

Дело о слове чиновника

Предприниматель, заручившись поддержкой собственников жилого дома, обратился в администрацию города за разрешением на реконструкцию подвальных помещений дома. Подобная инициатива позволяла собственникам жилых помещений (в числе которых была администрация муниципального образования в связи с наличием в доме муниципальных квартир) решить сразу две задачи:

- а) обеспечить поступление денежных средств в бюджет управления многоквартирного дома (приводит к снижению расходов собственников на содержание помещений);
- б) создать условия для поддержания подвальных помещений в технически исправном (функциональном) состоянии.

На первоначальном этапе все прошло гладко и предсказуемо. Администрация поселения выдала разрешение на реконструкцию, предварительно заключив договор аренды земельного участка под зданием с предпринимателем (что, надо сразу оговориться – ~~совсем незаконно~~ не совсем законно, так как право пользования зданием принадлежит собственникам всех квартир дома и вопрос распоряжения правами без участия самих правообладателей решаться не должен и не может).

Однако после проведения предпринимателем всего комплекса строительных восстановительных работ и окончания реконструкции помещений власть неожиданно передумала и “аннулировала” разрешения (именно так и сообщалось в соответствующем распоряжении, выданном пострадавшему “инвестору”).

Необходимо уточнить, что “аннулирование” административного акта – неизвестное профильному отраслевому законодательству мероприятие. То есть “аннулировать” ранее изданный акт орган власти не способен даже при самом сильном и непреодолимом. Есть для такого случая иные формы юридических действий (включая институт отмены), но и в этом случае ранее выданное разрешение на реконструкцию утрачивает юридическую силу с момента издания нового акта, соответственно, действия предпринимателя по обустройству подвальных помещений в период действия разрешения имели статус законных со всеми вытекающими отсюда юридическими последствиями.

Не желая наступления правовых последствий, связанных с существованием разрешительного административного документа администрация могла бы поступить вполне адекватно и цивилизованно, обратившись в суд с заявлением о признании собственного решения недействительным. Это было бы честным и, главное, вполне легальным способом прекращения действия административного акта с обратной силой.

Почему же муниципальный орган не пошел по этому очевидному и единственному пути восстановления законности и порядка ~~явно как “божий день”~~? Представляется, что администрация поселения таким образом решила “сохранить лицо”, но в результате попытки замять дело, сделать вид, что ничего и “не было”, получился (как обычно и происходит в подобных неловких с точки зрения права ситуациях) обратный эффект.

С позиции публично-правового образования ситуация приобретала яркую сатирическую составляющую. Столкнувшись с прокурорской проверкой своих решений и разрешений **орган публичной компетенции неожиданно для себя обнаружил**, что “некто” произвел за свой счет ремонт и реконструкцию нежилых помещений, **действуя, между тем, строго в соответствии с выданным ранее самой администрацией разрешением на их реконструкцию**. Возмущению органа муниципальной власти не было предела:

- Как же так? – с жаром задавали в администрации вопрос предпринимателю.
- Почему? Кто позволил? – не унимались чиновники в суде.

Наконец, внимательно ознакомившись с собственным решением, администрация поселения ~~решила идти прямо к прокурору~~ “по-геройски”, подчеркнуто и демонстративно негодую ~~на себя~~ на “нарушителя” (инвестора), обратилась в арбитражный суд с требованием о приведении реконструированного объекта в первоначальное состояние, поскольку действия предпринимателя, выполнившего ремонт помещений в рамках действующего разрешения на реконструкцию якобы “*могли иметь(!?) незаконный характер*”.

Арбитражный суд формальному раскаянию заявителя не поверил и отклонил требования чиновников к предпринимателю.

31.03.2014





АРБИТРАЖНЫЙ СУД ХАБАРОВСКОГО КРАЯ
Именем Российской Федерации
Р Е Ш Е Н И Е

г. Хабаровск
26 марта 2014 года

дело № А73-12211/2013

Резолютивная часть судебного акта объявлена 26 марта 2014 года.
Арбитражный суд Хабаровского края в составе: судьи М.Ю. Ульяновой,
при ведении протокола судебного заседания помощником судьи К.И.

Окуневой,

рассмотрел в заседании суда дело **по иску** индивидуального предпринимателя

к Администрации городского поселения «Рабочий поселок Ванино» Ванинского муниципального района Хабаровского края (ОГРН 1052740327881)

третье лицо: общество с ограниченной ответственностью «УК «Факел» о
сохранении нежилых помещений в реконструированном состоянии **по
встречному иску** Администрации городского поселения «Рабочий
поселок Ванино» Ванинского муниципального района Хабаровского края
к индивидуальному предпринимателю

об обязанности привести нежилые подвальные помещения в первоначальное
состояние

при участии в судебном заседании:

от индивидуального предпринимателя :

от Администрации городского поселения «Рабочий поселок Ванино» Ванинского муниципального района Хабаровского края: представители не
явились

от третьего лица:

Индивидуальный предприниматель (далее
– предприниматель , предприниматель) обратилась в
Арбитражный суд Хабаровского края с заявлением к должностному лицу
Администрации рабочего посёлка Ванино Хабаровского края Губайдуллину
М.З. **об отмене постановление главы администрации** городского поселения
«Рабочий посёлок Ванино» Ванинского муниципального района Хабаровского
края М.З. Губайдулина от 31.07.2013 №274 «**Об аннулировании разрешений** на
строительство от 14.09.2012 №RU27504101-202, от 08.10.2012, №RU27504101-
204, от 08.10.2012 №RU27504101-205.

Рассмотрев представленное заявление
и приложенные к нему документы, арбитражный суд в составе судьи И.М.

Луговой определением от 18.10.2013 оставил заявление без движения, как поданное с нарушением положений 125, 126, 199 АПК РФ и предложил заявителю устранить недостатки в срок до 14.11.2013.

Определение от 18.10.2013 года было направлено предпринимателю арбитражным судом для исполнения по адресу, указанному заявителем в заявлении.

Определение суда заявителем не исполнено, конверт с определением об оставлении заявления без движения в адрес заявителя возвращён отделением связи с отметкой «истек срок хранения», в связи с чем, суд счёл необходимым продлить заявителю срок на устранение недостатков, указанных в определении от 18.10.2013 в срок до 05.12.2013.

03.12.2013 в порядке исполнения определения об оставлении заявления без движения, представлено заявление об изменении предмета требований, согласно которому, заявитель просит сохранить нежилые помещения №10-13, №14-16, №17-27, №28-30, №31-36, расположенные по адресу: Хабаровский край, п. Ванино, Приморский бульвар, д. 3, в реконструированном состоянии.

Определением суда от 06.12.2013 в порядке статьи 18 АПК РФ произведена замена состава суда с судьи И.М. Луговой на судью М.Ю. Ульянову.

Указанным судебным актом в порядке ст. 49 АПК РФ судом принято к рассмотрению уточнение предмета заявленных требований, а также в порядке статьи 51 АПК РФ к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельные требования относительно предмета спора, привлечено общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Факел» (далее – ООО «УК «Факел»).

Определением суда от 09.01.2014 в порядке статьи 132 АПК РФ к рассмотрению с первоначально заявленным иском **принято к производству встречное исковое заявление Администрации городского поселения «Рабочий поселок Ванино» Ванинского муниципального района Хабаровского края (далее – Администрация) к предпринимателю об обязанности в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты вступления решения суда в законную силу, привести нежилые подвальные помещения №10-13, №14-16, №17-27, №28-30, №31-36, расположенные в многоквартирном жилом доме №3 по адресу: Хабаровский край, поселок Ванино, Приморский бульвар, в первоначальное состояние с предоставлением документации на восстановление реконструированных конструкций.** Иск обоснован положениями статьи 222 ГК РФ.

В судебном заседании представитель предпринимателя заявил ходатайство об отказе от исковых требований. В удовлетворении встречного иска просил отказать, поддержал доводы отзыва на исковое заявление.

Представитель ООО «УК «Факел» не возражал против принятия судом отказа первоначального истца от заявленных требований, также возражал против удовлетворения иска Администрации.

Администрация, надлежащим образом извещенная о месте и времени рассмотрения дела, явку своих представителей в судебное заседание не обеспечила.

Дело рассматривалось в порядке статьи 156 АПК РФ в отсутствие неявившегося лица.

Изучив материалы дела, заслушав представителя лиц, участвующих в деле, арбитражный суд

УСТАНОВИЛ:

Из материалов дела следует, что 19.04.2012 ООО «УК «Факел» (арендодатель) и предприниматель (арендатор) подписали договоры аренды №13 и №14, по условиям которых арендодатель передает, а арендатор принимает в аренду часть общего имущества дома – нежилые подвальные помещения №10-13, №14-16, №17-27, №28-30, №31-36, общей площадью 398,4 кв.м и 158,1 кв.м, расположенные по адресу: п. Ванино, Приморский бульвар, 3.

Администрацией предпринимателю **выданы разрешения на реконструкцию нежилых помещений** от 14.09.2012 №RU27504101-202, от 08.10.2012, №RU27504101-204, от 08.10.2012 №RU27504101-205.

Впоследствии, постановлением главы администрации городского поселения «Рабочий посёлок Ванино» Ванинского муниципального района Хабаровского края от 31.07.2013 №274 **указанные выше разрешения аннулированы.**

Проведение работ по реконструкции указанных помещений и отсутствие возможности введения их в эксплуатацию при наличии постановления главы администрации городского поселения «Рабочий посёлок Ванино» Ванинского муниципального района Хабаровского края от 31.07.2013 №274 явились основанием для обращения предпринимателя в арбитражный суд с иском о сохранении нежилых помещений в реконструированном состоянии, а также для предъявления встречного иска Администрации об их приведении в первоначальное состояние.

Предпринимателем заявлено об отказе от первоначальных исковых требований.

В соответствии с частью 2 статьи 49 АПК РФ истец вправе при рассмотрении дела в арбитражном суде любой инстанции до принятия судебного акта, которым заканчивается рассмотрение дела в суде соответствующей инстанции, отказаться от иска полностью или частично.

Отказ предпринимателя от иска принят судом, как не противоречащий закону и не нарушающий права третьих лиц.

В силу пункта 4 части 1 статьи 150 АПК РФ арбитражный суд прекращает производство по делу, если истец отказался от иска и отказ принят судом.

Оценив представленные в материалы дела доказательства, принимая во внимание пояснения представителей лиц, участвующих в деле, арбитражный суд считает исковые требования Администрации не подлежащими удовлетворению, по следующим основаниям.

В силу статьи 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжение своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц.

Согласно пункту 14 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ реконструкцией является изменение параметров объектов капитального строительства, их частей и качества инженерно-технического обеспечения.

В соответствии с пунктом 1 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ, разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных данным Кодексом.

Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, осуществляется на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных названной статьей (пункт 2 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ).

На основании пункта 1 статьи 222 ГК РФ 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.

В соответствии с пунктом 22 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» (далее - Постановление №10/22) с иском о сносе самовольной постройки вправе обратиться в суд по общим правилам подведомственности собственник земельного участка, субъект иного вещного права на земельный участок, его законный владелец либо лицо, права и законные интересы которого нарушает сохранение самовольной постройки.

Согласно правовой позиции, изложенной в абзаце 2 пункта 29 указанного Постановления, лица, право собственности или законное владение которых нарушается сохранением самовольной постройки, могут обратиться в суд с иском об устранении нарушения права, не соединенного с лишением владения (статья 304 ГК РФ).

Изучив представленные в материалы дела доказательства, суд пришел к выводу о том, что исковые требования Администрации предъявлены к ненадлежащему ответчику.

Из пояснений представителей лиц, участвующих в деле, которые были даны ими в судебном заседании 05.03.2014, следует, что спорные помещения

расположены в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: п. Ванино, Приморский бульвар, 3. Право собственности на помещения №10-13, №14-16, №17-27, №28-30, №31-36 за собственниками жилых помещений в их первоначальном виде (до проведения работ по реконструкции) не зарегистрировано, но не оспаривается сторонами спора.

В материалы дела представлен протокол общего собрания собственников помещений в жилом доме №3 по ул. Приморский бульвар от 17.02.2014, из содержания которого следует, что собранием принято решение о наделении ООО «УК «Факел» полномочиями на представление интересов собственников помещений многоквартирного дома по иску о признании права собственности на реконструированные функциональные помещения, которые являются предметом спора по настоящему спору.

Требования Администрации о приведении спорных помещений в первоначальное состояние непосредственно связаны с правами собственников помещений многоквартирного жилого дома, которые в силу положений статьи 209 ГК РФ несут бремя ответственности за принадлежащее им имущество. Рассмотрение встречного иска в отношении лица, которое выполняло работы по реконструкции, но без привлечения собственников нежилых помещений в качестве соотчетчиков по спору, не представляется возможным. Ходатайство об уточнении состава лиц, участвующих в деле, Администрацией не заявлено.

На основании изложенного, встречные иски требования не подлежат удовлетворению.

Руководствуясь статьями 167-170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л:

Принять отказ индивидуального предпринимателя от иска к Администрации городского поселения «Рабочий поселок Ванино» Ванинского муниципального района Хабаровского края о сохранении нежилых помещений в реконструированном состоянии. Прекратить производство по делу в указанной части.

Возвратить из федерального бюджета государственную пошлину в размере 2 000 руб., уплаченную по чек-ордеру от 21.11.2013.

В удовлетворении встречного иска отказать.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Шестой арбитражный апелляционный суд в течение месяца с даты принятия решения.

Апелляционная жалоба подается в арбитражный суд апелляционной инстанции через Арбитражный суд Хабаровского края.

Судья

М.Ю. Ульянова