



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 4464/12

Москва

18 сентября 2012 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Абсалямова А.В., Амосова С.М., Андреевой Т.К., Бациева В.В., Витрянского В.В., Дедова Д.И., Иванниковой Н.П., Завьяловой Т.В., Козловой О.А., Маковской А.А., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление администрации Находкинского городского округа о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Приморского края от 12.07.2011 по делу № А51-2921/2011 и постановления Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 06.02.2012 по тому же делу.

Заслушав и обсудив доклад судьи Маковской А.А., Президиум установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «Универсал» (далее – общество) и администрация Находкинского городского округа (далее – администрация) заключили договор аренды от 05.06.2008 № 3221-08 (далее – договор аренды) земельного участка площадью 6 991 кв. метр с кадастровым номером 25:31:010401:672, расположенного примерно в 90 метрах по направлению на юг от ориентира жилой дом, находящегося за пределами участка, адрес ориентира: Приморский кр., г. Находка, просп. Мира, 32 в экономической зоне № 6, под проектирование и строительство торгового центра. Сторонами согласован срок аренды: с 23.05.2008 по 23.05.2010. Договор зарегистрирован в установленном порядке.

Управлением архитектуры, градостроительства и землепользования Находкинского городского округа обществу выдано разрешение от 05.02.2009 № RU25308000-013/09 на строительство торгово-выставочного комплекса в районе озера Соленое в городе Находке.

На основании этого разрешения на земельном участке, полученном по договору аренды, общество возвело объект незавершенного строительства – торгово-выставочный комплекс площадью 5 143 кв. метра, готовностью 4 процента, инвентарный номер 05:414:001:010475270, расположенный в 30 метрах к северо-западу от здания по проспекту Мира, 49 (технический паспорт получен по состоянию на 18.11.2010) (далее – спорный объект).

Общество, ссылаясь на невозможность зарегистрировать право собственности в порядке, установленном статьей 25 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации), обратилось в Арбитражный суд Приморского края с иском о признании права собственности на этот объект. При этом оно указывало, что не может подтвердить право пользования упомянутым земельным участком в связи с тем, что администрация не продлевает договор аренды и земельный

участок был снят с кадастрового учета, а также на то, что спорный объект создан им для себя с соблюдением закона и иных правовых актов.

В качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, к участию в деле привлечено Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю.

Решением Арбитражного суда Приморского края от 12.07.2011 заявленное требование удовлетворено.

Постановлением Пятого арбитражного апелляционного суда от 21.09.2011 решение суда первой инстанции отменено, в удовлетворении требования отказано.

Федеральный арбитражный суд Дальневосточного округа постановлением от 06.02.2012 постановление суда апелляционной инстанции отменил, решение суда первой инстанции оставил в силе.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора решения суда первой инстанции и постановления суда кассационной инстанции администрация просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм права, и принять по делу новый судебный акт.

В отзыве на заявление общество просит оставить оспариваемые судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении и отзыве на него, Президиум считает, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене по следующим основаниям.

Суд первой инстанции, установив, что общество было вправе осуществлять строительство спорного объекта на предоставленном ему в аренду земельном участке, этот объект создан истцом за свой счет, не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, пришел к

выводу об отсутствии обстоятельств, свидетельствующих о невозможности признать право собственности общества на спорный объект. При этом он руководствовался статьями 130, 131, 218, 264 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс).

Суд апелляционной инстанции счел, что удовлетворение требования невозможно в силу того, что право собственности на объект недвижимости подлежит государственной регистрации и возникает именно с момента регистрации и в отсутствие регистрации право на спорный объект у общества не возникло.

Отменяя постановление суда апелляционной инстанции, суд кассационной инстанции указал на то, что иск о признании права может быть заявлен собственником индивидуально-определенной вещи как владеющим, так и не владеющим ею, чьи права оспариваются, отрицаются или не признаются другим лицом, в связи с чем собственник лишен возможности определить юридическую судьбу вещи. Значение такого судебного решения определяется тем, что оно подтверждает то право, которое существовало как на момент возникновения спора, так и на момент предъявления иска, а также разрешения возникшего спора.

Поскольку ранее в целях проведения в установленном порядке государственной регистрации права собственности общества на спорный объект в регистрирующий орган обращался судебный пристав-исполнитель и ему было отказано со ссылкой на отсутствие документов, подтверждающих право пользования обществом земельным участком, на котором возведен спорный объект, суд кассационной инстанции признал неверным вывод суда апелляционной инстанции об избрании истцом ненадлежащего способа защиты, сославшись на то, что общество доказало факт возникновения у него права на спорный объект в соответствии с законом.

Между тем суды первой и кассационной инстанций не учли следующее.

Согласно пункту 2 статьи 8 Кодекса права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом.

Статьей 130 Кодекса объекты незавершенного строительства отнесены к объектам недвижимого имущества. В силу требований статей 131 и 219 Кодекса право собственности на недвижимые вещи подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним и возникает это право на вновь создаваемое недвижимое имущество именно с момента регистрации.

Норма, содержащаяся в пункте 1 статьи 218 Кодекса, на которую сослались суды первой и кассационной инстанций, устанавливает, что право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом. Названная норма указывает на основание приобретения такого права (создание вещи для себя), но не определяет момент его возникновения. Правила данной статьи применяются в совокупности с правилами статей 8, 131, 219 Кодекса.

В постановлении 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 № 10/22) сформулирован подход к разрешению споров о признании права. Согласно пунктам 58 и 59 постановления № 10/22 лицо, считающее себя собственником находящегося в его владении недвижимого имущества, право на которое зарегистрировано за иным субъектом, вправе обратиться в суд с иском о признании права собственности. Если иное не предусмотрено законом, иск о признании права подлежит удовлетворению

в случае представления истцом доказательств возникновения у него соответствующего права. Иск о признании права, заявленный лицами, права и сделки которых в отношении спорного имущества никогда не были зарегистрированы, могут быть удовлетворены в тех случаях, когда права на спорное имущество возникли до вступления в силу Закона о регистрации и не регистрировались в соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 6 названного Закона либо возникли независимо от их регистрации в соответствии с пунктом 2 статьи 8 Кодекса.

Как усматривается из материалов настоящего дела, общество просит признать свое право на спорный объект как на объект недвижимого имущества. Однако право собственности общества на спорный объект в установленном порядке никогда не регистрировалось, общество не представляло надлежащие доказательства возникновения у него права на этот объект независимо от регистрации. Таким образом, основания для удовлетворения требования общества о признании за ним права собственности на спорный объект отсутствуют.

Вместе с тем обращаясь в суд с требованием о признании права собственности на спорный объект, общество из-за отсутствия действующего договора аренды земельного участка, подтверждающего его права на участок, занятый спорным объектом, исходило из невозможности иным образом добиться государственной регистрации своих прав на спорный объект незавершенного строительства, и имело своей целью преодолеть требования, установленные пунктом 4 статьи 25 Закона о регистрации.

Согласно пункту 4 статьи 25 Закона о государственной регистрации в случае, если земельный участок, отведенный для создания объекта недвижимого имущества, принадлежит заявителю на ином праве, чем право собственности, право собственности заявителя на объект незавершенного строительства регистрируется на основании документов, подтверждающих право пользования данным земельным участком,

разрешения на строительство и документов, содержащих описание объекта незавершенного строительства. Как следует из материалов дела, земельный участок под строительство спорного объекта был предоставлен обществу на основании договора аренды, срок действия которого уже истек, а новый договор аренды заключен не был. Именно поэтому регистрирующий орган отказал судебному приставу-исполнителю в регистрации права собственности общества на спорный объект, указав на отсутствие документов, подтверждающих права общества на земельный участок на момент подачи заявления на государственную регистрацию.

Однако отсутствие у общества документов, необходимых для государственной регистрации его права собственности на спорный объект, не может являться основанием для признания за ним этого права в обход правил Гражданского кодекса Российской Федерации о возникновении права собственности на вновь созданные объекты недвижимого имущества.

Предъявленное обществом к администрации исковое требование о признании права собственности на спорный объект свидетельствует, по существу, о его несогласии с позицией, выраженной в отказе зарегистрировать право собственности общества на спорный объект, который регистрирующий орган ранее дал судебному приставу-исполнителю. Однако из материалов дела следует, что данный отказ в судебном порядке не оспаривался, его законность не исследовалась и не оценивалась судом. При этом само общество не обращалось за государственной регистрацией своего права собственности на спорный объект и не предъявляло к регистрирующему органу в суд каких-либо требований, связанных с проведением или отказом в проведении такой государственной регистрации, в рамках рассмотрения которых суд мог оценить законность и обоснованность актов, действий, бездействия регистрирующего органа. В том числе суд должен был бы оценить, допускает ли действующее законодательство государственную

регистрацию права собственности заявителя на объект, не завершённый строительством, в случае отсутствия у заявителя прав на земельный участок в связи с прекращением договора аренды этого участка, до заключения нового договора аренды, а также оценить правильность вывода управления об отсутствии у общества прав на земельный участок, принимая во внимание, что вступившими в законную силу судебными актами по делу № А51-9847/2010 Арбитражного суда Приморского края действия администрации, выразившиеся в направлении в адрес общества уведомлений от 26.05.2010 №№ 20.3.2/1714, 20.3.2/1715 об одностороннем отказе от договоров аренды и предложении обществу освободить спорные земельные участки по истечении 14 дней, признаны незаконными.

Вместе с тем, общество, очевидно, не согласно также и с позицией администрации, не заключающей с обществом новый договор аренды земельного участка под спорным объектом. Согласно правовой позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, сформулированной в постановлении от 23.12.2008 № 8985/08, в силу положений статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации не допускается необоснованный отказ в предоставлении земельного участка в аренду для целей строительства или в продлении договора аренды в случае, если строительство не завершено в течение первоначального срока аренды земельного участка. Однако требования о заключении такого договора общество к администрации в суд не предъявляло.

При этих обстоятельствах, не подлежащее удовлетворению, хотя и заявленное обществом, требование о признании права собственности на спорный объект не могло быть переквалифицировано и рассмотрено судом как требование иного характера. Однако общество не лишено права обратиться в суд с надлежащим требованием к надлежащему ответчику.

При названных обстоятельствах оспариваемые судебные акты нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными

судами норм права и согласно пункту 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене.

Вступившие в законную силу судебные акты арбитражных судов по делам со схожими фактическими обстоятельствами, принятые на основании нормы права в истолковании, расходящемся с содержащимся в настоящем постановлении толкованием, могут быть пересмотрены на основании пункта 5 части 3 статьи 311 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, если для этого нет других препятствий.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 5 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

постановление Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 06.02.2012 по делу № А51-2921/2011 Арбитражного суда Приморского края отменить.

Постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 21.09.2011 по названному делу оставить без изменения.

Председательствующий

А.А. Иванов