



**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
Ф06-9661/2009

г. Казань

Дело № А65-22387/2008

20 мая 2020 года

Резолютивная часть постановления объявлена 14 мая 2020 года.

Полный текст постановления изготовлен 20 мая 2020 года.

Арбитражный суд Поволжского округа в составе:

председательствующего судьи Богдановой Е.В.,

судей Егоровой М.В., Конопатова В.В.,

при участии представителей:

Фишмана Г.И. – Фишман И.Г. по доверенности от 27.09.2019;

Бельшева Т.А., лично,

Бельшев Э.М., лично,

конкурсного управляющего – Левчук Ю.Ю. по доверенности от 09.01.2020;

представитель учредителей (участников) ООО «Фирма «Свей» - Лукьянова

Е.Г., протокол общего собрания участников от 17.10.2019;

Аскольской Л.П. – Фишман И.Г. по доверенности от 27.09.2019, Антонов И.С.

по доверенности от 07.09.2019;

Хайруллин Р.О., лично,

Насибуллин М.К., лично,

Нуриева Л.В., лично,

Салихов М.М., лично,
Галияхметова Л.Т., лично,
Хайруллин АГ., лично.

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

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационные жалобы Фишмана Григория Игоревича, представителя учредителей (участников) ООО «Фирма «Свей» Лукьяновой Елены Геннадьевны, конкурсного управляющего ООО «Фирма «Свей» Урлукова Андрея Петровича, Голикова Андрея Николаевича и Пановой Марины Викторовны, Бельшева Эдмунда Матвеевича и Сагидуллиной Гульзии Халиловны

на определение Арбитражного суда Республики Татарстан от 22.05.2018 и постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 27.12.2019 и ходатайства Фишмана Григория Игоревича, конкурсного управляющего ООО «Фирма «Свей» Урлукова Андрея Петровича о приостановлении исполнения обжалуемых судебных актов по делу № А65-22387/2008

по заявлению Исполнительного комитета муниципального образования г. Казани о признании объекта капитального строительства самовольной постройкой и его сносе в рамках дела о признании несостоятельным (банкротом) общества с ограниченной ответственностью «Фирма «Свей» (ИНН 1654033479), с участием в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, МКУ «Управление градостроительных разрешений города Казани», Российской Федерации в лице Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Республике Татарстан, ООО «АДК проект», Гилязовой Эльмиры Талгатовны, Сагадуллиной Гульчачак Нургаязовны, Шаговалеева Даламита Габдулхаевича, Хайретдиновой Альбины Айдаровны, Исхаковой Ирины Викторовны, Ситдиковой Рамили Харисовны, Илековой Галины Николаевны, Нургалиева Рамиля Мизхатовича,

Нургалиевой Зульфий Ильгизаровны, Галиуллиной Альфии Набиуллаевны, Галиахметовой Лилии Талгатовны, Качаловой Елены Юрьевны, Шаймарданова Мансура Мунировича, Нерсесяна Врама Гумединовича, Мухутдиновой Рамили Рафатовны, Хасбиуллина Ильдара Хадиятулловича, Мадаева Анвара Абдурасуловича, Хорькова Олега Александровича, Мухамедшина Рависа Сальмановича, Васильевой Марии Геннадьевны, Нгуен Чунг Хиеу, Латыповой Зарины Сагитовны, Тимергалиевой Гузели Ильдаровны, Замолдиновой Гузалии Миргасимовны, ООО «Кетрастрой», Закирова Рената Венеровича, Мусина Руслана Ренатовича, Маматовой Гольфии Загитовны, Конторина Андрея Владимировича, Игнатьева Валентина Михайловича, Бычковой Юлии Валерьевны, Насибуллина Ришата Ринатовича, Фаттахова Вилдана Вильнюсовича, Чернышова Дмитрия Вячеславовича, Чернышовой Екатерины Викторовны, МКУ «Управление жилищной политики города Казани», МКУ «Управление архитектуры и градостроительства города Казани, ООО «Маг-Строй».

УСТАНОВИЛ:

решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 29.07.2011 общество с ограниченной ответственностью «Фирма «Свей» (далее - ООО «Фирма «Свей», должник, общество) признано несостоятельным (банкротом) и в отношении него открыто конкурсное производство. Конкурсным управляющим должником утвержден Маврин Р.В.

Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 26.12.2011 к банкротству должника применены правила параграфа 7 главы IX Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) о банкротстве застройщиков.

Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 22.11.2017 конкурсным управляющим ООО «Фирма «Свей» утвержден Урлуков А.П.

В Арбитражный суд Республики Татарстан 12.03.2015 поступило заявление Исполнительного комитета муниципального образования г. Казани (далее - Исполнительный комитет МО г. Казани, истец) о признании объекта

капитального строительства - каркаса 18-этажного 6-секционного многоквартирного жилого дома, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 16:50:110602:0015, по адресу: г. Казань, ул. Чистопольская, квартал № 71 А, самовольной постройкой; обязанности ООО «Фирма «Свей» за свой счет привести каркас 18-этажного 6-секционного многоквартирного жилого дома, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 16:50:110602:0015 по адресу: г. Казань, ул. Чистопольская, квартал № 71 А, в положение в соответствии с выданным разрешением на строительство № RU163010000-58-ж путем сноса этажей, надстроенных свыше 9-го этажа, а также путем сноса одной секции каркаса многоквартирного жилого дома; предоставлении Исполнительному комитету МО г. Казани в случае неисполнения ООО «Фирма «Свей» решения суда права на приведение каркаса 18-этажного 6-секционного жилого дома, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 16:50:110602:0015, по адресу: г. Казань, ул. Чистопольская, квартал № 71 А, в положение в соответствии с выданным разрешением на строительство № RU163010000-58-ж путем сноса этажей, надстроенных свыше 9-го этажа, а также путем сноса одной секции каркаса многоквартирного жилого дома, с возложением на ООО «Фирма «Свей» расходов, связанных со сносом.

Определениями суда от 23.09.2016, от 24.08.2017, от 20.10.2017 к участию в обособленном споре в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Российская Федерация в лице Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Республике Татарстан (далее - ТУ ФАУГИ РТ), ООО «АДК проект», Гилязова Э.Т., Сагадуллина Г.Н., Шаговалеев Д.Г., Хайретдинова А.А., Исхакова И.В., Ситдикова Р.Х., Илекова Г.Н., Нургалиев Р.Г., Нургалиева З.И., Галиуллина А.Н., Галиахметова Л.Т., Качалова Е.Ю., Шаймарданов М.М., Нерсесян В.Г., Мухутдинова Р.Р., Хасбиуллин И.Х., Мадаев А.А., Хорьков О.А., Мухамедшин Р.С., Васильева М.Г., Нгуен Ч.Х., Латыпова З.С.,

Тимергалиева Г.А., Замолдинова Г.М., Закиров Р.В., Мусин Р.Р.,
Маматова Г.З., Конторин А.В., Игнатъев В.М., Бычкова Ю.В.,
Насибуллин Р.Н., Фаттахов В.В., Чернышов Д.В., Чернышова Е.В.,
ООО «Кетрастрой», МКУ «Управление жилищной политики города Казани»,
МКУ «Управление архитектуры и градостроительства города Казани»,
ООО «Маг-Строй».

Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 22.05.2018 отказано в удовлетворении ходатайств о назначении дополнительной строительно-технической экспертизы, о признании неуважительными причин отказа предоставления истребованного доказательства и наложении судебного штрафа, о вызове в судебное заседание и допросе Хадеева Б.В., Галиуллина Р.Р., о приостановлении производства по делу, об истребовании доказательств.

Заявление Исполнительного комитета МО г. Казани удовлетворено.

Объект капитального строительства - каркас 18-этажного 6-секционного многоквартирного дома, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 16:50:110602:0015, по адресу: г. Казань, ул. Чистопольская, квартал № 71 А, признан самовольной постройкой.

Суд обязал ООО «Фирма «Свей» привести каркас 18-этажного 6-секционного многоквартирного жилого дома, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 16:50:110602:0015, по адресу: г. Казань, ул. Чистопольская, квартал № 71 А, в положение в соответствии с выданным разрешением на строительство № RU163010000-58-ж, путем сноса надстроенных этажей свыше 9-го этажа, а также путем сноса одной секции каркаса многоквартирного жилого дома в течение 6 месяцев после вступления настоящего определения в законную силу.

В случае неисполнения ООО «Фирма «Свей» настоящего определения Исполнительному комитету МО г. Казани предоставлено право на приведение каркаса 18-этажного 6-секционного жилого дома, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 16:50:110602:0015, по адресу:

г. Казань, ул. Чистопольская, квартал № 71 А, в положение в соответствии с выданным разрешением на строительство № RU163010000-58-ж путем сноса надстроенных этажей свыше 9-го этажа, а также путем сноса одной секции каркаса многоквартирного жилого дома, с возложением расходов, связанных со сносом, на ООО «Фирма "Свей».

Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 27.12.2019 определение Арбитражного суда Республики Татарстан от 22.05.2018 оставлено без изменений.

Не согласившись с принятыми по спору судебными актами, Фишман Григорий Игоревич, представитель учредителей (участников) ООО «Фирма «Свей» Лукьянова Елена Геннадьевна, конкурсный управляющий ООО «Фирма «Свей» Урлуков Андрей Петрович, Голиков Андрей Николаевич и Панова Марина Викторовна, Бельшев Эдмунд Матвеевич и Сагидуллина Гульзия Халиловна обратились в Арбитражный суд Поволжского округа с кассационными жалобами, в которых просят определение суда первой инстанции от 22.05.2018 и постановление апелляционного суда от 27.12.2019 отменить, принять по делу новый судебный акт об отказе в удовлетворении заявления Исполнительного комитета МО г. Казани в полном объеме.

В обоснование кассационных жалоб приведены доводы о нарушении и неправильном применении судами норм материального и процессуального права, о несоответствие выводов, содержащихся в обжалуемых судебных актах, фактическим обстоятельствам дела и имеющимся в нем доказательствам.

По мнению заявителей жалоб, экспертное заключение ФГБОУ ВПО «КазГСУ» является недопустимым доказательством, недостоверным; апелляционным судом дана неправильная оценка экспертному заключению ООО «ПСФ «Кариатида» и содержащимся в нем выводам эксперта; при проведении повторной экспертизы (ООО «ПСФ «Кариатида») экспертом было установлено, что остов незавершенного объектом строительства (каркас

спорного объекта капитального строительства) находится в стабильном состоянии, не несет угрозы, возможно возобновление строительства объекта, экспертом приведены способы усиления фундамента спорного объекта; из указанного заключения следует, что спорный объект соответствует действующим строительным нормам и правилам, градостроительным и землеустроительным требованиям, нормам законодательства, не представляет угрозу жизни и здоровью граждан в текущем состоянии, его дальнейшая эксплуатация (строительство) возможны при проведении ряда дополнительных работ, выявленные недостатки являются несущественными, что свидетельствует о несоразмерности санкции в виде сноса части конструкции спорного объекта; строительство спорного объекта осуществлялось ООО «Фирма «Свей» на основании выданного в установленном порядке разрешения (от 20.01.2014 № RU16301000-12-ж), копия которого была приобщена к материалам дела, а оригинал может находиться в рамках уголовного дела; вопрос о наличии оригинала разрешения на строительство с одноименным номером выданного должнику, но выданного иному застройщику, представленного в дело в копии, а также фактической возможности его выдачи применительно к приводимым участниками спора доводам, судами не исследовался; апелляционным судом необоснованно неприменены нормы гражданского законодательства и ГрК РФ в редакции, действующей на дату рассмотрения им настоящего спора; истцом использован ненадлежащий способ защиты права; Исполнительный комитет МО г. Казани является ненадлежащим истцом по требованию о сносе;

Проверив законность судебных актов, правильность применения норм материального и процессуального права в пределах, установленных статьей 286 АПК РФ, обсудив доводы кассационных жалоб, судебная коллегия кассационной инстанции не находит оснований для их отмены в силу следующего.

Как установлено судами и следует из материалов дела, 01.09.2011 между Территориальным управлением Росимущества в Республике Татарстан

(арендодатель) и ООО «Фирма «Свей» (арендатор) был заключен договор аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности № 11-06з, согласно которому арендодатель предоставляет, а арендатор принимает в аренду земельный участок со следующими характеристиками: кадастровый номер: 16:50:110602:15; местоположение земельного участка: Республика Татарстан, установлен относительно ориентира участок, ограниченный улицами Чистопольская, Адоратского, Четаева, пр. Амирхана, г. Казань, Ново-Савиновский район; площадь земельного участка: 64 462 кв. м; категория земель: земли населенных пунктов.

14 июня 2012 года Исполнительным комитетом МО г. Казани выдано ООО «Фирма «Свей» разрешение № RU16301000-58-ж на строительство объекта капитального строительства 9-этажного 5-секционного жилого дома (S общ. = 26 994,55 кв. м, V общ. = 91547,58 кв. м) по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, Ново-Савиновский район, квартал № 71 А, ул. Чистопольская.

Срок действия указанного разрешения установлен до 31.12.2012, который в дальнейшем был продлен до 01.09.2014.

11 февраля 2014 года ООО «Фирма «Свей» обратилось к Управлению градостроительных разрешений Исполнительного комитета МО г. Казани за внесением изменений в ранее выданные этим органом разрешения на строительство жилых домов, в том числе, жилого дома по ул. Чистопольская г. Казани в квартале № 71 А, в связи с корректировкой проектной документации в части увеличения этажности, площади застройки и перерасчета нагрузок указанного дома.

Управление градостроительных разрешений Исполнительного комитета МО г. Казани в своем ответе указало на необходимость оформить документы согласно части 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (ГрК РФ), а именно: схему планировочной организации земельного участка, выполненную в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением места размещения объекта

капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов, объектов археологического наследия, согласованную главным архитектором города Казани; цветовое решение фасада, пересогласованное главным архитектором города Казани.

Отказ в переоформлении разрешений на строительство был оспорен ООО «Фирма «Свей» в судебном порядке.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 06.05.2014 по делу № А65-4542/2014 (оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 02.12.2014 и постановлением Президиума Верховного Суда Российской Федерации от 11.11.2015 по делу № 301-ПЭК15) в удовлетворении заявления ООО «Фирма «Свей» о признании незаконными отказов Управления в переоформлении разрешений на строительство отказано.

В ходе проверки соблюдения требований законодательства в сфере градостроительной деятельности на территории г. Казани, проведенной 12.11.2014 муниципальным казенным учреждением «Управление градостроительных разрешений исполнительного комитета муниципального образования г. Казани», установлено, что на земельном участке с кадастровым номером 16:50:110602:0015 по адресу: г. Казань, ул. Чистопольская, квартал № 71 А, ООО «Фирма «Свей» выстроен объект капитального строительства - каркас 18-этажного 6-секционного жилого дома.

Полагая, что указанный объект (каркас 18-этажного 6-секционного жилого дома по адресу: г. Казань, ул. Чистопольская, квартал № 71 А) обладает признаками самовольной постройки, Исполнительный комитет МО г. Казани обратился в арбитражный суд с рассматриваемым требованием.

Удовлетворяя заявленное Исполнительным комитетом МО г. Казани требование, суд первой инстанции исходил из следующего.

Судом установлено, что ООО «Фирма «Свей» выдано разрешение на строительство 9-этажного 5-секционного жилого дома по ул. Чистопольская г. Казани (от 14.06.2012 № RU16301000-58-ж).

Между тем, Обществом был возведен каркас 18-этажного 6-секционного жилого дома, параметры которого (по количеству этажей и секций) значительно отличаются от проектной документации, на основании которой было выдано разрешение на строительство от 14.06.2012 № RU16301000-58-ж, и строительство которого (в части, касающейся надстройки этажей, свыше 9-го, и шестой секции) было осуществлено в отсутствие разрешительной документации.

При этом судом принято во внимание, что вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 06.05.2014 по делу № А65-4542/2014 отказано в удовлетворении требования ООО «Фирма «Свей» о признании незаконным, в том числе, отказа Управления градостроительных разрешений Исполнительного комитета МО г. Казани в переоформлении ранее выданного им разрешения на строительство жилого дома по ул. Чистопольская г. Казани в квартале № 71 А.

Отказывая в удовлетворении заявленного ООО «Фирма «Свей» требования, арбитражные суды руководствовались статьями 51, 55 (пункт 7) ГрК РФ и исходили из того, что изменения, которые ООО «Фирма «Свей» просило внести в выданное ему разрешение на строительство, вызвано намерением указанного лица увеличить этажность и количество секций жилых домов, из непредставления доказательств выявления в процессе строительства объективной необходимости отклонения параметров объектов капитального строительства от проектной документации, влекущее изменение проектной документации и разрешения на строительство, отметив также отсутствие отражения в представленных обществом в Управление и в суд положительных заключениях негосударственной экспертизы, что экспертами учитывалось возведение застройщиком части объектов и проводилась проверка соответствия уже возведенной части измененному проекту, в то время как изменения проектной документации влияют на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства как в целом, так и уже возведенной части.

На основании представленных истцом в материалы дела карты зон градостроительных регламентов г. Казани, и топографической съемки земельного участка, судом также был установлен выход возведенного каркаса шестой блок-секции спорного объекта на территорию зоны ДЗ - зоны специального назначения, в которую согласно пункту 1 Решения Казанского Совета Народных Депутатов от 22.04.2004 № 51-19 (в ред. от 23.05.2016, с изм. от 16.09.2016) «О Градостроительном уставе Казани» не входят объекты жилых построек.

Кроме того, в целях выяснения значимых для дела обстоятельств судом первой инстанции по ходатайству Исполнительного комитета МО г. Казани (определение от 28.10.2015) была назначена строительно-техническая экспертиза спорного объекта капитального строительства, производство которой было поручено Федеральному государственному бюджетному образовательному учреждению высшего профессионального образования «Казанский архитектурно-строительный университет» (КазГАСУ).

На разрешение экспертов поставлены следующие вопросы:

- каково техническое состояние строительных конструкций объекта - каркаса и фундамента многоквартирного дома, соответствует ли оно требованиям строительных норм и правил, в том числе требованиям технических регламентов и норм проектирования несущих конструкций, оснований и фундаментов, а также проектному решению? Имеются ли дефекты, повреждения, трещины, если да - какова их степень и угроза для дальнейшего функционирования объекта? Если имеются отступления (в т.ч. дефекты, повреждения, недоделки), то возможно ли их исправление (устранение) при определенных условиях до окончания строительства жилого дома или они являются неустранимыми в принципе, влекущими невозможность дальнейшего строительства и эксплуатации жилого дома?

- в связи с тем, что нагрузки на несущие вертикальные элементы (колонны, стены, диафрагмы) при увеличении этажности в 2 раза существенно увеличиваются, не нарушают ли данные изменения действующих

градостроительных, строительных, санитарно-эпидемиологических, противопожарных и иных норм и правил, а также возникает ли опасность разрушения или потери устойчивости этих элементов при существующей нагрузке и в процессе последующей эксплуатации объекта?

- представляет ли монолитный каркас строящегося жилого дома по ул. Чистопольская, в 71 А квартале г. Казани угрозу жизни и здоровья граждан, нарушает ли права и охраняемые законом интересы граждан и третьих лиц, возможно ли дальнейшее строительство жилого дома и его эксплуатация, в т.ч. в случае исправления выявленных отступлений (в т.ч. дефектов, повреждений, недоделок)?

- возможен ли снос возведенного монолитного каркаса жилого дома выше 9-ти этажей и одной секции без ущерба для оставшегося объекта незавершенного строительства?

Согласно представленному КазГАСУ в материалы дела экспертному заключению эксперты пришли к следующим выводам.

По первому вопросу.

Объект капитального строительства - каркас и фундаменты 18-ти этажного 6-секционного многоквартирного жилого дома, построен с многочисленными нарушениями и отступлениями от строительных норм и правил, сводов правил, Градостроительного кодекса Российской Федерации, Постановления Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 087 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию», Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент безопасности зданий и сооружений».

Техническое состояние надземных конструкций объекта оценивается как ограниченно работоспособное; техническое состояние плитно-свайного фундамента объекта - как аварийное.

Техническое состояние объекта в целом оценивается как аварийное и представляет угрозу жизни и здоровью граждан при эксплуатации объекта.

Восстановление несущей способности и эксплуатационной пригодности

конструкций надземной части объекта возможно при выполнении работ по усилению в соответствии со специально-разработанным проектом, однако может привести к существенному увеличению стоимости и снижению эксплуатационных качеств жилых помещений и как следствие к ущемлению прав и охраняемых законом интересов граждан.

Все возможные варианты усиления свайного основания и плитного ростверка практически нереализуемы вследствие приложения на основание здание большой нагрузки от уже построенного 19-ти этажного здания и возможности развития при их реализации негативных последствий (снижение прочностных и деформационных свойств грунтов), создающих угрозу общей потери устойчивости здания, возникновения аварийной ситуации.

Дальнейшая безопасная эксплуатация плитно-свайного фундамента возможна только при уменьшении нагрузок от здания на 50 %.

По второму вопросу.

Увеличение этажности в 2 раза приводят к нарушению требований СанПиН 2.1.2.2645-10 с изменениями и дополнениями от 27.12.2010, а именно: п. 5.12 - превышена площадь ненормативного затенения придворовой территории; п.3.7 - не предусмотрены вне придомовой территории участка для размещения автотранспорта персонала помещения общественного назначения.

Нарушены требования пункта 1 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации (с изменениями от 2015 г.) предельных параметров разрешенного строительства; нарушены требования пунктов 6, 15 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, т.к. отсутствуют технические условия на подключение «Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения», проектная документация, утвержденная застройщиком или техническим заказчиком при наличии положения заключения проектной документации.

Нарушены требования свода правил СП 24.13330.2011 «Основания зданий и сооружений», СП 63.13330.2012 «Бетонные и железобетонные конструкции. Основные положения», ГОСТ 31937-11 «Здания и сооружения.

Правила обследования и мониторинга технического состояния», Федерального закона № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» в части, касающейся технического состояния свайного основания и плитного ростверка плитно-свайного фундамента объекта.

Техническое состояние плитно-свайного фундамента оценивается как аварийное, вследствие чего возникает опасность разрушения плитного ростверка и потери устойчивости свайного основания и объекта в целом в процессе последующей эксплуатации.

По третьему вопросу.

Монолитный каркас строящегося жилого дома в настоящий момент не представляет угрозу жизни и здоровью граждан, однако нарушает права и охраняемые законом интересы граждан и третьих лиц, поскольку нарушает инсоляцию дворовой территории, приводит к невозможности размещения предусмотренных в ПДП территории «Восточное заречье» двух детских садов в запланированном месте; дополнительная (шестая) блок-секция фактически построенного дома выходит за границы земельного участка кадастровый номер 16:50:110602:0015, на территории, запланированные для размещения детских садов; предназначенная для фактически построенного дома территория земельного участка не соответствует установленным градостроительными документами требованиям по проценту застройки, проценту озеленения, отступам и другим документам; дополнительная (шестая) блок-секция перекрывает возможность организации заезда к дому с второстепенной улицы, вследствие чего въезд и выезд с территории будет осуществляться по территории иных собственников либо по территории, запланированной под детский сад.

Дальнейшее строительство жилого дома и его эксплуатация в фактически построенном виде невозможны, так как техническое состояние свайного основания плитного ростверка плитно-свайного фундамента дома оценивается как аварийное и представляет угрозу жизни и здоровью граждан при эксплуатации объекта.

По четвертому вопросу.

Снос возведенного монолитного каркаса жилого дома выше 9-ти этажей и одной секции без ущерба для оставшегося объекта незавершенного строительства возможен при условии выполнения работ по демонтажу по специально разработанному проекту, исключающему возникновение динамических и ударных нагрузок, а также с соблюдением требований нормативных документов.

Указанное заключение, с учетом данных экспертами пояснений по нему и представленным участниками спора вопросам, суд первой инстанции признал достоверным и подлежащим применению при установлении фактических обстоятельств по настоящему обособленному спору.

Оценив в совокупности представленные в материалы дела доказательства и установив, что параметры спорного объекта капитального строительства значительно отличаются от проектной документации, на основании которой было выдано разрешение на строительство; строительство спорного объекта с увеличением этажности с девяти этажей до восемнадцати и количества секций с пяти до шести осуществлено в отсутствие разрешительной документации, с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, свода правил; спорный объект представляет угрозу жизни и здоровью граждан, суд первой инстанции, руководствуясь статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), статьями 8, 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - Гр РФ), пришел к выводу об обоснованности заявленных Исполнительным комитетом МО г. Казани требований.

При этом судом были приняты во внимание выводы экспертов о том, что все варианты по устранению допущенных при строительстве спорного объекта нарушений являются практически нереализуемыми вследствие возможности развития при их реализации негативных последствий, создающих угрозу общей потери устойчивости здания, возникновения аварийной ситуации, а также о наличии возможности приведения спорного

объекта в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство, о возможности сноса (демонтажа) каркаса жилого дома выше 9-ти этажей и каркаса одной секции без ущерба для оставшегося объекта незавершенного строительства при соблюдении соответствующих норм и правил.

Апелляционный суд, также установив по результатам повторного рассмотрения спора несоответствие спорного объекта строительства проектной документации, на основании которой было выдано разрешение на строительство № RU16301000-58-ж, его возведение с отличными от проектных техническими характеристиками (в части увеличения этажности и количества секций) при отсутствии соответствующего разрешения полномочного органа, выводы суда первой инстанции о наличии у спорного объекта капитального строительства признаков самовольной постройки признал законными и обоснованными.

Доводы о наличии у должника разрешения на строительство объекта капитального строительства - 18-ти этажного 6-секционного многоквартирного жилого дома (от 20.01.2014 № RU16301000-12-ж) апелляционный суд отклонил как несостоятельные, документально неподтвержденные, приняв во внимание пояснения истца о том, что согласно ответу Управления архитектуры и градостроительства Исполнительного комитета МО г. Казани разрешение на строительство № RU16301000-12-ж (от 29.01.2014) было выдано иному юридическому лицу (ООО «Залесный Сити»); разрешение на строительство от 20.01.2014 № RU16301000-12-ж, выданное ООО «Фирма «Свей», в Информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Управления архитектуры и градостроительства Исполнительного комитета МО г. Казани не зарегистрировано; что для строительства дополнительных 9 этажей застройщик должен был обратиться в Управление архитектуры и градостроительства Исполнительного комитета МО г. Казани с заявлением об отклонении предварительных параметров строительства с проведенной

экспертизой и после получения разрешения на строительство 18-этажного жилого дома начать строительство, а также факт обращения общества 11.02.2014 за внесением изменений в ранее выданные разрешения на строительство, в том числе, жилого дома по ул. Чистопольская г. Казани в квартале № 71 А, связанное с намерением увеличить этажность и количество секций жилого дома, при заявлении им о выдаче должнику соответствующего разрешения еще 20.01.2014, о чем обществом при оспаривании в судебном порядке отказа в переоформлении разрешения ни в одной из судебных инстанций не заявлялось.

Кроме того, при повторном рассмотрении настоящего спора, апелляционным судом по ходатайству представителя учредителей (участников) ООО «Фирма «Свей» была назначена повторная судебная строительно-техническая экспертиза (определение от 06.11.2018), проведение которой поручено ООО «ПСФ «Кариатида», эксперту Нурмухаметову А.Б., по результатам проведения которой эксперт пришел к следующим выводам.

По первому вопросу.

Техническое состояние железобетонных конструкций каркаса и плитного фундамента определяется как неизменно стабильное.

В то же время, выявлены отступления от обязательных технических требований и отдельных разделов проектных разработок, допущенные при его строительстве.

Отдельные разделы проектных разработок конструкций незаконченной постройки, составлены на основе ограниченных и неоднозначных инженерных изысканий.

Обследованиями железобетонного каркаса и плитного свайного фундамента незаконченной постройки установлено, что:

- вертикальные железобетонные элементы каркаса исполнены со значительными и нарушениями технологии устройства таких конструкций, установленные дефекты и повреждения не оказывают влияния на их несущую способность;

- горизонтальные несущие конструкции устроены с нарушениями технических требований, предъявляемых к этим элементам.

Установленные дефекты, повреждения вертикальных железобетонных элементов каркаса и горизонтальных несущих конструкции относятся ко второй группе по характеру влияния на несущую способность, снижающих долговечность конструкций, по причине их негативного развития во времени, выражающихся в увеличении трещин, фрагментарного разрушения бетона, прогресса явлений карбонизации, коррозии незащищенной арматуры;

- горизонтальная несущая конструкция - железобетонная плита перекрытия второго надземного уровня блок-секции 2 ограничена по несущей способности на 17, 6%;

- действительные величины высот плитного ростверка блок-секций 2, 5 и 6 не соответствуют высоте ростверка, указанной в проекте; проверочным расчетом, с учетом эксплуатационных нагрузок и воздействий, не выявлено превышений предельных состояний;

- прогнозируемые вертикальные перемещения от эксплуатационных нагрузок блок - секции 1 превышают предписанные сводом правил СП 22.13330.2016 значения максимальной осадки для многоэтажного здания монолитной конструкции; действительная осадка блок - секции 5 определяется допустимыми пределами; расчетные осадки от эксплуатационных нагрузок блок-секций 2, 3, 6 находятся в нормативных пределах, но несущая способность основания не позволяет приложить эксплуатационные нагрузки;

- невыполнение требований по консервации незавершенного строительством объекта и незаконченность замкнутого контура строения привели к ограничениям функциональных свойств каменной кладки ограждающих конструкций.

По второму вопросу.

Установлены отклонения от обязательных технических требований при строительстве каркаса объекта, а также нарушения норм проектирования, без устранения которых дальнейшее существование постройки не допустимо.

Так как контур ограждающих конструкций на протяжении пяти лет не замкнут, то есть отсутствуют условия нормальной эксплуатации строительного объекта, каркас, возведенный на плитном свайном фундаменте, со временем утратит функциональные свойства, что может привести к необратимым деформациям несущей системы и последующему разрушению.

По третьему вопросу.

Техническое состояние конструкций каркаса, установленное на время экспертных обследований, оценивается как стабильно устойчивое, но выявленные пороки имеют тенденцию к прогрессированию и потери устойчивости строения.

Без устранения выявленных при исследовании технических пороков строения возобновление строительства приведет к последовательным деформациям конструкций и их критическое развитие, при которых существует опасность для пребывания людей.

В случае, если решение о продолжении строительства будет принято по основаниям, не связанным с техническими обстоятельствами, непременным условием является разработка полного комплекта рабочей документации, непрерывное наблюдение - мониторинг за деформационно-напряженным состоянием конструкций каркаса плитного свайного фундамента и основания.

По четвертому вопросу.

Свод правил СП 325.1325800.2017 «Здания и сооружения. Правила производства работ при демонтаже и утилизации» не содержит ограничений, которые указывают на невозможность демонтажа конструкций одной блок-секции и уровней выше десятого надземного, при условии неприменения импульсных воздействий.

Оценив представленные в материалы дела доказательства (экспертные заключения КазГАСУ и ООО «ПСФ «Кариатида», содержащиеся в указанных заключениях выводы экспертов и данные ими пояснения), апелляционный суд согласился с выводами суда первой инстанции о том, что спорный объект возведен с нарушением градостроительных и строительных норм и правил и

представляет угрозу жизни и здоровью граждан при его эксплуатации.

При этом, руководствуясь правовой позицией, изложенной в пункте 9 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.01.2013 № 153 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам защиты прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения», апелляционный суд исходил из того, что для констатации нарушения права нет необходимости дожидаться наступления соответствующего события, достаточно доказательств наличия угрозы нарушения права.

Установив, что спорный объект возведен с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, сводов правил и представляет угрозу жизни и здоровью граждан при его эксплуатации, апелляционный суд отклонил как несостоятельные доводы Фишмана Г.И., представителя учредителей (участников) ООО «Фирма «Свей» и конкурсного управляющего должником об отсутствии оснований для сноса спорного объекта капитального строительства.

Доводы о предъявлении настоящего требования ненадлежащим истцом судами отклонены; при этом суды исходил из того, что у органов местного самоуправления в силу полномочий по градостроительному и земельному контролю, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее - Закон об организации местного самоуправления) имеется публично-правовой интерес для предъявления требования о сносе самовольных построек в границах муниципального образования.

Суд кассационной инстанции оснований для отмены обжалуемых судебных актов и удовлетворения кассационных жалоб не усматривает.

В соответствии с пунктом 3 статьи 8 ГрК РФ, подпунктом 26 пункта 1 статьи 16 Закона об организации местного самоуправления 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 расположенных в границах муниципального образования земель (статья 72 Земельного кодекса Российской Федерации).

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

Согласно пункту 1 статьи 222 ГК РФ самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или 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.

Исходя из статьи 2 ГрК РФ, градостроительная деятельность должна осуществляться с соблюдением требований технических регламентов,

безопасности территорий, инженерно-технических требований, требований гражданской обороны, обеспечением предупреждения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, принятием мер по противодействию террористическим актам, соблюдением требований охраны окружающей среды и экологической безопасности, сохранения объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий.

В соответствии с нормами статьи 51 ГрК РФ, а также 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.

Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных настоящим [Кодексом](#)

Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или технического заказчика (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), проектной документацией, требованиями к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленными на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенным использованием земельного участка, ограничениями,

установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности объектов культурного наследия ([часть 6 статья 52](#) ГрК РФ).

Согласно пункту 2 статьи 222 ГК РФ самовольная постройка подлежит сносу или приведению в соответствие с параметрами, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательными требованиями к параметрам постройки, предусмотренными законом, осуществившим ее лицом либо за его счет, а при отсутствии сведений о нем лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором возведена или создана самовольная постройка, или лицом, которому такой земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен во временное владение и пользование, либо за счет соответствующего лица, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи, и случаев, если снос самовольной постройки или ее приведение в соответствии с установленными требованиями осуществляется в соответствии с законом органом местного самоуправления.

Согласно части 1 статьи 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

В силу статей 67, 68, 71 АПК РФ арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств, исходя из их относимости и допустимости.

Оценив представленные в материалы дела доказательства и установив, что спорный объект капитального строительства не соответствует проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство,

строительство спорного объекта с увеличением этажности и количества секций осуществлено в отсутствие разрешительной документации (в удовлетворении заявления ООО «Фирма «Свей» о признании незаконным отказа в переоформлении разрешения на строительство было отказано), с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, спорный объект представляет угрозу жизни и здоровью граждан при его эксплуатации, учитывая, что согласно выводам, изложенным в экспертных заключениях КазГАСУ и ООО «ПСФ «Кариатида», спорный объект может быть приведен в соответствие с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство, арбитражные суды пришли к обоснованному выводу о наличии оснований для удовлетворения требования Исполнительного комитета МО г. Казани о признании спорного объекта самовольной постройкой и возложения на ООО «Фирма «Свей», как лицо, ее осуществившее, обязанности по приведению спорного объекта в соответствие с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство (№ RU16301000-58-ж).

Выводы судов о том, что спорный объект возведен с нарушением градостроительных и строительных норм и правил и представляет угрозу жизни и здоровью граждан при его эксплуатации, основаны на анализе технических характеристик данного строения, выявленных экспертами КазГАСУ и ООО «ПСФ «Кариатида» при его обследовании и отраженных в представленных заключениях; противоречий в выводах экспертов КазГАСУ и ООО «ПСФ «Кариатида» апелляционным судом не установлено.

Разрешая настоящий обособленный спор, арбитражные суды действовали в рамках предоставленных им полномочий и оценили обстоятельства по внутреннему убеждению, что соответствует положениям статьи 71 АПК РФ.

Арбитражный суд Поволжского округа считает, что фактические обстоятельства, имеющие значение для дела, установлены судами на основании полного, всестороннего и объективного исследования имеющихся в

деле доказательств с учетом всех доводов и возражений участвующих в деле лиц; выводы, содержащиеся в обжалуемых судебных актах, соответствуют фактическим обстоятельствам дела, установленным судами первой и апелляционной инстанций, имеющимся в нем доказательствам, спор разрешен без нарушения либо неправильного применения норм материального права и норм процессуального права.

Доводы, приведенные в кассационных жалобах, выводов судов не опровергают, подлежат отклонению, поскольку тождественны тем доводам, которые являлись предметом рассмотрения и оценки судов первой и апелляционной инстанций, основания для непринятия которой у суда кассационной инстанции отсутствуют.

Указанные доводы по существу направлены на переоценку доказательств и установление фактических обстоятельств, отличных от тех, которые были установлены судами, по причине несогласия заявителей жалоб с результатами указанной оценки судов, что не входит в круг полномочий арбитражного суда кассационной инстанции, перечисленных в статьях 286, 287 АПК РФ, и основаны на ином толковании норм законодательства, подлежащих применению при рассмотрении настоящего спора.

Согласно правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, приведенной в том числе в определении от 17.02.2015 № 274-О, статей 286 - 288 АПК РФ, находясь в системной связи с другими положениями данного Кодекса, регламентирующими производство в суде кассационной инстанции, предоставляют суду кассационной инстанции при проверке судебных актов право оценивать лишь правильность применения нижестоящими судами норм материального и процессуального права и не позволяют ему непосредственно исследовать доказательства и устанавливать фактические обстоятельства дела. Иное позволяло бы суду кассационной инстанции подменять суды первой и второй инстанций, которые самостоятельно исследуют и оценивают доказательства, устанавливают фактические обстоятельства дела на основе принципов состязательности,

равноправия сторон и непосредственности судебного разбирательства, что недопустимо.

Установление фактических обстоятельств дела и оценка доказательств отнесены к полномочиям судов первой и апелляционной инстанций.

Несогласие заявителей жалоб с выводами судов не свидетельствует о нарушении ими норм материального и процессуального права.

Поскольку нарушений норм процессуального права, в том числе влекущих безусловную отмену судебных актов в силу части 4 статьи 288 АПК РФ, не установлено, основания для отмены обжалуемых судебных актов и удовлетворения кассационных жалоб отсутствуют.

Определением Арбитражного суда Поволжского округа от 13.02.2020 было приостановлено исполнение исполнения определения Арбитражного суда Республики Татарстан от 22.05.2018 и постановления Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 27.12.2019.

В соответствии с частью 4 статьи 283 АПК РФ исполнение судебного акта приостанавливается на срок до принятия арбитражным судом кассационной инстанции постановления по результатам рассмотрения кассационной жалобы.

Принимая во внимание, что кассационные жалобы были рассмотрены судом кассационной инстанции по существу, судебная коллегия считает необходимым отменить приостановление исполнения определения Арбитражного суда Республики Татарстан от 22.05.2018 и постановления Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 27.12.2019.

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

ПОСТАНОВИЛ:

определение Арбитражного суда Республики Татарстан от 22.05.2018 и постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 27.12.2019 по делу №А65-22387/2008 оставить без изменения,

кассационные жалобы – без удовлетворения.

Приостановление исполнения определения Арбитражного суда Республики Татарстан от 22.05.2019 и постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 27.12.2019 по делу №А65-22387/2008, принятое определением Арбитражного суд Поволжского округа от 13.02.2020 отменить.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в Судебную коллегию Верховного Суда Российской Федерации в срок, не превышающий двух месяцев со дня его принятия, в порядке, установленном статьей 291.1 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Председательствующий судья

Е.В. Богданова

Судьи

М.В. Егорова

В.В. Конопатов