



**АРБИТРАЖНЫЙ СУД
ПОВОЛЖСКОГО ОКРУГА**

420066, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Красносельская, д. 20, тел. (843) 291-04-15
<http://faspo.arbitr.ru> e-mail: info@faspo.arbitr.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
арбитражного суда кассационной инстанции
Ф06-26543/2017

г. Казань

Дело № А65-7378/2017

12 декабря 2017 года

Резолютивная часть постановления объявлена 05 декабря 2017 года.

Полный текст постановления изготовлен 12 декабря 2017 года.

Арбитражный суд Поволжского округа в составе:

председательствующего судьи Фатхутдиновой А.Ф.,

судей Петрушкина В.А., Хайруллиной Ф.В.,

при участии:

истца – Яруллина Р.Р., лично (паспорт),

ответчика – Шакировой Г.Т., лично (паспорт),

третьего лица – Шакирова Н.А., лично (паспорт),

при участии представителей:

истца – Резванова Р.М. (доверенность от 01.06.2017),

ответчика – Серёгина А.Н. (доверенность от 21.04.2017),

в отсутствие иных лиц, участвующих в деле – извещенных
надлежащим образом,

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу
индивидуального предпринимателя Яруллина Рафаэля Ринатовича

на решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 29.05.2017 (судья Хасаншин И.А.) и постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 02.08.2017 (председательствующий судья Карпов В.В., судьи Александров А.И., Радужева О.Н.)

по делу № А65-7378/2017

по исковому заявлению индивидуального предпринимателя Яруллина Рафаэля Ринатовича, Республика Татарстан, г. Чистополь (ОГРНИП 307167722900037, ИНН 165505326879) к индивидуальному предпринимателю Шакировой Гузель Талгатовне, Республика Татарстан, г. Чистополь (ОГРНИП 304167735600106, ИНН 165206584423) о признании строения самовольной постройкой и обязанности снести строение, третьи лица: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан, г. Казань, Белаев Ильдар Мансурович, Республика Татарстан, г. Чистополь, Исполнительный комитет муниципального образования «Чистопольский муниципальный район Республики Татарстан», Республика Татарстан, г. Чистополь (ОГРН 1061677001143, ИНН 1652011790), Шакиров Нияз Ахатович, Республика Татарстан, г. Чистополь,

УСТАНОВИЛ:

индивидуальный предприниматель Яруллин Рафаэль Ринатович (далее – ИП Яруллин Р.Р.), руководствуясь статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), обратился в Арбитражный суд Республики Татарстан с иском к индивидуальному предпринимателю Шакировой Гузель Талгатовне (далее – ИП Шакирова Г.Т.) о признании строения, расположенного по адресу: Республика Татарстан, г. Чистополь, ул. Урицкого, 79, возведенного ответчиком, самовольной постройкой и обязанности ответчика снести указанное строение за счет собственных средств.

Истец уточнил предмет иска и просил признать строение - нежилое трехэтажное здание каркасного типа из керамзитобетонных блоков

на цементном песчаном растворе, перекрытое плитами перекрытия, обшито пенополистиролом, обработанное фактурной штукатуркой с лакокрасочным покрытием под многоскатной кровлей из профлистов, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Чистополь, ул. Урицкого, д. 79, самовольной постройкой и обязать ответчика снести указанное строение за счет собственных средств.

Как следует из решения Арбитражного суда Республики Татарстан от 29.05.2017, заявление истца об уточнении исковых требований принято судом первой инстанции в соответствии со статьей 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ).

Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 06.04.2017 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 Республике Татарстан (далее - Управление Росреестра по Республике Татарстан, 1-е третье лицо), Белаев Ильдар Мансурович (далее - 2-е третье лицо), Чистопольский городской исполнительный комитет Чистопольского муниципального района Республики Татарстан (далее - 3-е третье лицо).

Протокольным определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 24.05.2017 к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен Шакиров Нияз Ахатович (далее - 4-е третье лицо).

Решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 29.05.2017, оставленным без изменения постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 02.08.2017, исковые требования оставлены без удовлетворения.

ИП Яруллин Р.Р. обратился в Арбитражный суд Поволжского округа с кассационной жалобой, в которой просит названные судебные акты отменить, принять по делу новый судебный акт об удовлетворении

исковых требований истца, мотивируя неправильным применением судами норм материального и процессуального права.

В судебном заседании истец и представитель истца поддержали позицию, изложенную в кассационной жалобе, а ответчик и представитель ответчика и Шакиров Н.А., считая доводы жалобы несостоятельными, просили обжалуемые судебные акты оставить без изменения, кассационную жалобу - без удовлетворения.

Иные лица, участвующие в деле, надлежащим образом извещены о времени и месте судебного разбирательства, представителей в судебное заседание не направили, что в силу статьи 284 АПК РФ не является препятствием к рассмотрению кассационной жалобы. Информация о принятии кассационной жалобы к производству, движении дела, времени и месте судебного заседания размещена на официальном сайте Арбитражного суда Поволжского округа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: <http://faspo.arbitr.ru/> в соответствии со статьей 121 АПК РФ.

В соответствии со статьей 163 АПК РФ в судебном заседании был объявлен перерыв до 05.12.2017 до 13 часов 55 минут, после окончания которого судебное заседание продолжено в том же составе суда. Информация о перерыве размещена на официальном сайте суда кассационной инстанции.

Изучив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, заслушав представителей сторон, судебная коллегия приходит к следующему.

Как следует из материалов дела и установлено судами, ИП Яруллину Р.Р. принадлежит на праве собственности нежилое помещение с кадастровым номером 16:54:100403:118, общей площадью 320,4 кв.м, одноэтажное, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Чистополь, ул. Урицкого, д. 79, помещение Н-2 (т. 1 л.д. 16).

Право собственности ИП Яруллина Р.Р. на указанное нежилое помещение зарегистрировано 01.10.2013 на основании договора купли-продажи недвижимого имущества от 19.09.2013, заключенного с Белаевым И.М. (т. 1 л.д. 9-10).

ИП Шакировой Г.Т. принадлежит на праве собственности нежилое помещение с кадастровым номером 16:54:100403:117, общей площадью 224,7 кв.м, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Чистополь, ул. Урицкого, д. 79, помещение Н-1. Право собственности ИП Шакировой Г.Т. на указанное нежилое помещение зарегистрировано 29.08.2014 на основании договора купли-продажи от 14.08.2014, заключенного с ИП Яруллиным Р.Р. (т. 1 л.д. 13-14).

ИП Яруллину Р.Р., ИП Шакировой Г.Т. и Белаеву И.М. на праве общей долевой собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 16:54:100403:3, общей площадью 1102 кв.м по адресу: Республика Татарстан, г. Чистополь, ул. Урицкого, д. 79 (т. 1 л.д. 128-140).

Исполнительным комитетом Чистопольского муниципального района Республики Татарстан Яруллину Р.Р. 08.09.2014 выдано разрешение на строительство № RU16542000-187, которым разрешена реконструкция помещений Н-1; Н-2, расположенных по адресу: Республика Татарстан, г. Чистополь, ул. Урицкого, д. 79, под торговый центр (т. 1 л.д. 21).

Исполнительным комитетом Чистопольского муниципального района Республики Татарстан вынесено постановление от 24.10.2014 № 677, которым внесены изменения в разрешение на строительство от 08.09.2014 № RU16542000-187, выданное ИП Яруллину Р.Р., согласно которым разрешение выдано Яруллину Р.Р. и Шакировой Г.Т. (т. 1 л.д. 23).

Как следует из материалов дела и не оспаривается лицами, участвующими в деле, нежилые помещения, обозначенные литерами Н-1 и Н-2, по адресу: г. Республика Татарстан, г. Чистополь, ул. Урицкого, д. 79,

принадлежащие на праве собственности истцу и ответчику, снесены. Ответчиком возведено трехэтажное нежилое здание (один этаж мансардный) с площадью застройки 732,1 кв.м, имеющее общую площадь 1346,8 кв.м.

Истец, руководствуясь статьей 222 ГК РФ, обратился в суд с требованием о признании указанного нежилого трехэтажного здания самовольной постройкой и обязанности ответчика снести указанное строение за счет собственных средств.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции исходил из того, что ответчик воздвиг спорное строение на земельном участке, сособственником которого он является, при этом строение построено на месте принадлежащего ему строения Н-1, что сторонами не оспаривается. У ответчика на строительство объекта имеется разрешение на строительство от 08.09.2014 № RU16542000-187 (с учетом внесенных постановлением Исполнительного комитета Чистопольского муниципального района Республики Татарстан от 24.10.2014 № 677 изменений).

Суд первой инстанции со ссылкой на ответ Исполнительного комитета Чистопольского муниципального района Республики Татарстан на запрос суда указал на отсутствие доказательств того, что спорная постройка создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Суд первой инстанции пришел к выводу, что истцом не представлено доказательств того, каким образом спорная постройка нарушает его права и охраняемые законом интересы. В материалах дела отсутствуют заключенные между истцом и ответчиком договоры, на основании которых ответчик должен был осуществлять свои действия по реконструкции принадлежащего ему на праве собственности помещения Н-1 исключительно по согласованию с истцом, либо иным образом ограничивался бы в своих правах по реконструкции помещения Н-1.

Апелляционный суд согласился с выводами суда первой инстанции.

Между тем судами не принято во внимание следующее.

В соответствии с пунктом 1 статьи 222 ГК РФ самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих 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.

Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных пунктом 3 названной статьи (абзац 2 пункта 2 статьи 222 ГК РФ). Снос строений, сооружений при самовольном занятии земельного участка осуществляется виновными в таких правонарушениях лицами.

Согласно разъяснениям, приведенным в пунктах 22 и 23 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», 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.

В Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденным Президиумом Верховного Суда Российской Федерации от 19.03.2014, отмечено, что наличие допущенных при возведении самовольной постройки нарушений градостроительных и строительных норм и правил является основанием для удовлетворения

требования о ее сносе при установлении существенности и неустранимости указанных нарушений. Кроме вопроса о соблюдении градостроительных и строительных норм и правил, суды выясняют, учтены ли при возведении спорной постройки требования санитарного, пожарного, экологического законодательства, законодательства об объектах культурного наследия и другого в зависимости от назначения и местоположения объекта.

В постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 18.05.2011 № 15025/10 в отношении споров о сносе самовольной постройки выработана следующая правовая позиция, в случае, когда земельный участок, на котором возведено спорное строение, находится в общей долевой собственности и истца, и ответчика, судам следует руководствоваться положениями не только статьи 222 ГК РФ, но и статьи 247 ГК РФ.

Согласно статье 247 ГК РФ один из собственников земельного участка может требовать сноса самовольной постройки, возведенной на этом участке другим собственником в силу статьи 222 ГК РФ, если ее возведение одним из собственников нарушает не только установленный порядок пользования общим земельным участком, но и права и законные интересы другого собственника либо создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Как видно из материалов дела, земельный участок с кадастровым номером 16:54:100403:3, общей площадью 1102 кв.м по адресу: Республика Татарстан, г. Чистополь, ул. Урицкого, д. 79 (т. 1 л.д. 128-140) принадлежит ИП Яруллину Р.Р., ИП Шакировой Г.Т. и Белаеву И.М. на праве общей долевой собственности.

Истец считает, что ответчик осуществил строительство спорного объекта с существенным отступлением от проекта, на основании которого было выдано разрешение на строительство, что подтверждается экспертизой, проведенной в рамках гражданского дела № 2-1452/2016

Чистопольского городского суда Республики Татарстан по иску ответчика к истцу о выделе в натуре доли земельного участка в праве общей долевой собственности на земельный участок, которой установлено отсутствие проектной документации на спорное здание в том виде, в котором оно существует в настоящее время, а также существенное нарушение проекта, по которому должно было быть построено здание.

Согласно данному заключению эксперта, спорное строение возведено с отступлением от проектной и разрешительной документации (помимо предусмотренных разрешением на строительство надземных этажей возведен мансардный этаж, конфигурация здания не совпадает с проектными данными, отсутствует перегородка, разделяющая помещения Н-1 и Н-2, возведена стена).

Выводы данного экспертного исследования ответчиком не опровергнуты.

Ответчик в отзывах на исковое заявление, на кассационную жалобу не оспаривал факт отступления от проектной документации и возведения фактически на месте помещения Н-1 нового здания.

В материалах дела имеется письмо Исполкома города Чистополя от 20.03.2017 об отказе Шакировой Г.Т. в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию построенного объекта по мотиву несоответствия технико-экономических показателей построенного объекта разрешению на строительство и проектной документации.

Однако суды не установили обстоятельства и не мотивировали вывод о наличии согласованной и утвержденной в установленном порядке исходно-разрешительной документации, какой объект в соответствии с данной документацией должен был быть возведен и какой фактически построен.

Так, в судебных актах указано, что ответчиком возведено трехэтажное нежилое здание (один этаж мансардный) с площадью застройки 732,1 кв.м, имеющее общую площадь 1346,8 кв.м, тогда как

ответчик в отзыве на кассационную жалобу указывает, что фактически площадь застройки спорного объекта составляет 245 кв.м, а общая площадь не может быть больше 490 кв.м.

Из представленных в дело доказательств не следует, что ответчик в установленном законом порядке предпринимала надлежащие меры к внесению изменений в проектную документацию и первоначально выданное разрешение на строительство. Администрация, как уполномоченный орган, свое согласие на проведение работ с отступлением от утвержденной проектной документации не выражала.

Между тем при рассмотрении спора истец неоднократно указывал, что в отсутствие соглашения о порядке пользования спорным земельным участком допущенные ответчиком отступления от проектной и разрешительной документации препятствует строительству объекта недвижимости в оставшейся части в соответствии с выданным разрешением. Однако данный довод предметом исследования и правовой оценки судов не являлся, что имеет существенное значение для правильного разрешения данного спора и ответа на вопрос, правомерно ли возведен спорный объект и нарушает ли сохранение данного объекта права и законные интересы истца.

Обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела, определяются арбитражным судом на основании требований и возражений лиц, участвующих в деле, в соответствии с подлежащими применению нормами материального права ([ч. 2 ст. 65](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Причем суд должен был обозначить обстоятельства, подлежащие доказыванию, как касающиеся признания спорного здания самовольной постройкой, так и необходимости ее сноса, в том числе, какие нарушения прав и законных интересов истца были причинены строительством спорного здания.

Между тем установление названных обстоятельств возможно путем проведения по делу соответствующей экспертизы по правилам [статьи 82 АПК РФ](#). Однако суды в нарушение положений [части 3 статьи 9, пункта 10 части 2 статьи 153 АПК РФ](#) не обсудили вопрос о назначении экспертизы.

В случае если бы согласия от сторон спора на проведение экспертизы не последовало, тогда суд вправе был привлечь специалиста, если признает необходимым наличие специальных познаний для оценки представленных доказательств ([ст. 87.1 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации](#)).

С учетом изложенного судебная коллегия полагает обжалуемые судебные акты подлежащими отмене как принятые при неполно исследованных и установленных обстоятельствах, подлежащих установлению при разрешении спора по заявленным предмету и основаниям иска.

Принимая во внимание, что для принятия законного и обоснованного судебного акта требуется исследование и оценка фактических обстоятельств дела и представленных сторонами доказательств, что невозможно в суде кассационной инстанции в силу его полномочий, дело в соответствии с [пунктом 3 части 1 статьи 287 АПК РФ](#) подлежит направлению на новое рассмотрение в Арбитражный суд Республики Татарстан.

При новом рассмотрении дела суду необходимо учесть изложенное, всесторонне и полно установить юридически значимые обстоятельства дела, дать надлежащую правовую оценку имеющимся в деле доказательствам в их совокупности и взаимной связи, проверить факты нарушения (или, напротив, соблюдения) ответчиком обязательных норм и правил, действие которых распространяется на спорную ситуацию, в связи с чем предложить сторонам представить необходимые доказательства по данному вопросу и (или) обсудить возможность проведения по делу

судебной экспертизы и по итогам установленного разрешить спор с правильным применением норм права.

На основании изложенного и руководствуясь пунктом 3 части 1 статьи 287, статьями 286, 288, 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Поволжского округа

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 29.05.2017 и постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 02.08.2017 по делу № А65-7378/2017 отменить, дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Республики Татарстан.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в Судебную коллегия Верховного Суда Российской Федерации в порядке и сроки, предусмотренные статьями 291.1, 291.2 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Председательствующий судья

А.Ф. Фатхутдинова

Судьи

В.А. Петрушкин

Ф.В. Хайруллина