 222 Гражданского кодекса, и не может служить единственным основанием для отказа в иске о сносе самовольного строения.

Администрация муниципального образования обратилась в арбитражный суд с иском к предпринимателю о сносе самовольных построек.

Решением суда, оставленным без изменения постановлением суда апелляционной инстанции, в удовлетворении иска отказано.

Отменяя судебные акты и направляя дело на новое рассмотрение, окружной суд указал следующее.

Суды сослались на то, что спорные объекты представляют собой составляющие единого социального объекта – детской здравницы, при этом не указали, какое правовое значение имеет данное обстоятельство при разрешении спора о сносе самовольных построек.

Из разъяснений Конституционного Суда Российской Федерации, изложенных в постановлении от 11.03.1998 № 8-П, определениях от 25.03.2004 № 85-О, от 03.07.2007 № 595-О-П, от 13.10.2009 № 1276-О-О, от 19.10.2010 № 1312-О-О, следует, что закрепленные в статье 35 Конституции Российской Федерации гарантии права собственности предоставляются лишь в отношении права, возникшего на законных основаниях. Самовольное строительство представляет собой правонарушение, которое состоит в нарушении норм земельного законодательства, регулирующего предоставление земельного участка под строительство, либо градостроительных норм, регулирующих проектирование и строительство. Осуществление самовольной постройки является виновным действием, доказательством совершения которого служит установление хотя бы одного из условий, перечисленных в пункте 1 статьи 222 Гражданского кодекса.

Из разъяснений, содержащихся в пунктах 26 и 28 постановления № 10/22, следует, что, рассматривая иски о признании права собственности на самовольную постройку, суд устанавливает, допущены ли при ее возведении существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, создает ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан. Если иное не установлено законом, иск о признании права собственности на самовольную постройку подлежит удовлетворению при установлении судом того, что единственными признаками самовольной постройки являются отсутствие разрешения на строительство или отсутствие

акта ввода объекта в эксплуатацию, к получению которых лицо, создавшее самовольную постройку, предпринимало меры.

По смыслу приведенных правовых норм в их взаимосвязи сохранение самовольной постройки возможно только при установлении необходимой совокупности следующих юридических фактов: строительство объекта осуществлено на участке, находящемся в собственности (постоянном пользовании, пожизненном наследуемом владении) лица; застройщиком соблюдены градостроительные и строительные нормы и правила; постройка не создает угрозу жизни и здоровью граждан, лицо, создавшее самовольную постройку, предпринимало меры к получению разрешения на строительство или акта на ввод объекта в эксплуатацию (*постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 12.08.2021 по делу № А32-1554/2019*).

7. В отношении неоконченного строительством, но фактически эксплуатируемого объекта, в ходе строительства которого допущены устранимые нарушения строительных норм и правил, не может быть принято решение о сносе в порядке статьи 222 Гражданского кодекса, если срок разрешения на строительство не истек.

Администрация муниципального района (далее – администрация) обратилась в арбитражный суд с иском к обществу о признании объектов капитального строительства самовольными постройками и их сносе.

Решением арбитражного суда иск удовлетворен.

В кассационной жалобе заявитель указывал, что суд не дал правовой оценки доводам общества о том, что срок действия разрешения на строительство продлен главой администрации до 07.10.2021.

Направляя дело на новое рассмотрение, окружной суд указал следующее.

В ходе проведения проверки администрацией установлено, что на земельном участке, находящемся в пользовании общества, самовольно без разрешительных документов эксплуатируются объекты капитального строительства.

Вместе с тем в материалах дела имеются разрешения на строительство, оценка которым не дана.

При обращении в суд с требованием о сносе самовольной постройки на истца возлагается обязанность по доказыванию факта самовольности строительства, наличия угрозы жизни и здоровью граждан, а также факта возникновения данных нарушений в результате возведения конкретной самовольной постройки.

Поскольку строительство спорных объектов осуществлялось на земельном участке, находящемся у общества на праве постоянного (бессрочного) пользования, на основании разрешений на строительство, вывод суда о самовольности возведенных строений является преждевременным и формальным, сделанным без оценки представленных обществом документов.

Отсутствие разрешения на ввод объектов в эксплуатацию с учетом того, что они находятся в процессе строительства, не может служить основанием для их сноса (*постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 14.07.2021 по делу № А18-1072/2019*).

8. Вступившее в законную силу решение суда общей юрисдикции о признании права собственности на строение, если оно вынесено не по правилам статьи 222 Гражданского кодекса, само по себе не является препятствием для принятия арбитражным судом решения о сносе этого строения по правилам указанной статьи.

Администрация муниципального образования (далее – администрация) обратилась в арбитражный суд с иском к предпринимателю о сносе самовольно возведенного объекта капитального строительства.

Решением суда, оставленным без изменения постановлением суда апелляционной инстанции, иск удовлетворен.

Отклоняя кассационную жалобу, окружной суд указал следующее.

Довод заявителя жалобы о том, что суды необоснованно не приняли во внимание решение суда общей юрисдикции, которым установлена

законность возникновения права собственности у предпринимателя, подлежит отклонению.

Как установили суды, при вынесении решения районный суд не рассматривал спор в порядке статьи 222 Гражданского кодекса и не исследовал вопросы о возведении спорного объекта без разрешения на строительство, надлежащего отвода земельного участка, соответствия объекта капитального строительства градостроительному законодательству, строительным нормам и правилам, санитарным правилам; какие-либо выводы по этим вопросам отсутствуют. При рассмотрении дела в суде общей юрисдикции ни администрация, ни департамент муниципальной собственности и городских земель администрации не являлись стороной данного спора.

Наличие решения суда общей юрисдикции, на основании которого признано право собственности, не исключает оценки спорного строения как самовольно возведенного, не легализует его и не создает прав предпринимателя на земельный участок (*постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 28.10.2020 по делу № А32-7923/2019*).

9. Администрация муниципального образования как орган местного самоуправления вправе обращаться с иском о сносе самовольного строения, расположенного в границах муниципального образования, в порядке статьи 222 Гражданского кодекса и в тех случаях, когда строение возведено на земельном участке, не находящемся в муниципальной собственности.

Администрация города (далее – администрация) обратилась в арбитражный суд с иском к предпринимателю о сносе самовольной постройки.

Решением суда, оставленным без изменения постановлением суда апелляционной инстанции, в удовлетворении иска отказано. Судебные акты мотивированы тем, что администрация не имеет права на данный иск, поскольку предприниматель перенес фасадную часть строения с земель

общего пользования. В остальной части строение занимает земельный участок, не принадлежащий муниципальному образованию, поэтому спорное строение не нарушает интересы истца.

Отменяя судебные акты и направляя дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции, окружной суд указал следующее.

В соответствии с нормами статьи 51 Градостроительного кодекса, положениями статьи 3 Федерального закона от 17.11.1995 № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт осуществляются на основании разрешения на строительство, которое выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, где планируется строительство. К заявлению о выдаче разрешения в обязательном порядке должны прилагаться правоустанавливающие документы на земельный участок, градостроительный план земельного участка, материалы проектной документации, а также иные предусмотренные статьей 51 данного Кодекса документы.

Согласно статье 42 Земельного кодекса собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки (часть 3 статьи 85 Земельного кодекса).

Основанием для признания объекта недвижимости самовольной постройкой является не только возведение объекта недвижимости на не принадлежащем застройщику земельном участке, но и создание объекта недвижимости на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, предусмотренном законом и иными правовыми актами (с

нарушением разрешенного использования земельного участка), либо создание без получения на это необходимых разрешений или с существенными нарушениями градостроительных и строительных норм и правил. Наличие хотя бы одного из указанных признаков является достаточным для признания постройки самовольной.

Пунктом 3 статьи 8 Градостроительного кодекса и подпунктом 26 пункта 1 статьи 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» к вопросам местного значения городского округа отнесены утверждение генеральных планов городского округа, правил землепользования и застройки, выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории городского округа, осуществление муниципального земельного контроля за использованием земель городского округа. Органами местного самоуправления или уполномоченными ими органами на территории муниципального образования осуществляется муниципальный земельный контроль за использованием земель (статья 72 Земельного кодекса).

Из приведенных норм права следует, что в границах муниципального образования, независимо от форм собственности и целевого назначения земель, контроль за использованием земель, строительством и соблюдением порядка размещения движимых и недвижимых объектов осуществляет соответствующая администрация как орган местного самоуправления.

Вывод судов об отсутствии легитимации администрации на предъявление иска о сносе самовольной постройки является необоснованным (*постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 02.08.2018 по делу № А32-45048/2015*).

10. Если возведенный индивидуальным предпринимателем объект капитального строительства по своим техническим характеристикам может быть использован как для проживания семьи застройщика, так и

для коммерческого использования (предпринимательской деятельности), то для определения суда, компетентного рассмотреть спор о сносе этой постройки в порядке статьи 222 Гражданского кодекса, следует установить цель строительства и характер фактического использования этого здания.

Администрация муниципального образования (далее – администрация) обратилась в арбитражный суд с иском к предпринимателю о сносе самовольной постройки – трехэтажного объекта капитального строительства, возведенного без получения разрешения на строительство.

Решением суда в иске отказано, поскольку спорный объект представляет собой жилой дом, выдача разрешения на строительство которого не требуется.

Постановлением апелляционного суда решение отменено, производство по делу прекращено. Судебный акт мотивирован тем, что доказательства использования спорной недвижимости в предпринимательских целях в материалы дела не представлены.

В кассационной жалобе администрация указала, что спорный объект используется для эксплуатации клиники, жилым домом фактически не является.

Отменяя судебные акты и направляя дело на новое рассмотрение, окружной суд указал, что считает выводы судов преждевременными, сделанными без исследования имеющихся в деле доказательств и без установления обстоятельств, имеющих значение для рассматриваемого дела.

Суды обеих инстанций сделали вывод о том, что спорный объект представляет собой индивидуальный жилой дом, предназначенный для проживания одной семьи. Данный вывод основан на мнении эксперта, отраженном в заключении.

Однако суды не исследовали надлежащим образом заключение эксперта, а также иные доказательства по делу, оставили без внимания технические характеристики спорного объекта.

На основании части 3 статьи 48 Градостроительного кодекса осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи).

Согласно письму Министерства регионального развития Российской Федерации от 29.12.2007 № 24322-СК/08 «О критерии отнесения жилого дома к объектам индивидуального жилищного строительства», абзацу 7 приложения к СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства», утвержденным постановлением Госстроя России от 30.12.1999 № 94, абзацу 8 пункта 2 приказа Министерства регионального развития Российской Федерации от 27.02.2010 № 79 «Об утверждении Методических рекомендаций по установлению характеристик жилья экономического класса в отношении жилых домов, строительство которых осуществляется с использованием средств федерального бюджета», абзацу 1 раздела 1 СП 55.13330.2011 «Свод правил. Дома жилые одноквартирные. Актуализированная редакция», утвержденным приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 27.12.2010 № 789, объекты индивидуального жилищного строительства представляют собой вновь строящиеся и реконструируемые отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи.

Из материалов дела усматривается, что спорное строение не является отдельно стоящим. Напротив, из заключения эксперта следует, что спорное здание имеет пристройку со стороны фасадной части земельного участка. На фотографиях видно, что указанная экспертом пристройка имеет общую стену со смежным зданием. Пристройка и данное здание имеют общий вход в клинику. Таким образом, судами оставлены без внимания доводы

администрации о том, что строение имеет техническую связь через пристройку с клиникой и создано для ее эксплуатации.

Судам надлежало исследовать заключение эксперта и прийти к самостоятельному выводу о характере спорного строения, поскольку данный вывод является правовым и не отнесен к компетенции эксперта. Из экспертного заключения видно, что спорное строение в качестве жилого дома не используется (отсутствуют спальни, ванная либо душевая, кухня и т. д.). Эксперт указал, что на первом этаже имеется кухня, однако ее действительное наличие отсутствует. По каким критериям эксперт фактически пустые помещения отнес к кухне, гостиной, бильярдной, в заключении не указано. Из технического состояния данного строения также не видно, что оно когда-либо использовалось как жилой дом.

Между тем использование упрощенного порядка создания объекта строительства, предусмотренного для индивидуальных жилых домов, в целях возведения объекта в предпринимательской деятельности, недопустимо.

Таким образом, обстоятельства, входящие в предмет доказывания по иску о сносе самовольной постройки, судами фактически остались неисследованными (*постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 24.08.2018 по делу № А32-16999/2017*).

11. Утверждая мировое соглашение, предусматривающее передачу объектов капитального строительства, суду необходимо проверить, не являются ли они самовольными постройками.

Общество обратилось в арбитражный суд с иском к компании о взыскании в счет исполнения обязательств по инвестиционному контракту суммы стоимости апартаментов.

Определением суда утверждено мировое соглашение, согласно которому в счет исполнения обязательств перед истцом ответчик передает недвижимое имущество (апартаменты).

Отменяя определение суда и направляя дело на новое рассмотрение, окружной суд указал следующее.

В силу части 6 статьи 141 Арбитражного процессуального кодекса арбитражный суд не утверждает мировое соглашение, если оно противоречит закону или нарушает права и законные интересы других лиц.

Из материалов дела усматривается, что компании выдано разрешение на реконструкцию объекта капитального строительства «Комплекс гостиниц "Лазуревый берег"» площадью 8662,76 кв. м, однако в техническом плане здания и экспертном заключении спорный объект указан как «Апартамент-отель» площадью 9440,1 кв. м.

С учетом того, что технические характеристики объекта, на который выдано разрешение на реконструкцию, отличаются от передаваемого по мировому соглашению недвижимого имущества, объект не введен в эксплуатацию, суду надлежало исследовать вопрос о наличии у спорного имущества признаков самовольной постройки.

Принимая во внимание публично-правовой характер защищаемых статьей 222 Гражданского кодекса интересов, недопустимо утверждение мирового соглашения без исследования вопроса о принятии мер к легализации самовольного строительства, соблюдении градостроительных и строительных норм и правил, а также иных требований, установленных статьей 222 Гражданского кодекса (*постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 06.02.2019 по делу № А32-19222/2018*).

12. Арест, наложенный на самовольную постройку по уголовному делу, не является препятствием для вынесения решения арбитражным судом о ее сносе.

Администрация муниципального образования обратилась в арбитражный суд с иском о сносе самовольной постройки.

Решением суда, оставленным без изменения постановлением апелляционного суда, иск удовлетворен.

Отклоняя кассационные жалобы, окружной суд указал следующее.

Доводы подателей жалоб о том, что суды не учли арест спорного объекта в рамках уголовного дела, были предметом оценки в обжалуемых

судебных актах. Суд апелляционной инстанции указал, что с учетом установленных обстоятельств нахождение нелегальной постройки под арестом или на ответственном хранении не препятствует ее сносу во исполнение решения суда, вступившего в законную силу.

Действительно, ограничение права собственности может допускаться в соответствии со статьей 115 Уголовно-процессуального кодекса Российской Федерации принятием меры процессуального принуждения в виде ареста по постановлению суда общей юрисдикции в рамках уголовного дела (постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.11.2008 № 8609/08). Наложение ареста на имущество в рамках предварительного расследования по уголовному делу – мера процессуального принуждения, предусмотренная названной статьей, которая может применяться для обеспечения возможной конфискации имущества, имущественных взысканий в виде процессуальных издержек или штрафа в качестве меры уголовного наказания. Вместе с тем спорный объект является самовольной постройкой, на него не признано право собственности, вследствие чего за счет него не может быть произведено удовлетворение в указанных целях (*постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 15.05.2019 по делу № А32-35535/2017*).

13. Нахождение самовольно возведенных капитальных гаражей на земельном участке, предоставленном в аренду гаражному кооперативу для временного размещения сборно-разборных гаражей, само по себе не свидетельствует о том, что указанный кооператив является надлежащим ответчиком по иску о сносе самовольных построек.

Администрация муниципального образования (далее – администрация) обратилась в арбитражный суд с иском к гаражному кооперативу (далее – кооператив) о сносе самовольно возведенных строений – 390 гаражных боксов.

Решением суда, оставленным без изменения постановлением апелляционного суда, в удовлетворении иска отказано.

Отклоняя кассационную жалобу, окружной суд указал следующее.

Из пункта 24 постановления № 10/22 следует, что по смыслу абзаца 2 пункта 2 статьи 222 Гражданского кодекса ответчиком по иску о сносе самовольной постройки является лицо, осуществившее самовольное строительство. При создании самовольной постройки с привлечением подрядчиков ответчиком является заказчик как лицо, по заданию которого была осуществлена самовольная постройка. В случае нахождения самовольной постройки во владении лица, не осуществлявшего самовольного строительства, ответчиком по иску о сносе самовольной постройки является лицо, которое стало бы собственником, если бы постройка не являлась самовольной.

В силу статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Суды, исследовав и оценив в соответствии со статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса представленные в дело доказательства и доводы участвующих в деле лиц, пришли к выводу о том, что в нарушение статьи 65 названного Кодекса администрация не представила доказательств в обоснование заявленных требований, входящих в предмет доказывания по искам о сносе самовольной постройки, в том числе доказательств строительства спорных гаражных боксов на средства кооператива. Суды установили, что на земельном участке имущество кооператива отсутствует, договор аренды земельного участка с кооперативом подписан как с посредником во взаимоотношениях с физическими лицами, гаражи которых расположены на нем. Кроме того, из представленных администрацией в материалы дела актов обследования земельного участка не следует, что спорные объекты возведены именно кооперативом или по его заказу, акт подтверждает лишь установленный факт нахождения гаражей на земельном участке.

С учетом изложенного суды мотивированно указали, что кооператив является ненадлежащим ответчиком по иску (*постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 16.01.2020 по делу № А32-7931/2019*).