

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 310-ЭС23-26780

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

16.01.2024

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу акционерного общества «Муссон» на решение Арбитражного суда города Севастополя от 20.03.2023, постановление Двадцать первого арбитражного апелляционного суда от 15.06.2023 и постановление Арбитражного суда Центрального округа от 13.09.2023 по делу № А84-7167/2022

УСТАНОВИЛ:

Акционерное общество "Муссон" (далее - общество) обратилось в Арбитражный суд города Севастополя с заявлением о признании незаконным уведомления Управления государственной регистрации права и кадастра города Севастополя (далее - управление регистрации права, управление) от 29.07.2022 N КУВД-001/2022-28758801/1 об отказе в государственной регистрации права собственности и постановки на государственный кадастровый учет объекта недвижимости - сооружения "Рекламная стена" по ул. Вакуленчука, 29 - ул. Руднева, об обязанности управления осуществить постановку на государственный кадастровый учет объект недвижимости - "Рекламная стена", расположенного по адресу: ул. Вакуленчука, 29 - ул. Руднева, и выдать выписку из Единого государственного реестра о постановке сооружения на государственный кадастровый учет.

Суд привлек к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, Департамент по имущественным и земельным отношениям города Севастополя (далее - департамент имущественных отношений), Правительство Севастополя,

Департамент архитектуры и градостроительства города Севастополя (далее - департамент архитектуры), Департамент городского хозяйства города Севастополя (далее - департамент городского хозяйства).

Решением Арбитражного суда города Севастополя от 20.03.2023, оставленным без изменения постановлением Двадцать первого арбитражного апелляционного суда от 15.06.2023 и постановлением Арбитражного суда Центрального округа от 13.09.2023, в удовлетворении требований отказано.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить состоявшиеся по делу судебные акты, ссылаясь на существенное нарушение норм материального и процессуального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что с 01.01.2017 вступили в силу положения Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон №218-ФЗ).

В соответствии со статьей 72 Закона №218-ФЗ законодательные и иные правовые акты до их приведения в соответствие с названным законом применяются, поскольку они не противоречат Закону по регистрации. Данный закон применяется к правоотношениям, возникшим после дня вступления его в силу, а по правоотношениям, возникшим до дня вступления его в силу, - к тем правам и обязанностям, которые возникнут после дня его вступления в силу.

Регистрирующим органом нарушены положения статьи 27 Закона №218ФЗ, поскольку в осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации права может быть отказано лишь в случае, если в течение срока приостановления не устранены причины, препятствующие осуществлению государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

В нарушение пункта 3 статьи 3 Закона №218-ФЗ регистрирующим органом не проводилась проверка действительности поданных заявителем документов и наличия соответствующих прав у подготовившего документ лица или органа власти, а также проверка наличия ранее зарегистрированных и ранее заявленных прав.

15.03.2007 Севастопольской городской администрацией ОАО «Муссон» выдано разрешение №395 на размещение внешней рекламы (далее - разрешение), которым заявителю предоставлено право на размещение по ул. Вакуленчука, 29 рекламной стелы высотой 20м.

На основании указанного разрешения на размещение внешней рекламы 03.04.2007 Инспекцией государственного архитектурно-строительного надзора г. Севастополя Обществу выдано разрешение №801 на выполнение строительных работ по монтажу рекламной стелы по ул. Вакуленчука, 29-ул. Руднева в соответствии с проектом.

Приказом ОАО «Муссон» создана рабочая комиссия от 22.05.2007 №25 для принятия в эксплуатацию законченного строительством объекта «Устройство рекламы «Муссон». Реконструкция производственного комплекса №2 ОАО «Муссон» под торговый центр по ул. Вакуленчука, 29 г.Севастополь».

07.06.2007 членами указанной комиссии подписан акт о принятии в эксплуатацию законченного строительством здания, сооружения, помещения в соответствии с рабочим проектом: «Устройство рекламы «Муссон». Реконструкция производственного комплекса №2 ОАО «Муссон» под торговый центр по ул. Вакуленчука, 29 г.Севастополь».

Регистрирующим органом объект квалифицирован как сооружение. Сооружение (за исключением некапитального) -это один из видов объекта недвижимости и объектов капитального строительства (пункт 1 статьи 130, пункт 1 статьи 141.3 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункт 10 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Определение сооружения приведено в пункте 23 части 2 статьи 2 Технического регламента о безопасности зданий и сооружений. Исходя из этого определения, оно имеет следующие признаки:

- 1) создано в результате строительства. Объекты капитального строительства могут создаваться в результате строительства (пункты 10,13 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации);
- 2) является объемной, строительной системой;
- 3) может иметь как надземную, так и подземную и (или) наземную часть;
- 4) имеет несущие, в отдельных случаях ограждающие строительные конструкции.

В рассматриваемом случае сооружение имеет признаки, свидетельствующие о его капитальном характере.

Выводы судов о том, что сооружение не является капитальным, в отношении него не может быть осуществлен государственный кадастровый учет -необоснованны.

Согласно пункту 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит определение об отказе в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в кассационной жалобе доводы не подтверждают существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, и не являются достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

При изучении доводов кассационной жалобы и принятых по делу судебных актов оснований, по которым жалоба может быть передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, не установлено.

Как следует из обжалуемых актов, 15.03.2007 Городская государственная администрация г. Севастополя выдала обществу разрешение N 935 на размещение внешней рекламы, которым обществу предоставлено право на размещение по ул. Вакуленчука, 29 рекламной стелы высотой 20 м .

На основании разрешения N 935 03.04.2007 Инспекция государственного архитектурно-строительного контроля г. Севастополя выдала обществу

разрешение N 801 на выполнение строительных работ по монтажу рекламной стелы по ул. Вакуленчука, 29 - ул. Руднева, в соответствии с проектом (шифр - 2006-08-КМ, КЖ) .

08.07.2022 г. общество обратилось в управление регистрации права с заявлением о внесении в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) сведений о ранее учтенном объекте недвижимости в отношении сооружения - рекламной стелы высотой 20 м, расположенной по адресу: г. Севастополь, ул. Вакуленчука, 29 / ул. Руднева, приложив к заявлению разрешение на выполнение строительных работ от 03.04.2007, рабочий проект от 01.01.2006, акт рабочей комиссии о принятии в эксплуатацию законченных строительством строений, сооружений, помещений от 07.06.2007 .

Уведомлением от 29.07.2022 N КУВД-001/2022-28758804/1 управление отказало обществу во включении в ЕГРН сведений о ранее учтенном объекте недвижимости - сооружении, расположенном по адресу: г. Севастополь, ул. Вакуленчука, 29/ул.Руднева, ссылаясь на то, что сооружение не обладает признаками объекта капитального строительства.

Полагая, что отказ управления является незаконным и нарушает права и законные интересы общества в сфере экономической деятельности, последнее обратилось в арбитражный суд с настоящим заявлением.

Придя к выводу, что рекламная конструкция - стела высотой 20 м хотя и прочно связана с землей, но не обладает самостоятельным функциональным назначением и не может быть отнесена к объектам капитального строительства, суд первой инстанции отказал обществу в удовлетворении его заявления.

Повторно исследовав и оценив доказательства по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, руководствуясь статьями 130, 131 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее -Гражданский кодекс), положениями Закона №218-ФЗ, суд апелляционной инстанции ,с которым согласился суд округа, признал законным оспариваемый отказ управления во включении в ЕГРН сведений о спорном объекте.

При этом судебные инстанции исходили из следующего.

Согласно пункту 1 статьи 130 Гражданского кодекса к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) 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. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

В силу пункта 1 статьи 131 Гражданского кодекса право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их

возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

Согласно части 5 статьи 1 Закона №218-ФЗ государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

В силу части 3 статьи 1 названного закона государственная регистрация прав на недвижимое имущество - есть юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества.

Частью 12 статьи 29 названного Закона №218-ФЗ предусмотрено право на обжалование заинтересованным лицом в суд отказа в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав на объект недвижимости.

Доводы жалобы, что рекламная стела является объектом недвижимости, так как по заказу общества в 2006 году был разработан проект - устройство рекламы "Муссон", обществу были выданы разрешения N 935 и N 801 на размещение и монтаж рекламной стелы, созданная обществом рабочая комиссия 07.06.2007 подписала акт о принятии в эксплуатацию завершеного строением здания, сооружения, помещения судами отклонены, указав, что представленные обществом доказательства не подтверждают факт создания им объекта капитального строительства; разрешение на размещение и монтаж рекламной стелы не является разрешением на строительство объекта недвижимости.

Прочная связь объекта с землей не является достаточным признаком, по которому объект может быть отнесен к объекту недвижимости.

Обязательным квалифицирующим признаком недвижимости является самостоятельное функциональное назначение объекта, позволяющее рассматривать его в качестве объекта гражданских прав. Суды заключили, что спорный объект такими характеристиками не обладает.

Доводы заявителя жалобы не подтверждают существенных нарушений норм материального и (или) процессуального права, повлиявших на исход дела.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 291.1, 291.6 и 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛ:

отказать в передаче кассационной жалобы акционерного общества «Муссон» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда

