



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 2404/10

Москва

15 июня 2010 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Иванова А.А.;

членов Президиума: Амосова С.М., Андреевой Т.К.,
Валявиной Е.Ю., Витрянского В.В., Вышняк Н.Г., Дедова Д.И.,
Иванниковой Н.П., Исайчева В.Н., Завьяловой Т.В., Козловой О.А.,
Маковской А.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л.,
Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление международной коммерческой компании «Фломис Трейдинг Лимитед» о пересмотре в порядке надзора постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 06.10.2009 и постановления Федерального арбитражного суда Московского округа

от 28.12.2009 по делу № А40-54201/08-53-485 Арбитражного суда города Москвы.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – международной коммерческой компании «Фломис Трейдинг Лимитед» (третьего лица) – Вечкасов В.М.;

от Комитета государственного строительного надзора города Москвы (истца) – Залесов С.И.;

от Управы района Замоскворечье (третьего лица) – Маслова Е.А.;

от Департамента земельных ресурсов города Москвы (третьего лица) – Бородуля Е.Ю.

Заслушав и обсудив доклад судьи Маковской А.А., а также объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Компания «Ралбек Интернешнл ЛТД» (Британские Виргинские острова; далее – компания «Ралбек Интернешнл ЛТД», компания), являясь собственником здания общей площадью 917,1 кв. метра, расположенного по адресу: Москва, ул. Садовническая, д. 20/13, стр. 2, осуществило надстройку в виде третьего и четвертого этажей, а также чердака, увеличив площадь объекта недвижимости до 2 300 метров. Земельный участок площадью 0,067 кв. метра по адресу: Москва, ул. Садовническая, вл. 20/13, стр. 2 предоставлен компании в аренду на основании распоряжения префекта Центрального административного округа города Москвы от 10.08.2004 № 5285-р и договора аренды от 19.11.2004 № М-01-027751, заключенного с Департаментом земельных ресурсов сроком до 15.07.2029, для эксплуатации здания в административных целях и благоустройства.

Впоследствии на основании договора купли-продажи здания от 10.07.2008 № САД 20-13/07-08 компания «Ралбек Интернешнл ЛТД» произвела отчуждение здания международной коммерческой компании «Фломис Трейдинг Лимитед» (далее – компания «Фломис Трейдинг

Лимитед»). Переход права собственности на здание зарегистрирован Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве 15.08.2008, номер регистрации 77-77-11/070/2008-910.

Префектура Центрального административного округа города Москвы (далее – префектура) и Комитет государственного строительного надзора города Москвы (далее – комитет) обратились в Арбитражный суд города Москвы с иском к компании «Ралбек Интернешнл ЛТД» о признании надстройки в виде третьего, четвертого этажей и чердачных помещений указанного здания самовольной постройкой; об обязанности компании снести надстройку и привести здание в соответствие с технической документацией Центрального территориального бюро технической инвентаризации города Москвы по состоянию на 03.02.2000; о предоставлении префектуре права сноса незаконно возведенной надстройки за счет компании в случае неисполнения последней решения арбитражного суда в течение трех месяцев с момента его вступления в законную силу.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 03.07.2009 в удовлетворении иска отказано.

Девятый арбитражный апелляционный суд постановлением от 06.10.2009 решение суда первой инстанции отменил, за исключением указания на перечисление с депозитного счета суда излишне уплаченных средств на проведение экспертизы, заявленные требования удовлетворил.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 28.12.2009 постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, компания «Фломис Трейдинг Лимитед» просит отменить постановление суда апелляционной инстанции и постановление суда кассационной инстанции, ссылаясь на нарушение норм материального и процессуального права, а также единообразия в их толковании и

применении арбитражными судами, и оставить в силе решение суда первой инстанции.

В отзывах на заявление префектура и комитет просят оставить названные судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзывах на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что оспариваемые судебные акты подлежат отмене по следующим основаниям.

Суд первой инстанции, отказывая в удовлетворении исковых требований, отметил, что иск предъявлен к ненадлежащему ответчику, который не является ни титульным собственником спорного объекта, ни его фактическим владельцем. Кроме того, суд первой инстанции пришел к выводу, отразив его в мотивировочной части решения, что надстройка не является самовольной постройкой, так как истцами не представлены соответствующие доказательства этого (решение Городской комиссии по пресечению самовольного строительства при правительстве Москвы, оформленное протоколом от 20.03.2008 № 3, таким доказательством не является), к тому же спорный объект не может быть квалифицирован как самовольная постройка в смысле правил статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, поскольку право собственности ответчика на здание после возведения надстройки было зарегистрировано в установленном порядке, а впоследствии был зарегистрирован и переход этого права к компании «Фломис Трейдинг Лимитед».

Суд первой инстанции также указал, что согласно заключению эксперта, подготовленному в соответствии с определением суда первой инстанции от 22.01.2009 по настоящему делу, при возведении надстройки были соблюдены строительные нормы и правила, а ее снос (демонтаж) без повреждения остальных конструкций здания невозможен.

Отменяя решение суда первой инстанции и удовлетворяя заявленные требования, суд апелляционной инстанции исходил из того, что компания «Ралбек Интернешнл ЛТД» возвела третий и четвертый этажи, а также чердак здания без получения предусмотренного статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешения на строительство, следовательно, надстройка отвечает всем признакам самовольной постройки согласно статье 222 Гражданского кодекса Российской Федерации. Кроме того, земельный участок предоставлен ответчику в пользование на условиях аренды для эксплуатации существовавшего здания и благоустройства прилегающей территории без права возведения капитальных сооружений.

Суд апелляционной инстанции не согласился с выводом суда первой инстанции о том, что иск предъявлен к ненадлежащему ответчику. При этом суд апелляционной инстанции исходил из того, что надстройка была возведена компанией «Ралбек Интернешнл ЛТД» без необходимых на то разрешений и регистрация права собственности этой компании на надстроенное здание произведена Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве при отсутствии к тому оснований. Возведение объекта, являющегося самовольной постройкой, не влечет приобретения права собственности на этот объект вне зависимости от того, произведена государственная регистрация права или нет. Таким образом, у компании «Ралбек Интернешнл ЛТД» не возникло в порядке, предусмотренном пунктом 1 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации, право собственности на самовольную надстройку как на вновь созданный объект недвижимости, а следовательно, надстроенное здание площадью 2 300 кв. метров не могло стать объектом гражданского оборота и не могло быть продано компании «Фломис Трейдинг Лимитед».

На основании изложенных выводов суд апелляционной инстанции счел, что, поскольку право собственности компании «Фломис Трейдинг Лимитед» как на надстройку, так и на какие-либо другие помещения

здания по установленным законом основаниям не возникло, иск предъявлен к надлежащему ответчику, и обязал компанию «Ралбек Интернешнл ЛТД» снести самовольно возведенную надстройку, основываясь на норме абзаца второго пункта 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Суд кассационной инстанции поддержал позицию суда апелляционной инстанции.

Однако суды апелляционной и кассационной инстанций не учли следующие обстоятельства.

В соответствии с пунктом 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой – продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных пунктом 3 названной статьи.

Возведение объекта, являющегося самовольной постройкой, не влечет приобретения права собственности на этот объект вне зависимости от того, произведена государственная регистрация права или нет.

Однако, как установлено судами и следует из материалов дела, на момент предъявления иска право собственности на спорное здание было зарегистрировано за компанией «Фломис Трейдинг Лимитед» и оно находится в фактическом владении этой компании. Данные обстоятельства установлены судами и сторонами не оспариваются.

Удовлетворяя требование истцов о сносе самовольной надстройки и возлагая обязанность по ее демонтажу на ответчика по делу – компанию «Ралбек Интернешнл ЛТД», суд апелляционной инстанции и поддержавший его суд кассационной инстанции не приняли во внимание, что эта компания, осуществившая возведение надстройки, в настоящее

время спорным объектом недвижимости не владеет, а поэтому не может выполнить демонтаж надстройки, не нарушая права компании «Фломис Трейдинг Лимитед», в чьем владении теперь находится здание.

Предоставляя одному из истцов – префектуре – право снести незаконно возведенную надстройку за счет ответчика в случае неисполнения им решения арбитражного суда в течение трех месяцев с момента его вступления в законную силу, суды апелляционной и кассационной инстанций не учли, что и префектура не может реализовать данное право, не нарушив права компании «Фломис Трейдинг Лимитед».

Компания «Фломис Трейдинг Лимитед», являющаяся приобретателем и владельцем спорного здания, была привлечена к участию в деле в качестве третьего лица.

Как следует из решения суда первой инстанции, этот суд со ссылкой на статью 47 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации отказал компании «Ралбек Интернешнл ЛТД» в удовлетворении ходатайства о его замене на другого ответчика, так как истцы не согласились на замену ответчика либо привлечение нового собственника здания в качестве второго ответчика, что исключило возможность участия компании «Фломис Трейдинг Лимитед» в качестве ответчика по делу.

Правовая позиция, в соответствии с которой 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, не будь постройка самовольной, сформулирована в постановлении 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» (пункт 24).

Таким образом, удовлетворение иска о сносе самовольной постройки, предъявленного к лицу, не владеющему спорным имуществом, не соответствует положениям статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Вместе с тем указанным положениям и правовым позициям, сформулированным в пунктах 23 и 28 постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22, противоречат выводы и суда первой инстанции.

В случае, когда недвижимое имущество, право на которое зарегистрировано, имеет признаки самовольной постройки, наличие регистрации не исключает возможности предъявления требования о его сносе. В мотивировочной части решения суда об удовлетворении такого иска должны быть указаны основания, по которым суд признал имущество самовольной постройкой. При этом положения статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации распространяются на самовольную реконструкцию недвижимого имущества, в результате которой возникает новый объект. Однако суд обязывает лицо к сносу самовольно реконструированного недвижимого имущества лишь в том случае, если будет установлено, что объект не может быть приведен в состояние, существовавшее до проведения этих работ.

То есть по настоящему делу суду необходимо определить, кто является надлежащим ответчиком по требованию о сносе надстройки как самовольной постройки, соблюдены ли при сооружении надстройки требования, сформулированные в статье 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, возможен ли ее снос.

При указанных обстоятельствах оспариваемые судебные акты нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права и в соответствии с пунктом 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене.

Содержащееся в настоящем постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации толкование правовых норм является общеобязательным и подлежит применению при рассмотрении арбитражными судами аналогичных дел.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 2 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда города Москвы от 03.07.2009 по делу № А40-54201/08-53-485, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 06.10.2009 и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 28.12.2009 по тому же делу отменить.

Дело передать на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

Председательствующий

А.А. Иванов