

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 305-ЭС20-18007

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

24 февраля 2021 г.

Резолютивная часть определения объявлена 16.02.2021.

Полный текст определения изготовлен 24.02.2021.

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

председательствующего судьи Поповой Г.Г.,

судей Борисовой Е.Е., Маненкова А.Н.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело № А41-51701/2019 по кассационной жалобе администрации Одинцовского городского округа Московской области на решение Арбитражного суда Московской области от 19.12.2019, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 13.03.2020 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 23.07.2020,

при участии представителей:

администрации Одинцовского городского округа Московской области Калининой Е.Г. (доверенность от 30.12.2020 № 204),

закрытого акционерного общества «Группа компаний «Жилищный капитал» Кабаевой А.А. (доверенность от 23.03.2020),

общества с ограниченной ответственностью «Коперник» Харитонов А.М. (доверенность от 01.12.2020), Главного управления государственного строительного надзора Московской области Аксютин А.О. (доверенность от 24.12.2018 № 467-12/18),

УСТАНОВИЛА:

администрация Одинцовского муниципального района Московской области (в настоящее время – администрация Одинцовского городского округа Московской области, далее – Администрация) обратилась в Арбитражный суд Московской области с иском к закрытому акционерному обществу «Группа компаний «Жилищный капитал» (далее – Компания), обществу с ограниченной ответственностью «Коперник» (далее – Общество) о признании самовольной постройкой объекта капитального строительства, расположенного на земельных участках с кадастровыми номерами 50:20:0070227:1263, 50:20:0070227:1264, 50:20:0070227:1282 в границах, указанных в исковом заявлении, и возложении на ответчиков обязанности осуществить снос самовольной постройки.

В соответствии со статьей 51 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Главное управление государственного строительного надзора Московской области (далее - Главное управление) и Министерство строительного комплекса Московской области.

Арбитражный суд Московской области решением от 19.12.2019, оставленным без изменения постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 13.03.2020 и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 23.07.2020, в удовлетворении иска отказал.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Администрация, ссылаясь на существенные нарушения судами норм материального права, просит отменить обжалуемые судебные акты.

Определением от 11.01.2021 судьи Верховного Суда Российской Федерации Поповой Г.Г. жалоба вместе с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Министерство строительного комплекса Московской области, извещенное надлежащим образом о времени и месте рассмотрения Судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации кассационной жалобы вместе с делом, в судебное заседание своего представителя не направило. В соответствии с частью 2 статьи 291.10 АПК РФ неявка в судебное заседание надлежащим образом извещенных лиц не препятствует рассмотрению кассационной жалобы.

В судебном заседании представитель заявителя доводы кассационной жалобы поддержал в полном объеме, просил судебные акты судов апелляционной и кассационной инстанций отменить.

Представитель Компании в отзыве и в судебном заседании жалобу не признал, пояснил, что строительство спорного объекта не осуществлял, однако продал на торгах в рамках дела о банкротстве два принадлежавших ему на праве собственности земельных участка, указав в аукционной документации сведения о наличии на них незавершенного строительством объекта, поэтому

покупатель (Общество) знал⁷ о наличии строения на земельных участках, а Компания является ненадлежащим ответчиком по данному иску. Кроме того, считает, что при удовлетворении иска о сносе не сможет исполнить решение суда, поскольку такое требование трансформируется в рамках банкротства в денежное требование.

Представитель Общества в отзыве и в судебном заседании доводы жалобы не признал, пояснил, что постройку не возводил, купил земельные участки, на которых данное строение уже было расположено, иск о признании права собственности на постройку заявлять не намерен, считает обжалуемые судебные акты законными и обоснованными, просил оставить их без изменения.

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 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 (часть 1 статьи 291.11 АПК РФ).

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Поповой Г.Г., выслушав объяснения представителей лиц, участвующих в деле, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу, что обжалованные судебные акты подлежат отмене, дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Как установлено судами и следует из материалов дела, в период с 12.11.2018 по 16.11.2018 Отделом надзора за строительством № 1 Главного управления в отношении Компании проведена выездная проверка земельных участков с кадастровыми номерами 50:20:0070227:1263, 50:20:0070227:1264, 50:20:0070227:1282 по адресу: Московская обл., город Одинцово, ул. Акуловская.

По результатам проверки составлен акт от 19.11.2018 № 01-31-158400-01, в котором зафиксировано нахождение на спорных участках конструкции фундамента и подземной части объекта капитального строительства, выполненных без разрешения на строительство.

О результатах проверки Главное управление уведомило Администрацию, которая в акте осмотра от 28.11.2018 также установила факт расположения на спорных участках категории земель населенных пунктов, с видом разрешенного использования «под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения» кирпичного фундамента с арматурной оснасткой и постройки.

Решением Арбитражного суда Московской области от 23.09.2016 по делу № А41-46277/2016 Компания признана несостоятельной (банкротом), в отношении нее открыто конкурсное производство.

В газете «Коммерсантъ» от 25.08.2018 № 153 опубликовано сообщение о проведении торгов по продаже имущества должника.

В рамках дела о банкротстве в период 25.09.2018 – 28.09.2018 проведены торги посредством публичного предложения.

Согласно протоколу от 02.10.2018 № 1078-ОТПП/2/6 Общество признано победителем торгов по продаже имущества Компании по лоту № 6 – восемнадцати принадлежащих Компании на праве собственности земельных участков, в том числе участков с кадастровым номером 50:20:0070227:1263 площадью 499 кв. м и с кадастровым номером 50:20:0070227:1264 площадью 299 кв. м. Земельный участок с кадастровым номером 50:20:0070227:1282 площадью 10 616 кв. м предметом торгов не был.

На основании данного протокола Компания в лице конкурсного управляющего Булатовой М.А. и Общество заключили договоры купли-продажи указанных участков от 12.10.2018.

Решением от 04.07.2019 по делу № А41-31969/2019 Арбитражный суд Московской области признал незаконными решения Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области об отказе в государственной регистрации права собственности Общества, в том числе на земельные участки с кадастровыми номерами 50:20:0070227:1263, 50:20:0070227:1264, изложенные в уведомлениях от 18.03.2019, и обязал регистрирующий орган внести в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) записи о государственной регистрации права собственности Общества.

Право собственности Компании на земельный участок с кадастровым номером 50:20:0070227:1282 зарегистрировано в ЕГРН 22.02.2013, на данном участке ею как застройщиком осуществлено строительство многоквартирного жилого дома, который введен в эксплуатацию в 2014 году.

Право собственности Общества на земельный участок с кадастровым номером 50:20:0070227:1263 зарегистрировано в ЕГРН 22.08.2019, на участок с кадастровым номером 50:20:0070227:1264 – 21.08.2019.

По результатам проведенного Территориальным управлением Одинцово Администрации совместно с кадастровым инженером осмотра земельного участка составлен акт от 19.11.2019, где зафиксировано, что на спорных земельных участках, принадлежащих Обществу и Компании, расположен неогороженный объект незавершенного строительства - кирпичный фундамент с арматурной оснасткой, которая может представлять угрозу жизни и здоровью граждан. В ходе осмотра кадастровым инженером было определено местоположение объекта незавершенного строительства (фундамента) с указанием координат поворотных точек.

Администрация, ссылаясь на то, что указанный объект незавершенного строительства возведен без разрешения на строительство, в силу статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), является самовольной постройкой и подлежит сносу, обратилась в арбитражный суд с иском по настоящему делу.

Отказывая в удовлетворении иска, суды трех инстанций руководствовались положениями статьи 222 ГК РФ, пунктом 2 части 2 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), подпунктом 26 пункта 1 статьи 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», разъяснениями пунктов 22, 23, 24 совместного постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и 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) и указали следующее. Иск о признании права собственности на самовольную постройку подлежит удовлетворению при установлении судом того, что единственным признаком самовольной постройки является отсутствие разрешения на строительство. В этом случае суд должен также установить, не нарушает ли сохранение самовольной постройки права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает ли угрозу жизни и здоровью граждан.

Между тем Администрация не заявила ходатайство о назначении по делу соответствующей судебной экспертизы.

Проверить строение на соответствие нормативным требованиям: теплозащитным, противопожарным, объемно-планировочным решениям, санитарно-эпидемиологическим, охраны окружающей среды и иным – не представляется возможным, так как объект строительством не завершен, доказательства наличия данных нарушений уже на существующей стадии возведения истец в материалы дела не представил.

Руководствуясь положениями части 4 статьи 52 ГрК РФ, Правил проведения консервации объекта незавершенного строительства, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 30.09.2011 № 802, суды указали, что в случае наличия оснований для консервации объекта истец вправе выдать соответствующее предписание, обратиться в суд с иском к ответчикам об обязании произвести указанные работы, в том числе и по принятию необходимых мер, препятствующих несанкционированному доступу внутрь объекта и на территорию строительной площадки (подпункт «е» пункта 9 названных Правил).

При таких обстоятельствах суды пришли к выводу о недоказанности истцом, что спорное строение создает угрозу жизни и здоровью граждан, имеет признаки аварийного состояния и не может быть использован в дальнейшем для возобновления строительства, поэтому отказали в иске.

Между тем суды трех инстанций не учли следующее.

Предметом данного спора является требование публичного органа о сносе самовольно возведенного неустановленным лицом без разрешения на строительство незавершенного строительством объекта к собственникам земельных участков, на которых данное строение расположено.

В силу пункта 1 статьи 222 ГК РФ (как в редакции Федерального закона от 13.07.2015 № 258-ФЗ, так и в редакции Федерального закона от 03.08.2018

№ 339-ФЗ) здание, возведенное без разрешения на строительство, является самовольной постройкой.

В данном случае к признанию постройки самовольной приводит публично-правовое формальное нарушение в виде отсутствия требуемого разрешения на строительство.

Пунктом 2 статьи 222 ГК РФ (в редакции Федерального закона от 03.08.2018 № 339-ФЗ) предусмотрено, что лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

Использование самовольной постройки не допускается.

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 (далее - установленные требования), 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, кроме, в том числе случая, предусмотренного пунктом 3 данной статьи.

В соответствии с пунктом 3 статьи 222 ГК РФ право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, в собственности которого находится земельный участок, где возведена постройка, при одновременном соблюдении следующих условий: если в отношении земельного участка лицо, осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на нем данного объекта; если на день обращения в суд постройка соответствует установленным требованиям; если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Признание права собственности на самовольную постройку является основанием возникновения права собственности по решению суда. Для применения пункта 3 статьи 222 ГК РФ необходимо предъявление в суд иска, в частности собственником земельного участка, где возведена постройка, о признании за ним права собственности на самовольно возведенный объект, на котором и лежит обязанность доказывания отсутствия угрозы жизни и здоровью граждан.

При рассмотрении иска о признании права собственности суд устанавливает, возможно ли сохранить самовольно возведенный объект, и в обязательном порядке проверяет наличие совокупности прямо предусмотренных пунктом 3 статьи 222 ГК РФ условий, при одновременном соблюдении которых за лицом, в собственности которого находится земельный

участок, в судебном порядке может быть признано право собственности на самовольную постройку.

Кроме этого, согласно пункту 26 постановления № 10/22 иск о признании права собственности на самовольную постройку подлежит удовлетворению при определении судом того, что единственным признаком самовольной постройки является отсутствие разрешения на строительство, к получению которого лицо, создавшее самовольную постройку, предпринимало меры. В этом случае суд должен также установить, не нарушает ли сохранение самовольной постройки права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает ли угрозу жизни и здоровью граждан.

Как указано в определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 26.05.2020 № 306-ЭС19-19642, приведенное выше разъяснение направлено на то, чтобы воспрепятствовать явным злоупотреблениям правом легализовать постройку, которое предусмотрено пунктом 3 статьи 222 ГК РФ (статья 10 ГК РФ). Оно касается, например, ситуации, когда лицо, создавшее постройку, обращается в компетентный орган за выдачей разрешения на ее строительство лишь для вида, очевидно понимая, что к его заявлению не приложены требуемые документы, т.е. в отсутствие заблуждений относительно их перечня и порядка выдачи разрешения.

Между тем в рамках данного спора иск о признании права собственности на спорное строение собственником земельных участков, на которых он расположен, не предъявлен. Более того, Компания и Общество, в ходе рассмотрения дела, а также в отзыве на кассационную жалобу и в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации пояснили, что заявлять иск о признании права собственности и достраивать объект намерений не имеют.

В силу пункта 1 статьи 222 ГК РФ для признания постройки самовольной достаточно наличия хотя бы одного из перечисленных в ней нарушений, в том числе возведения постройки без разрешения на строительство. Такой объект подлежит квалификации в качестве самовольной постройки и, по общему правилу, подлежит сносу. В случае если осуществившее такую постройку лицо, а при отсутствии сведений о нем, собственник земельного участка имеют намерение сохранить самовольное строение, то они предъявляют иск по правилам пункта 3 статьи 222 ГК РФ.

Согласно разъяснениям постановления № 10/22 с иском о сносе самовольной постройки вправе обратиться собственник земельного участка, субъект иного вещного права на земельный участок, его законный владелец либо лицо, права и законные интересы которого нарушает сохранение самовольной постройки. С иском о сносе самовольной постройки в публичных интересах вправе обратиться прокурор, а также уполномоченные органы в соответствии с федеральным законом.

Как указано в пункте 24 названного постановления, по смыслу абзаца второго пункта 2 статьи 222 ГК РФ, ответчиком по иску о сносе самовольной постройки является лицо, осуществившее самовольное строительство.

При создании самовольной постройки с привлечением подрядчиков ответчиком является заказчик как лицо, по заданию которого была осуществлена самовольная постройка.

В случае нахождения самовольной постройки во владении лица, не осуществлявшего самовольного строительства, ответчиком по иску о сносе самовольной постройки является лицо, которое стало бы собственником, если бы постройка не являлась самовольной. Например, в случае отчуждения самовольной постройки - ее приобретатель; при внесении самовольной постройки в качестве вклада в уставный капитал - юридическое лицо, получившее такое имущество; в случае смерти физического лица либо реорганизации юридического лица - лицо, получившее имущество во владение.

Если право собственности на самовольную постройку зарегистрировано не за владельцем, а за иным лицом, такое лицо должно быть привлечено в качестве соответчика к участию в деле по иску о сносе самовольной постройки (абзац второй части 3 статьи 40 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации или часть 2 статьи 46 АПК РФ).

Если ответчик, против которого принято решение о сносе самовольной постройки, не осуществлял ее строительство, он вправе обратиться в суд с иском о возмещении убытков к лицу, осуществившему самовольную постройку.

Согласно прямому указанию пункта 2 статьи 222 ГК РФ при отсутствии сведений о лице, осуществившем строительство объекта, самовольная постройка подлежит сносу лицом, в собственности которого находится земельный участок, на котором такая постройка возведена, кроме в том числе случая, предусмотренного пунктом 3 данной статьи (пункт 2 статьи 222 ГК РФ).

При этом следует учитывать, что предъявленное требование направлено на защиту публичного порядка строительства и обеспечение безопасности возводимых строений и не связано с гражданско-правовыми обязательственными отношениями, в которых Компания является должником, или с публично-правовыми отношениями по уплате Компанией обязательных платежей, а поэтому довод Компании о том, что банкротство организации исключает удовлетворение предъявленного к ней иска о сносе самовольной постройки, подлежит отклонению.

Принимая во внимание изложенное, судебная коллегия считает, что суды первой, апелляционной и кассационной инстанций допустили существенные нарушения норм материального права, повлиявшие на исход дела и без устранения которых невозможны защита нарушенных прав и законных интересов заявителя, поэтому обжалуемые судебные акты подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции.

При новом рассмотрении суду надлежит учесть изложенное, рассмотреть иск по существу заявленных требований, в том числе определить правовой режим спорного объекта по правилам статьи 222 ГК РФ. В случае вывода о том, что строение является самовольной постройкой, установить в том

числе лицо, осуществившее строительство объекта, а при отсутствии сведений о таком лице - собственника участков, на которых данная постройка расположена; исследовать и оценить доводы ответчиков о продаже Компанией на торгах земельных участков при наличии в аукционной документации информации о нахождении на них объекта незавершенного строительства и на основании установленных обстоятельств сделать выводы являются ли ответчики надлежащими с учетом положений пункта 2 статьи 222 ГК РФ и приведенных разъяснений Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации.

Руководствуясь статьями 167, 170, 291.11-291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Арбитражного суда Московской области от 19.12.2019, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 13.03.2020 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 23.07.2020 по делу № А41-51701/2019 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Московской области.

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

Г.Г. Попова

Судья

Е.Е. Борисова

Судья

А.Н. Маненков