

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 305-ЭС16-8051

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

Резолютивная часть определения объявлена 27.09.2016.
Полный текст определения изготовлен 20.10.2016.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего судьи Борисовой Е.Е.,
судей Золотовой Е.Н., Маненкова А.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационные жалобы Префектуры Северного административного округа г. Москвы и Департамента городского имущества города Москвы на постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 17.12.2015 по делу № А40-30372/2013 Арбитражного суда города Москвы и постановление Арбитражного суда Московского округа от 28.03.2016 по тому же делу

по иску открытого акционерного общества «Московский шлифовальный инструмент» (г.Москва) к Префектуре Северного административного округа г. Москвы (г.Москва) о признании права собственности на нежилое здание,

при участии третьих лиц: открытого акционерного общества «Сбербанк России», Департамента городского имущества города Москвы, Комитета государственного строительного надзора города Москвы, Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, Управы Войковского района города Москвы.

В судебном заседании приняли участие:

от открытого акционерного общества «Московский шлифовальный инструмент» - Кицул О.В.,

от Префектуры Северного административного округа г. Москвы – Ефремова В.А.,

от Департамента городского имущества города Москвы – Осипова А.И.,

от открытого акционерного общества «Сбербанк России» - Сафонов Д.Н., Горбунов А.В.

Заслушав доклад судьи Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации Борисовой Е.Е., выслушав объяснения представителей сторон, Судебная коллегия по экономическим спорам

УСТАНОВИЛА:

открытое акционерное общество «Московский шлифовальный инструмент» (далее – общество) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к Префектуре Северного административного округа города Москвы (далее – префектура) о признании права собственности на нежилое здание, общей площадью 4 632,2 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Старопетровский проезд, д. 7 «А», стр. 30.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены открытое акционерное общество «Сбербанк России» (далее – Банк), Департамент городского имущества города Москвы (далее – департамент), Комитет государственного строительного надзора города Москвы, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, Управа Войковского района города Москвы.

Решением суда первой инстанции от 03.10.2013 иск удовлетворен.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 20.01.2014 решение отменено, в удовлетворении исковых требований отказано.

Постановлением Федерального арбитражного суда Московского округа от 28.04.2014 указанные судебные акты отменены, дело направлено на новое рассмотрение.

При новом рассмотрении дела решением Арбитражного суда города Москвы от 24.04.2015 в удовлетворении исковых требований отказано.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 17.12.2015, оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Московского округа от 28.03.2016, решение от 24.04.2015 отменено, исковые требования удовлетворены.

В кассационных жалобах, поданных в Верховный Суд Российской Федерации, префектура и департамент просят отменить указанные судебные акты судов апелляционной и кассационной инстанций, ссылаясь на неправильное применение судами норм материального права, оставить без изменения решение суда первой инстанции.

Основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального и (или) норм процессуального права, которые повлияли на

исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов (часть 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе общества, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу о том, что оспариваемые судебные акты подлежат отмене в силу следующего.

Как установлено судами при рассмотрении дела, обществу по договору аренды от 14.01.2005 № М-09-028073 предоставлен в аренду земельный участок, общей площадью 29 315 кв. м, с кадастровым номером 77:09:0003013:73, расположенный по адресу: г. Москва, Старопетровский проезд, вл. 7 «А», сроком аренды на 49 лет.

В соответствии с распоряжением префекта от 25.05.2007 № 3681 согласована возможность строительства многофункционального делового центра на земельном участке по адресу: г. Москва, Старопетровский проезд, вл. 7 «А», и предусмотрена необходимость разработки разрешительной документации.

Как установили суды, общество в 2010 году возвело на указанном участке трехэтажное нежилое здание, общей площадью 4 632,2 кв. метров, с функциональным назначением «административное».

При этом разрешения на строительство и/или ввод его в эксплуатацию уполномоченными на то органами не выдавалось.

Решением Магасского районного суда Республики Ингушетия от 15.09.2010 по делу № 2-2038/10 по спору между гражданином Имагожевым А.В. и обществом, за последним признано право собственности на спорное нежилое здание, которое возведено им за счет собственных средств.

Указанное решение явилось основанием для осуществления государственной регистрации права собственности общества в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП) на спорное здание.

Общество, ссылаясь на то, что спорный объект не угрожает жизни и здоровью граждан, а также на предпринятые им меры к получению разрешения на его строительство, в марте 2013 года обратилось в арбитражный суд с иском по настоящему делу.

Суд первой инстанции, установив, что обществом не представлено доказательств принятия надлежащих мер к легализации спорного объекта и согласия собственника земельного участка, на котором он расположен, на его строительство, с учетом цели заключения договора аренды земли, не предусматривающего возведение объектов капитального строительства административного назначения, пришел к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения исковых требований.

Отменяя решение суда первой инстанции и удовлетворяя исковые требования, суд апелляционной инстанции, руководствуясь положениями

статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, разъяснениями, содержащимися в пунктах 25 и 26 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 Пленума 10/22), в Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 19.03.2014 (далее – Обзор судебной практики), принимая во внимание заключение судебной экспертизы, пришел к выводу о том, что общество предпринимало меры по легализации спорной постройки, договор аренды земельного участка не содержит запрета на проведение строительных работ, нахождение спорной постройки не противоречит целевому использованию земельного участка, не нарушает права владения ответчика на земельный участок и прав смежных землепользователей, не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Суд кассационной инстанции признал выводы суда апелляционной инстанции законными и обоснованными.

Между тем судами апелляционной и кассационной инстанций при рассмотрении дела не было принято во внимание следующее.

В соответствии с пунктами 1, 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) в редакции, действовавшей во время рассмотрения спора, 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.

Право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке, за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка (пункт 3 статьи 222 Гражданского кодекса в редакции, действовавшей во время рассмотрения спора).

Из указанной нормы права следует, что право собственности за лицом, обращающимся с иском о признании права собственности на самовольную постройку, возможно в случае наличия у этого лица соответствующих прав на земельный участок, на котором возведена эта постройка, это является необходимым условием для удовлетворения иска.

Как установили суды при рассмотрении дела, земельный участок, на котором расположена спорная постройка, не находится у истца на каком-либо вещном праве, предусмотренном в пункте 3 статьи 222 Гражданского кодекса.

Рассматривая спор по настоящему делу, и руководствуясь при этом также Обзором судебной практики, суды пришли к следующим выводам.

Из Обзора судебной практики следует, что право собственности на

самовольную постройку, возведенную лицом без необходимых разрешений на земельном участке, может быть признано, если земельный участок был предоставлен ему по договору аренды для строительства соответствующего объекта недвижимости, и если такое строение создано без существенных нарушений градостроительных и строительных норм и правил и если его сохранение не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, не создает угрозу жизни и здоровью граждан,

Суд первой инстанции с учетом указания в Обзоре судебной практики также о необходимости при рассмотрении дел указанной категории учитывать условия договора аренды, устанавливать наличие определенно выраженной воли на предоставление в аренду для возведения строений конкретного типа, исследовал условия договора аренды от 14.01.2005 № М-09-028073.

При этом суд установил, что земельный участок, на котором расположена постройка, предоставлен истцу в аренду с назначением для производственной деятельности, то есть для эксплуатации существующих строений, принадлежащих истцу, сроком на 49 лет. Из условий договора не следует, что он предоставляется, в том числе для цели строительства, в частности, для возведения спорного объекта. Иных доказательств соблюдения порядка предоставления земельного участка для цели строительства этого объекта в установленном законом порядке судам представлено не было.

Между тем, особое значение для применения изложенной позиции Верховного Суда Российской Федерации является установление воли собственника земельного участка на предоставление своего имущества для строительства на нем определенного объекта, и именно такое согласие должно учитываться при разрешении вопроса о возможности признания права собственности на самовольную постройку, возведенную на чужом земельном участке.

Иной подход не обеспечивает защиту прав собственника земельного участка, позволяет приобрести арендатору, использующего арендуемое имущество в нарушение условий договора аренды и назначения имущества, права на объект недвижимости, возведенный без его согласия и без соблюдения всей необходимой процедуры его строительства.

Более того, использование арендатором земельного участка не в тех целях, ради которых он был предоставлен, нарушает положения пункта 1 статьи 615 Гражданского кодекса о том, что использование арендованного имущества должно осуществляться арендатором в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества.

Использование земельного участка в иных, не предусмотренных договором аренды целях, является нарушением условий договора аренды, и такое противоправное поведение арендатора не может быть истолковано, как позволяющее ему еще и приобретать права на самовольную постройку.

Таким образом, суд первой инстанции, установив отсутствие прямого и определенного согласия собственника земельного участка на возведение на нем спорного объекта, о чем на протяжении рассмотрения дела во всех

инстанциях указывал департамент, правомерно пришел к выводу о недоказанности обстоятельств, приведенных в Обзоре судебной практики.

Выводы судов апелляционной и кассационной инстанций, исходящих при рассмотрении спора из отсутствия запрета собственника на строительство самовольной постройки, не соответствуют указанным положениям Обзора судебной практики.

На основании изложенного, поскольку из установленных по делу обстоятельств следует, что собственник земельного участка своего согласия на строительство спорного объекта не давал, общество как арендатор земельного участка в отсутствие воли арендодателя использовало его в нарушение условий существующего между ними обязательства, положений статьи 615 Гражданского кодекса, в связи с чем ссылка судов апелляционной и кассационной инстанций на Обзор судебной практики в целях возможности признания права на самовольную постройку нельзя признать обоснованной.

О применении указанных положений Обзора судебной практики при аналогичных обстоятельствах было изложено ранее в Определении Судебной коллегии по экономическим спорам от 25.09.2014 №306-ЭС14-1218.

Судебная коллегия не может также согласиться с выводами судов апелляционной и кассационной инстанций, положенными в обоснование удовлетворения иска со ссылкой на совершение истцом действий для получения разрешения на строительство спорного объекта.

Как указано в абзаце 3 пункта 26 постановления Пленума № 10/22, иск о признании права собственности на самовольную постройку подлежит удовлетворению только в случае, если единственными признаками самовольной постройки являются отсутствие разрешения на строительство и/или отсутствие акта ввода объекта в эксплуатацию, к получению которых лицо, создавшее самовольную постройку, предпринимало меры.

Между тем, поскольку у истца не имелось не только разрешения на строительство и ввод объекта в эксплуатацию, но и необходимых прав на земельный участок, а также согласия собственника на строительство на принадлежащем ему земельном участке спорной постройки, отсутствие такого разрешения не было единственным признаком этой самовольной постройки, что не позволяло применять соответствующие положения постановления Пленума № 10/22 для обоснования удовлетворения иска.

При наличии иных приведенных препятствий, по смыслу разъяснения, указанного в пункте 26 постановления Пленума № 10/22, даже при подтверждении обращения лица за разрешением на строительство и/или ввод объекта в эксплуатацию, а также возведения объекта без существенных нарушений градостроительных и строительных норм и правил, иск о признании права собственности на самовольную постройку не может быть удовлетворен.

Более того, из приведенного разъяснения следует, что при отсутствии разрешения на строительство суду необходимо установить, предпринимало ли лицо, создавшее самовольную постройку, надлежащие меры к ее легализации, в частности к получению разрешения на строительство и/или акта ввода объекта

в эксплуатацию, а также правомерно ли отказал уполномоченный орган в выдаче такого разрешения или акта ввода объекта в эксплуатацию.

Поскольку из указанных положений следует, что судам следует проверять факт обращения застройщика за получением разрешения на строительство (ввод в эксплуатацию), а также основания, в силу которых он таких разрешительных документов не получил, указанные обстоятельства также являются важными для разрешения таких споров с целью установления намерения застройщика возвести спорную постройку в соответствии с требованиями закона.

Между тем, как установил суд первой инстанции, и это не было опровергнуто судом апелляционной инстанции, истец письмом от 04.03.2009 года обращался за получением разрешения на строительство, однако всех необходимых документов, перечисленных в статье 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс), в том числе градостроительный план земельного участка, он не представлял. Ответа на это обращение не последовало.

В соответствии с пунктом 13 статьи 51 Градостроительного кодекса при отсутствии документов, предусмотренных частями 7 и 9 этой же статьи, уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации отказывает в выдаче разрешения на строительство.

При этом суд первой инстанции при исследовании обстоятельств, связанных с получением истцом разрешения на строительство, принял во внимание, что причин, в силу которых общество не представило всех необходимых для этого документов, последний не привел.

Доказательств оспаривания в судебном порядке бездействия или иного неправомерного поведения уполномоченного органа, признания его несоответствующим закону, судам представлено не было.

При наличии таких обстоятельств, по мнению Судебной коллегии, суд первой инстанции обоснованно при разрешении спора руководствовался пунктом 9 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09.12.2010 № 143 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации» о том, что право собственности на самовольную постройку, возведенную без необходимых разрешений, не может быть признано за создавшим ее лицом, которое имело возможность получить указанные разрешения, но не предприняло мер для их получения.

Суды апелляционной и кассационной инстанций приведенные обстоятельства не опровергли, неправомерным поведение уполномоченного органа при проверке обстоятельств, связанных с получением обществом разрешения на строительство, не признали.

Таким образом, при установленных по делу обстоятельствах оснований для применения абзаца 3 пункта 26 постановления Пленума № 10/22 для обоснования удовлетворения иска, также не имелось.

Суд апелляционной инстанции при рассмотрении дела сделал также вывод о том, что поскольку общество владеет земельным участком на праве аренды, то оно подлежит защите на основании статьи 305 Гражданского кодекса наравне с вещным правом. Указанный вывод им приведен для той же цели признания права собственности на самовольную постройку, возведенную на земельном участке, предоставленном в аренду для иных целей.

В соответствии со статьей 305 Гражданского кодекса, права, предусмотренные статьями 301 - 304 этого же кодекса, принадлежат также лицу, хотя и не являющемуся собственником, но владеющему имуществом на праве пожизненного наследуемого владения, хозяйственного ведения, оперативного управления либо по иному основанию, предусмотренному законом или договором. Это лицо имеет право на защиту его владения также против собственника.

Указанная норма гарантирует равную защиту прав лицам, в ней указанным, наряду с правами собственника имущества в случае нарушения самих этих вещных или обязательственных прав, в том числе от действий третьих лиц и самого собственника. Между тем эта норма не может быть противопоставлена пункту 3 статьи 222 Гражданского кодекса, предоставляя возможность признания права собственности арендатору на возведенную им самовольную постройку на чужом земельном участке без согласия самого его собственника.

Как неоднократно указывал Конституционный Суд Российской Федерации в своих решениях, закрепленные в статье 35 Конституции Российской Федерации гарантии права собственности предоставляются лишь в отношении права, возникшего на законных основаниях (Постановление от 11 марта 1998 года № 8-П; определения от 25 марта 2004 года № 85-О, от 13 октября 2009 года № 1276-О-О и от 29 сентября 2011 года № 1071-О-О). Самовольное же строительство представляет собой правонарушение, а обязанность по сносу самовольной постройки - санкцию за такое правонарушение, как это предусмотрено статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (определения от 3 июля 2007 года № 595-О-П, от 17 января 2012 года № 147-О-О и др.).

Таким образом, суд первой инстанции с учетом всех установленных по делу обстоятельств, руководствуясь положениями статьи 222 Гражданского кодекса, разъяснениями, изложенными в постановлении Пленума № 10/22, Обзоре судебной практики, в отсутствие у истца необходимых прав на земельный участок, упомянутых в указанной норме, а также воли собственника земельного участка на возведение спорной постройки на принадлежащем ему земельном участке, при непринятии обществом должных мер к ее легализации, правомерно пришел к выводу об отсутствии оснований для признания права собственности на самовольную постройку.

Неправильное применение судами апелляционной и кассационной инстанций норм материального права, в соответствии с частью 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, является основанием для отмены принятых ими судебных актов.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291.11 – 291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 17.12.2015 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 28.03.2016 по делу № А40-30372/2013 Арбитражного суда города Москвы отменить.

Решение Арбитражного суда города Москвы от 24.04.2015 по тому же делу оставить без изменения.

Настоящее определение вступает в законную силу со дня его вынесения и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий судья

Е.Е.Борисова

Судьи

Е.Н. Золотова

А.Н.Маненков