

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 304-ЭС16-20773

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

14.06.2017

Резолютивная часть определения объявлена 06.06.2017.
Определение в полном объеме изготовлено 14.06.2017.

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

председательствующего судьи Попова В.В.,
судей Борисовой Е.Е., Хатыповой Р.А.,

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационные жалобы закрытого акционерного общества «Альянстрасстрой» (далее – общество «Альянстрасстрой») и публичного акционерного общества Банк «Финансовая корпорация Открытие» (далее – Банк) на решение Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 18.04.2016 по делу № А75-236/2016 и постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 31.10.2016 по тому же делу,

по иску администрации города Нижневартовска (далее – администрация) к обществу «Альянстрасстрой» об обязанности в месячный срок со дня вступления решения суда в законную силу освободить земельный участок площадью 0,9971 га, кадастровый номер 86:11:0201001:423, расположенный по адресу: г. Нижневартовск, 18 микрорайон восточного планировочного района 3 очереди строительства, от строительной техники, бытовых вагончиков, металлических контейнеров и объекта незавершенного строительством и передать земельный участок по акту приема - передачи администрации,

В судебном заседании приняли участие представители:

общества «Альянстрасстрой»: Торкин Д.А.;

Банка: Кулаков Л.О.;

администрации: Катаева К.А.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Попова В.В., выслушав объяснения лиц, участвующих в деле, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

УСТАНОВИЛА:

решением Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 18.04.2016 заявленные требования удовлетворены.

Постановлением Восьмого арбитражного апелляционного суда от 28.07.2016 решение от 18.04.2016 отменено, в иске отказано.

Постановлением Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 31.10.2016 постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 28.07.2016 отменено, решение Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 18.04.2016 оставлено в силе.

Общество «Альянстрасстрой» и Банк обратились с кассационными жалобами в Верховный Суд Российской Федерации, ссылаясь на несоответствие выводов суда первой и кассационной инстанций фактическим обстоятельствам дела и представленным доказательствам, а также на нарушение оспариваемыми судебными актами их прав и законных интересов в результате неправильного применения и толкования судами норм материального и процессуального права.

В кассационных жалобах общество «Альянстрасстрой» и Банк указывают на неверное толкование судами статьи 622 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 21.02.2016 №304-ЭС16-20773 кассационные жалобы общества «Альянстрасстрой» и Банка вместе с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В соответствии с частью 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения Судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных актов в порядке кассационного производства являются существенные нарушения норм материального права 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.

Изучив материалы дела, доводы кассационных жалоб, представленный суду письменный отзыв, заслушав объяснения лиц, участвующих в деле, проверив в соответствии с положениями статьи 291.14 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации законность обжалуемых судебных актов, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу о том, что кассационная жалоба подлежит удовлетворению, а принятые по делу судебные акты суда первой и кассационной инстанций - отмене по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела и установлено судами, 13.03.2012 между администрацией (арендодатель) и обществом «Альянстрансстрой» (арендатор) заключен договор аренды земельного участка в целях использования для строительства детского сада, сроком действия по 12.03.2015.

Обществом «Альянстрансстрой» на данном земельном участке возведен объект до уровня первого этажа. Строительство детского сада на 320 мест в г. Нижневартовске, микрорайон 18, Восточного планировочного района, 3-й очереди строительства велось на законных основаниях - на основании разрешения на строительство № RU863050002005004-05-13 от 25.01.2013, выданного на срок до 25.02.2014.

21.04.2015 администрация направила в адрес общества «Альянстрансстрой» письмо, в котором со ссылкой на пункт 2 статьи 610 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункт 5.7 договора сообщила об отказе от договора аренды земельного участка и предложила освободить и передать земельный участок в надлежащем состоянии по акту приема-передачи в течение 30 дней. Указанное письмо получено обществом «Альянстрансстрой» 04.06.2015.

Поскольку земельный участок после прекращения действия договора ответчиком не был освобожден, администрация обратилась в суд с настоящим иском. Требования администрации об освобождении земельного участка и его возврате мотивированы прекращением действия договора и обоснованы ссылками на статью 622 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Суд первой инстанции, установив, что срок договора аренды земельного участка, предоставленного администрацией под строительство детского сада, истек 12.03.2015 и арендодатель отказался от договора аренды, пришел к выводу о прекращении договора аренды с момента истечения срока его действия. Судом отмечено, что доказательств оформления договора аренды на новый срок для завершения строительства в соответствии со статьей 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, продления разрешения на строительство, а также регистрации обществом «Альянстрансстрой» права собственности на объект незавершенного строительства с низкой степенью готовности не имеется.

Признав доказанным отсутствие правовых оснований для пользования обществом «Альянстрансстрой» спорным земельным участком и фактическое прекращение строительства, суд первой инстанции заявленные администрацией требования удовлетворил, обязав общество «Альянстрансстрой» возвратить арендуемый земельный участок в первоначальном состоянии.

Отменяя решение и отказывая в иске, суд апелляционной инстанции руководствовался статьями 130, 131 Гражданского кодекса Российской Федерации, пунктом 38 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», и исходил из того, что администрация на момент предъявления настоящего иска располагала данными о том, что на земельном участке расположен объект незавершенного строительства, обладающий признаками капитального строения, возведенного на законных основаниях, поэтому положения статьи 622 Гражданского кодекса Российской Федерации к рассматриваемым правоотношениям не могли быть применены и служить основанием для возложения на арендатора обязанности по освобождению земельного участка.

Судом апелляционной инстанции также отмечено, что государственная регистрация права на вещь не является обязательным условием для признания ее объектом недвижимости (пункт 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Суд округа, признав выводы суда апелляционной инстанции неверными, постановление отменил, решение суда первой инстанции оставил в силе, указав на обязанность общества «Альянстрэнсстрой» освободить испрашиваемый земельный участок.

Между тем судами не учтено следующее.

Согласно пункту 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации к недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Вещь является недвижимой либо в силу своих природных свойств (абзац первый пункта 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации), либо в силу прямого указания закона, что такой объект подчинен режиму недвижимых вещей (абзац второй пункта 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Пунктом 38 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 №25 « О применении судами некоторых положений раздела 1 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» разъяснено, что по смыслу статьи 131 Гражданского кодекса Российской Федерации закон в целях обеспечения стабильности гражданского оборота устанавливает необходимость государственной регистрации права собственности и других вещных прав на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение. При этом по общему правилу государственная регистрация права на вещь не является обязательным условием для признания ее объектом недвижимости (пункт 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации).

При разрешении вопроса о признании правомерно строящегося объекта недвижимой вещью (объектом незавершенного строительства) необходимо установить, что на нем, по крайней мере, полностью завершены работы по сооружению фундамента или аналогичные им работы (пункт 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации). Замощение земельного участка, не отвечающее признакам сооружения, является его частью и не может быть признано самостоятельной недвижимой вещью (пункт 1 статьи 133 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Судами установлено и сторонами не оспаривается, что обществом «Альянстрансстрой» на законных основаниях в соответствии с договором аренды земельного участка и разрешением на строительство на спорном земельном участке возведен объект до уровня первого этажа, поэтому возведенный объект является недвижимой вещью (объектом незавершенного строительства) независимо от государственной регистрации прав на нее.

Учитывая данное обстоятельство, если на спорном земельном участке находится незавершенный строительством объект недвижимости статья 622 Гражданского кодекса Российской Федерации не может быть применена к рассматриваемым отношениям и служить основанием для возложения на общество «Альянстрансстрой» обязанности по освобождению земельного участка, независимо от того расторгнут или прекращен договор аренды земельного участка.

Согласно подпункту 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации одним из принципов земельного законодательства является принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Эксплуатация и обслуживание объекта недвижимости возможны только на земельном участке, специально сформированном для этих целей.

В соответствии со статьей 271 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник здания, сооружения или иной недвижимости, находящейся на земельном участке, принадлежащем другому лицу, имеет право пользоваться предоставленным таким лицом под эту недвижимость частью земельного участка.

Согласно правовой позиции, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.01.2011 № 10661/10, принятие публичными органами распорядительных актов, разрешающих осуществление строительства, следует расценивать как согласие публичного образования, от имени которого они действуют, с размещением на принадлежащем ему земельном участке объекта недвижимого имущества, в то время как возвращение участка предполагает его освобождение от находящегося на нем недвижимого имущества, что нарушает права и законные интересы арендатора.

Схожая правовая позиция сформулирована в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

от 15.02.2011 № 14381/10, согласно которой прекращение договора аренды, в том числе, в связи с отказом от договора со стороны арендодателя, не лишает арендатора права пользования земельным участком, необходимым для эксплуатации принадлежащей ему недвижимости.

В соответствии с правовой позицией, изложенной в пункте 24 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды», истечение срока действия договора аренды земельного участка не препятствует государственной регистрации права собственности на созданный в период действия договора аренды объект незавершенного строительства.

Судами первой и кассационной инстанций необоснованно не принято во внимание, что по делу Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа А75-2430/2014 с участием тех же сторон одним из оснований для отказа в иске о расторжении договора аренды земельного участка и об обязанности его освободить явилось то, что на земельном участке при наличии разрешения на строительство детского сада начаты строительные работы и обществом «Альянстрасстрой» для финансирования строительства привлечены кредитные денежные средства.

Поэтому требования администрации об освобождении земельного участка от объекта недвижимости фактически направлены на необоснованное лишение общества «Альянстрасстрой» права осуществить государственную регистрацию права собственности на объект незавершенного строительства в соответствии с пунктом 4 статьи 25 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

В настоящее время в отношении общества «Альянстрасстрой» введена процедура конкурсного производства и объект незавершенного строительства, возведенный на законных основаниях, вошел в конкурсную массу общества «Альянстрасстрой» в целях расчетов с его кредиторами. В силу пункта 5 статьи 18.1 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» при продаже заложенного имущества требования конкурсного кредитора по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, подлежат удовлетворению за счет средств, вырученных от продажи заложенного имущества.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 31.07.2015 по делу № А40-190955/2014 в третью очередь реестра требований кредитора включены требования Банка в размере 2 631 901 253 рубля 87 копеек, как обеспеченные залогом имущества должника.

При таких обстоятельствах снос данного объекта незавершенного строительства и возврат земельного участка влечёт нарушение прав и законных интересов Банка, а так же иных кредиторов общества «Альянстрасстрой» и неопределенного круга лиц ввиду строительства социально значимого объекта, а также лишит Банк предоставленной ему положениями Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» преимущественного права на частичное погашение своих обязательств за счет

денежных средств, полученных от реализации предмета залога, что является не допустимым.

Поскольку спорный земельный участок занят объектом недвижимого имущества, принадлежащим обществу «Альянстрасстрой», исковые требования об обязанности вернуть спорный земельный участок не подлежат удовлетворению.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации считает, что решение суда первой инстанции и постановление суда кассационной инстанции подлежат отмене на основании части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, как принятые с существенными нарушениями норм материального и процессуального права, повлиявшими на исход дела, а постановление суда апелляционной инстанции – оставлению в силе.

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

ОПРЕДЕЛИЛА:

Решение Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 18.04.2016 и постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 31.10.2016 по делу № А75-236/2016 отменить.

Постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 28.07.2016 оставить в силе.

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

Председательствующий судья

В.В.Попов

Судья

Е.Е.Борисова

Судья

Р.А.Хатыпова