Прокуратура Оренбургского района разъясняет о судебной практике применения земельного и градостроительного законодательства

Судебной коллегией по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 18.03.2021 по делу № 301-ЭС20-19064, А38-2568/2019 в определении уточнено, что здание, построенное в соответствии с уточненным в установленном порядке видом разрешенного использования земельного участка и разрешением на строительство, не является самовольной постройкой.

По обстоятельствам дела предприниматель - арендатор земельного участка возвел на нем здание, однако орган местного самоуправления обратился с иском в арбитражный суд об обязании освободить земельный участок от объекта капитального строительства за счет ответчика ввиду нарушения целевого использования земельного участка.

Предприниматель заявил встречные требования, в которых просил обязать комитет произвести выдел из спорного земельного участка части, необходимой для размещения и эксплуатации объекта недвижимости, сформировать новый земельный участок и заключить договор аренды участка, расположенного под объектом недвижимости.

Суды удовлетворили первоначальный иск и отказали в удовлетворении встречных требований, поскольку пришли к выводам о несоответствии возведенного строения целевому назначению земельного участка, так как изначально земельный участок был согласован и передан в аренду для строительства спортивного комплекса.

Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации отменила судебные акты и направила дело на новое рассмотрение, указав следующее.

В соответствии со ст. 222 ГК РФ самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки.

Постройка является созданной на земельном участке, не отведенном для этих целей, если она возведена с нарушением правил целевого использования земли (ст. 7 ЗК РФ) либо вопреки правилам градостроительного зонирования, предусматривающего установление территориальных зон и видов разрешенного использования применительно к каждой из них (ст. 35 - 40 ГрК РФ, ст. 85 ЗК РФ).

В соответствии с разрешением на строительство изначально предусмотренный к возведению спортивный комплекс должен был состоять из двух отдельных зданий, а именно: общественного здания многофункционального назначения и технического склада.

В процессе осуществления строительства предпринимателем выявлено, что значительная часть территории спорного земельного участка не может быть застроена, поскольку обременена наличием водопроводных и канализационных сетей с соответствующими охранными зонами.

По результатам обращения предпринимателя уполномоченными органами были внесены изменения в постановление о предоставлении земельного участка в аренду для строительства, договор аренды земельного участка, а также ранее выданное разрешение на строительство.

Уточнение вида разрешенного использования спорного земельного участка, относящегося к землям населенных пунктов (для размещения многофункционального здания), произведено администрацией в соответствии со ст. 37, 39 ГрК РФ, Правилами землепользования и застройки, решением комиссии по подготовке проекта Правил землепользования.

Таким образом, разрешение на строительство, а также правоустанавливающие документы на земельный участок после внесения в них соответствующих корректировок давали предпринимателю возможность возведения лишь одного из разрешенных ранее к строительству зданий, а именно: общественного здания многофункционального назначения.

На основании ст. 55 ГрК РФ администрацией было дано разрешение на ввод в эксплуатацию построенного здания.

Доказательств того, что указанное здание возведено с нарушением целевого назначения земельного участка и видов разрешенного использования не представлено.

При указанных обстоятельствах выводы судов о наличии у многофункционального здания признаков самовольной постройки, применении положений ст. 222 ГК РФ и об отсутствии оснований для применения норм ст. 11.3, пп. 9 п. 2 ст. 39.6, п. 1 ст. 39.20 ЗК РФ не могут быть признаны верными.