

ПЯТЫЙ КАССАЦИОННЫЙ СУД ОБЩЕЙ ЮРИСДИКЦИИ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

Дело № 88-1019/2022

№ дела 2-34/2020 в суде первой инстанции

УИД 26RS0029-01-2019-006847-20

22 февраля 2022 года

г. Пятигорск

Судебная коллегия по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции в составе:

председательствующего судьи Минеевой В.В., судей Усмановой Г.Ф., Ивановой Л.В.,

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению прокурора г. Пятигорска Ставропольского края в интересах неопределенного круга лиц, Муниципального образования г. Пятигорска в лице Администрации г. Пятигорска Ставропольского края к Дадашеву Олегу Давидовичу о признании объекта самовольной постройкой, обязанности снести самовольную постройку, признании отсутствующим права на объект незавершенного строительства

по кассационной жалобе представителя Дадашева Олега Давидовича – Сотникова Николая Николаевича, действующего на основании доверенности, на решение Пятигорского городского суда Ставропольского края от 15 мая 2020 года и апелляционное определение Судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 17 августа 2021 года.

Заслушав доклад судьи Пятого кассационного суда общей юрисдикции Ивановой Л.В., объяснения представителя Дадашева О.Д. Сотникова Н.Н., поддержавшего доводы кассационной жалобы, прокурора Генеральной Прокуратуры Российской Федерации Зудина А.Н., возражавшего против доводов кассационной жалобы, судебная коллегия по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции

у с т а н о в и л а:

прокурор города Пятигорска обратился в суд с иском в интересах неопределённого круга лиц, муниципального образования - города Пятигорска в лице Администрации города Пятигорска к Дадашеву О.Д. о признании объекта самовольной постройкой, обязанности снести самовольную постройку, признании отсутствующим права на объект незавершенного строительства. В обоснование заявленных требований указано, что в ходе проведения прокуратурой г. Пятигорска проверки выявлено, что в границах земельного участка с кадастровым номером (далее - к/н) №, расположенного по адресу: <адрес>, с видом разрешённого использования «под объектом уличной сети города - проспект Кирова» ответчиком возведён объект капитального строительства, без получения разрешения на строительство, в отсутствие прав на используемый земельный участок, с нарушением вида разрешённого использования земельного

участка, не предусматривающего капитальное строительство, а также с нарушением строительных норм и правил, требований пожарной безопасности неоконченного строительством спорного нежилого здания.

На основании изложенного, просил суд признать нежилое здание с к/н №, с вывеской «Суши Хаус» размерами 20 метров 30 сантиметров на 6 метров 40 сантиметров (далее - ОКС/нежилое здание), расположенное в границах земельного участка с к/н № с видом разрешённого использования «под объектом уличной сети города - проспект Кирова» - самовольной постройкой; признать отсутствующим право Дадашева О.Д. в отношении указанного объекта; обязать Дадашева О.Д. в течение 3-х месяцев со дня вступления решения суда в законную силу выполнить снос указанной самовольной постройки; обязать Дадашева О.Д. в течение 10 дней с выполнения освобождения территории земельного участка выполнить благоустройство территории, занимаемой самовольной постройкой, путём уборки территории от строительного мусора, обустройства тротуара, в случае неисполнения Дадашевым О.Д. решения суда о сносе самовольной постройки и благоустройстве территории, предоставить администрации г. Пятигорска право выполнить снос самовольной постройки, а также выполнить благоустройство расположенной под строением территории за счёт бюджетных средств с правом их последующего взыскания с ответчика, с момента вступления решения суда в законную силу и до фактического исполнения решения суда о сносе самовольной постройки; запретить Дадашеву О.Д. и иным лицам эксплуатацию здания самовольной.

Решением Пятигорского городского суда Ставропольского края от 15 мая 2020 года исковые требования удовлетворены частично. Суд признал нежилое здание с к/н №, размерами нежилое здание вывеской «Суши Хаус», размерами 20 метров 30 сантиметров на 6 метров 40 сантиметров, расположенное в границах земельного участка с к/н № с видом разрешённого использования «под объектом личной сети города - проспект Кирова» самовольной постройкой; обязал Дадашева О.Д. в течение 3-х месяцев со дня вступления решения суда в законную силу выполнить снос самовольной постройки; признал отсутствующим право Дадашева О.Д. отношении объекта незавершенного строительства с к/н №; обязал Дадашева О.Д. в течение 10 дней с выполнения освобождения территории земельного участка выполнить благоустройство территории, занимаемой самовольной постройкой, путём уборки территории от строительного мусора, обустройства тротуара.

В случае неисполнения Дадашевым О.Д. решения суда о сносе самовольной постройки и благоустройстве территории, суд предоставил администрации г. Пятигорска право выполнить снос самовольной постройки, а также выполнить благоустройство расположенной под строением территории за счёт бюджетных средств с правом их последующего взыскания с ответчика.

С момента вступления решения суда в законную силу суд запретил поставку коммунальных ресурсов на территорию самовольной постройки, в том числе электроэнергии.

В случае неисполнения в указанный судом срок Дадашевым О.Д. установленного решением суда обязательства о сносе самовольной постройки в соответствии со

статьёй 308.3 Гражданского кодекса Российской Федерации возложил на Дадашева О.Д. обязанность внесения денежной суммы (судебной неустойки) за каждый день неисполнения решения суда, с учётом установления прогрессивной шкалы, а именно за первые 5 дней просрочки 50000 рублей, исходя из расчёта 10000 рублей в день, за вторые 5 дней просрочки 75000 рублей, исходя из расчёта 15000 рублей в день, и так далее, то есть с увеличением каждые 5 календарных дней стоимости одного календарного дня просрочки на 5000 рублей, в удовлетворении остальной части исковых требований, отказано.

Уплата судебной неустойки судом возложена на ответчика в бюджет г. Пятигорска. Суд взыскал: с Дадашева О.Д. в пользу экспертного учреждения Научно-образовательного центра судебной экспертизы и экспертных исследований расходы по проведению судебной строительно-технической экспертизы в размере 125000 рублей; в бюджет муниципального образования города-курорта Пятигорска Ставропольского края государственную пошлину в сумме 1200 рублей.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 17 августа 2021 года указанное решение суда оставлено без изменения.

В кассационной жалобе представителем Дадашева О.Д. – Сотниковым Н.Н., действующим на основании доверенности, ставится вопрос об отмене состоявшихся по делу судебных актов, ввиду существенных нарушений норм материального и процессуального права.

Согласно статье 379.7 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, основаниями для отмены или изменения судебных постановлений кассационным судом общей юрисдикции является несоответствие выводов суда, содержащихся в обжалуемом судебном постановлении, фактическим обстоятельствам дела, установленным судами первой и апелляционной инстанций, нарушение либо неправильное применение норм материального права или норм процессуального права.

Таких оснований для пересмотра судебных постановлений в кассационном порядке по доводам кассационной жалобы не установлено.

Судами установлено, что постановлением администрации г. Пятигорска от 21 мая 2007 года № 2313, утверждён акт предварительного согласования размещения павильонов в лёгких сборных конструкциях по пр. Кирова от ул. Малыгина до пр. Горького и реконструкции трамвайной остановки «Горького» (по направлению в центр города) со встроенным павильоном. Дадашеву О.Д. согласовано размещение павильонов в лёгких сборных конструкциях в указанном направлении со встроенным павильоном, на земельных участках общей площадью 0,16 га, включая площади под благоустройство и озеленение.

Постановлением администрации г. Пятигорска от 2 апреля 2008 года № 1604 утверждены границы и площадь земельных участков в соответствии с предоставленными материалами инвентаризации под установку торговых павильонов в лёгких сборных конструкциях: 1.1 площадью 367 кв.м; 1.2 площадью 619 кв.м; 1.3

площадью 203 кв.м; 1.4 площадью 230 кв.м; 1.5 площадью 128 кв.м.; из земель населённых пунктов Дадашеву О.Д. предоставлены в аренду земельные участки под установку торговых павильонов в лёгких сборных конструкциях: 2.1 площадью 367 кв.м; 2.2 площадью 619 кв.м; 2.3 площадью 203 кв.м; 2.4 площадью 230 кв.м; 2.5 площадью 128 кв.м.

Между МУ «Управление имущественных отношений администрации г. Пятигорска и Дадашевым О.Д. заключены договоры аренды от 7 июля 2008 года № № земельных участков, расположенных по адресу: г. <адрес> и реконструкцию трамвайной остановки <адрес> (по направлению к центру города) со встроенным павильоном, с № № № сроком от 02.04.2008 по 29.03.2009, который в дальнейшем в соответствии с пунктом 2 статьи 610 ГК РФ и пунктом 2.1.1. договора аренды, возобновлены на тех же условиях на неопределенный срок.

В 2008 году заместителем руководителя администрации города Пятигорска выдано разрешение на строительство № № кафе комплекса торговых павильонов по адресу: пр. Кирова от ул. Малыгина до пр. Горького (кафе № 1, площадью 111 кв.м; кафе № 2, площадью 114 кв.м) первая очередь строительства.

В 2009 году заместителем руководителя администрации города Пятигорска выдано разрешение на строительство № № кафе (поз. 3,4,5 по генплану) по адресу: пр. Кирова от ул. Малыгина до пр. Горького (поз 3, площадью 105 кв.м; поз. 4, площадью 148,5 кв.м; поз. 5, площадью 105 кв.м) 2-я очередь строительства.

8 декабря 2012 года Администрацией г. Пятигорска Дадашеву О.Д. выдано разрешение на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт № № торговых павильонов (позиция 9 и 10 по генплану) в комплексе с реконструкцией трамвайной остановки (поз. 9, площадь застройки 10 кв.м; поз. 10, площадь застройки 13,7 кв.м).

На основании постановления администрации г. Пятигорска от 3 ноября 2011 года № 4263 Дадашеву О.Д. 8 декабря 2011 года также выданы разрешения № 2630800-0177-2011г RU 2630800-0178-2011г. на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт торговых павильонов позиции 6 и 7 по генплану и позиций 9 и 10 по генплану в комплексе с реконструкцией трамвайной остановки на представленных земельных участках по адресу: по пр. Кирова от ул. Малыгина до пр. Горького.

Согласно данным ЕГРН правообладателем объекта незавершённого строительства с к/н №№, расположенного по адресу: <адрес>, площадью застройки 108,7 кв.м является Дадашев О.Д.

После окончания строительства спорного объекта ответчик Дадашев О.Д. неоднократно обращался в органы местного самоуправления с заявлением о принятии спорного объекта в эксплуатацию, однако ответа на указанные заявления не получил.

Согласно данным ЕГРН правообладателем земельного участка с к/н №, расположенного по адресу: Ставропольский край г. Пятигорск, пр. Кирова от ул. Малыгина до пр. Горького площадью 89694 кв.м является муниципальное образование город-курорт Пятигорск.

Прокуратурой г. Пятигорска проведена проверка, в ходе которой установлено, что в границах земельного участка с к/н № с видом разрешённого использования «под объектом уличной сети города — проспект Кирова» расположен объект капитального строительства - нежилое здание вывеской «Суши Хаус», размерами 20 метров 30 сантиметров на 6 метров 40 сантиметров, находящееся на расстоянии 9 метров 15 сантиметров от оси трамвайных путей направления пр. Кирова от трамвайной остановки железнодорожный вокзал до трамвайной 40 лет Октября, на расстоянии 1 метра 26 сантиметров от проезжей части дороги по пр. Кирова в направлении от железнодорожного вокзала в сторону ул. Малыгина, на расстоянии 6 метров 50 сантиметров от смежного здания с вывеской «все по 350 рублей». В здании расположены магазины, кафе.

В результате возведения вышеуказанного здания ширина пешеходной части бульвара по оси проспекта Кирова уменьшена до 7 метров 80 сантиметров. Объект электрифицирован. Объект в эксплуатацию не вводился.

Из выводов заключения экспертов Федерального государственного автономного образовательного учреждения высшего образования «Северо-Кавказский федеральный университет» (СКФУ) №259-Э19 от 5 марта 2020 года следует, что объект, расположенный в границах муниципального земельного участка с к/н № с вывеской «Суши-бар» по адресу: Ставропольский край г. Пятигорск, пр. Кирова представляет собой сложный объект строительства прямоугольной формы с выступающей округлённой частью и скошенными углами. Объект расположен непосредственно на пешеходном бульваре, разделяющем проезжие части проспекта Кирова. Он имеет один уровень (1 наземный этаж). Размеры спорного объекта по наибольшим габаритам составляют 20300 мм x 6360 мм. Объект фактически подключён к инженерным сетям. Непосредственно к периметру застройки объекта примыкает одно дерево. Расстояние до соседних объектов строительства составляет 4270 мм. Расстояние от края проезжей части пр. Кирова: с южной стороны – 7870 мм; с северной стороны – 1320 мм. Фактическое расстояние по горизонтали (в свету) от подземных инженерных сетей (водопровод) до спорного объекта составляет 2100 мм. Фактическое расстояние по горизонтали (в свету) от подземных инженерных сетей (канализация) до спорного объекта составляет 8800 мм. Фактическое расстояние по горизонтали (в свету) от инженерных сетей (электроснабжение) до спорного объекта составляет 10400 мм. Фактическое расстояние от оси пути наземного транспорта (трамвая) до спорного объекта составляет 9170 мм.

В проекте габаритные размеры торгового павильона 16000 мм на 5800 мм, а фактические габаритные размеры на момент осмотра 20300 мм на 6360 мм. Таким образом, исследуемый объект в длину длиннее на 4300 мм, а в ширину больше на 560 мм, что не соответствует требованиям проектной документации.

В проектной документации исследуемый объект огибает дерево, создавая технологический проём внутри здания размерами 2000 мм на 1000 мм, в котором по проекту расположен ствол дерева, а по факту экспертного осмотра наличия дерева и технологического проема не зафиксировано.

Согласно проектной документации к исследуемому объекту с восточной стороны примыкает летняя веранда с элементами малых архитектурных форм.

По факту осмотра эксперты пришли к выводу, что примыкающая летняя веранда не соответствует требованиям проектной документации, а малые архитектурные формы отсутствуют и на их месте частично расположена выступающая часть нежилого здания объекта исследования. Фактическое расстояние между исследуемым объектом и соседним зданием с вывеской «Все по 350 рублей» составляет 6470 мм, а требуемое расстояние согласно проектной документацией 7200 мм. Превышение составляет 730 мм.

Согласно проектной документации между исследуемым объектом и соседним зданием с вывеской «Все по 350 рублей» должны располагаться объекты малой архитектурной формы, а по факту экспертного осмотра они не обнаружены.

Эксперты пришли к выводу о том, что вышеуказанный исследуемый объект не соответствует требованиям проектной документации.

Согласно п. 4.1 СНиП 21-01-97* «Пожарная безопасность зданий и сооружений» одним из основных требований пожарной безопасности зданий и сооружений является нераспространение пожара на рядом расположенные здания, в том числе при обрушении горящего здания. Фактическое расстояние от оси пути наземного транспорта (трамвая) до спорного объекта составляет 9,17 м., что не соответствует требованию пункта 11.13 СП42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП ДД.ММ.ГГГГ-89*, так как требуемое расстояние от оси пути наземного транспорта (трамвая) до зданий и сооружений должно быть не менее 20 м.

Устранение выявленного нарушения невозможно без сноса спорного объекта.

В соответствии с пунктами 4,1, 4,2, приказа Министерства культуры Ставропольского края от 18 апреля 2003 года № 42 (Об утверждении временных проектов зон охраны памятников истории и культуры и установлении временных охранных зон (с изменениями на 27.04.2004г.) в качестве временных охранных зон применяются территории вокруг памятников в радиусе 20 м. А в качестве временных зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности - территории в радиусе 100 м от временных охранных зон памятников. Анализ характеристики положения спорного объекта относительно памятников истории и культуры, а также их охранных зон, свидетельствует о том, что исследуемый объект расположен во временной зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности, согласно Проекта зон охраны памятников истории и культуры города Пятигорска Ставропольского края, Спецпроектреставрация, г. Москва, 1983 - территории в радиусе 100 м - трех памятников истории и культуры: Здания СШ №11, где в 1981 году был патронно-пульный завод Красной Армии, 1902 по адресу: <адрес> расстояние между объектами 32 метра; Здания трамвайного парка, в котором выступал С.М. Киров и Г.К. Орджоникидзе 1903 по адресу: <адрес>, расстояние между объектами 81 метр; Церковь монастырского подворья, конец XIX века, по адресу: <адрес>, расстояние между объектами 84 метра.

Неоконченное строительством нежилое здание с к/н №№ (под вывеской «Суши Хаус») строилось без согласования с органом охраны памятников в объединенной зоне охраны города Пятигорска, а также без проведения экологической и санитарно-эпидемиологической экспертизы, без получения заключения об отсутствии полезных ископаемых в недрах под участком предстоящей застройки.

Нарушения градостроительных норм и правил выразилось, прежде всего, в том, что при возведении указанного нежилого здания был нарушен исторически сложившийся архитектурный облик в объединённой зоне охраны г. Пятигорска.

Нежилое здание имеет признаки самовольной постройки, предусмотренные статьёй 222 Гражданского кодекса Российской Федерации и постановлением Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 года № «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав».

Удовлетворяя заявленные требования, руководствуясь положениями статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, с учетом заключения строительно-технической экспертизы, выполненной ФГАО УВО «Северо-Кавказский университет» № 259-319 от 5 марта 2019 года, установив, что спорный объект недвижимости возведён на земельном участке, не предоставленном ответчику для строительства, не соответствует проектной документации, возведён без согласования с органами охраны памятников, а также без проведения экологической и санитарно-эпидемиологической экспертизы без получения заключения об отсутствии полезных ископаемых в недрах под участком предстоящей застройки, при его строительстве был нарушен исторически сложившийся архитектурный облик в объединённой зоне г. Пятигорска, не соблюдены параметры выданного разрешения на строительство, спорный объект недвижимости выходит за пределы эксплуатации земельного участка, с нарушением вида разрешённого использования, суд первой инстанции пришёл к выводу, что сохранение спорной постройки нарушает права и охраняемые законом интересы администрации города - курорта Пятигорска и неопределённого круга лиц.

Суд апелляционной инстанции с выводами суда первой инстанции и их обоснованием согласился.

Ссылаясь на положения статей 222, 250, 615 Гражданского кодекса Российской Федерации, судебная коллегия указала, что сам по себе факт выдачи разрешения на строительство 8 ноября 2011 года в нарушение требований статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации при отсутствии соответствующих прав на земельный участок, который не предоставлялся ответчику под строительство в установленном законом порядке, в соответствии с требованиями статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации, и при несоответствии вида разрешённого использования земельного участка общего пользования «уличная сеть пр. Кирова», не легализует такое строительство и не свидетельствует о возникновении у ответчика права на застройку земельного участка.

Кроме того, выданное в нарушение требований закона разрешение на строительство от 8 ноября 2011 года, предусматривало площадь застройки 89,7 кв.м, в то время как, судом на основании экспертного заключения установлено, что фактическая площадь застройки составляет 112,9 кв.м, что на 23,2 кв.м превышает площадь, указанную в разрешении. При таких обстоятельствах, спорный объект является самовольной постройкой.

Изложенные в кассационной жалобе доводы были предметом исследования и оценки судом апелляционной инстанции, основаны на ошибочном толковании норм материального права, данным доводам в апелляционном определении дана соответствующая оценка, указаны мотивы и сделаны выводы, по которым данные доводы судом не приняты, в связи с чем отсутствует необходимость в приведении в кассационном определении таких мотивов.

Доводы кассационной жалобы не подтверждают существенных нарушений судами норм материального и процессуального права, повлиявших на исход дела, по сути, выражают несогласие с выводами судов, сделанными с учетом установленных обстоятельств спора, и направлены на их переоценку, что не является основанием для отмены судебных постановлений.

При таких обстоятельствах, у суда кассационной инстанции отсутствуют основания для отмены либо изменения оспариваемых судебных актов, в связи с чем кассационная жалоба удовлетворению не подлежит.

Руководствуясь статьями 390, 390.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции

о п р е д е л и л а :

решение Пятигорского городского суда Ставропольского края от 15 мая 2020 года и апелляционное определение Судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 17 августа 2021 года оставить без изменения, кассационную жалобу - без удовлетворения.

Отменить приостановление исполнения решения Пятигорского городского суда Ставропольского края от 15 мая 2020 года и апелляционного определения Судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 17 августа 2021 года, примененное на основании определения Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 22 декабря 2021 года.

Председательствующий Минеева В.В.

Судьи Усманова Г.Ф.

Иванова Л.В.