



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 365/10

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., Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Исайчева В.Н., Козловой О.А., Маковской А.А., Поповой Г.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявления Управления Федеральной регистрационной службы по Красноярскому краю и гражданина Костюченко Андрея Владимировича о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Красноярского края от 12.03.2009 по делу № А33-14295/2008, постановления Третьего арбитражного апелляционного суда от 19.06.2009, определений Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 18.09.2009 и от 23.11.2009 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – гражданина Костюченко А.В. (третьего лица) – Козлов А.С.;

от администрации города Сосновоборска (истца) – Романенко Е.О.

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

Администрация города Сосновоборска (далее – администрация) обратилась с иском к Управлению Федеральной регистрационной службы по Красноярскому краю в лице Сосновоборского отделения (далее – государственный регистратор) и к обществу с ограниченной ответственностью «Статус плюс» (далее – общество «Статус плюс») о признании недействительной государственной регистрации права собственности общества «Статус плюс» на объекты недвижимости – нежилые здания общей площадью 251,10 кв. метра и 42,50 кв. метра, расположенные по адресу: Красноярский кр., г. Сосновоборск, ул. Ленинского комсомола, 23, корп. 1 и 2 соответственно; об исключении записей о государственной регистрации права собственности на указанные объекты за этим обществом из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП) и об обязанности общества снести самовольные постройки и восстановить (рекультивировать) территорию строительства за свой счет.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен гражданин Костюченко А.В.

Определением Арбитражного суда Красноярского края от 05.03.2009 производство по делу в части требования об исключении записей о государственной регистрации права собственности из ЕГРП прекращено в соответствии с пунктом 4 части 1 статьи 150 Арбитражного

процессуального кодекса Российской Федерации в связи с отказом истца от данного требования.

Решением Арбитражного суда Красноярского края от 12.03.2009 иск удовлетворен: государственная регистрация права собственности общества «Статус плюс» на названные объекты признана недействительной, суд обязал общество снести самовольные постройки и восстановить (рекультивировать) территорию строительства.

Постановлением Третьего арбитражного апелляционного суда от 19.06.2009 решение суда первой инстанции оставлено без изменения, производство по апелляционной жалобе общества «Статус плюс» прекращено в связи с его ликвидацией применительно к пункту 5 части 1 статьи 150 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Определением Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 18.09.2009 производство по кассационным жалобам государственного регистратора и Костюченко А.В. прекращено применительно к пункту 5 части 1 статьи 150 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Определением Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 23.11.2009 определение от 18.09.2009 оставлено без изменения.

В заявлениях, поданных в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре названных судебных актов в порядке надзора Управление Федеральной регистрационной службы по Красноярскому краю и гражданин Костюченко А.В. просят отменить их, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении судами норм материального и процессуального права.

В отзыве на заявления администрация просит оставить оспариваемые судебные акты без изменения.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлениях, отзыве на них и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене по следующим основаниям.

Суды установили, что 28.03.2002 и 26.04.2002 обществу утверждены акты выбора земельных участков для строительства комплекса городского рынка и автозаправочной станции; 18.07.2002 между администрацией и обществом заключен договор аренды земли № 59, срок действия которого неоднократно продлевался путем заключения дополнительных соглашений к договору.

В дальнейшем 18.07.2002 и 14.02.2003 обществу выданы разрешения № 95 и № 95а на выполнение земляных и строительно-монтажных работ по строительству комплекса городского рынка.

Обществом 05.04.2003 и 04.08.2003 составлены акты рабочей комиссии о готовности законченных строительством объектов «автостоянка» и «открытый рынок».

Администрация на основании своего постановления от 15.07.2003 № 512 заключила с обществом «Статус плюс» договор от 04.08.2003 № 120 аренды земельного участка общей площадью 1738,27 кв. метра из земель поселений с кадастровым номером 24:56:0201006:0021 для эксплуатации открытого рынка сроком на 10 лет. Договор зарегистрирован 01.09.2003.

Согласно справке отдела архитектуры и градостроительства города Сосновоборска от 15.11.2005 законченные строительством объекты: автостоянка, открытый рынок, входящие в комплекс городского рынка, – соответствуют техническим регламентам и проектной документации.

Из заключения Службы архитектурно-строительного надзора и жилищного контроля администрации Красноярского края от 02.12.2005 следует, что представленная застройщиком разрешительная, исполнительная и приемо-сдаточная документация на объект «комплекс

городского рынка» соответствует требованиям нормативных документов в области строительства.

Постановлением от 21.12.2005 № 1409 администрация утвердила разрешение на ввод в эксплуатацию объекта «комплекс городского рынка», однако постановлением от 18.09.2008 № 920 отменила указанное постановление.

Удовлетворяя заявленные требования, суд первой инстанции исходил из того, что администрация правомерно отменила акт ввода объекта в эксплуатацию, руководствуясь положениями Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», поскольку выявила несоблюдение установленных технических условий в связи с возведением объектов на городских канализационных и водопроводных сетях. На этом основании суд сделал вывод о том, что объекты возведены при отсутствии необходимых разрешений и с существенным нарушением строительных норм и правил.

Суд первой инстанции признал постройки самовольными и, руководствуясь статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьей 2 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», удовлетворил требование администрации о признании недействительной государственной регистрации права собственности общества «Статус плюс» на упомянутые объекты и обязал общество снести их.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводом суда первой инстанции.

Между тем при принятии оспариваемых актов суды не учли следующее.

Спорная постройка создана на земельном участке, отведенном для целей строительства в порядке, установленном законом, и с получением на

это необходимых разрешений, поэтому она не может быть квалифицирована в качестве самовольной по правилам статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации лишь на том основании, что администрация 18.09.2008 отменила постановление от 21.12.2005 № 1409 об утверждении акта ввода объектов в эксплуатацию.

Разрешение на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию послужило основанием для возникновения права собственности общества «Статус плюс» на спорные объекты, поэтому отмена упомянутого разрешения в административном порядке не может являться основанием для прекращения возникшего права и признания постройки самовольной.

Иные основания, указанные в статье 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, для признания построек самовольными материалами дела не подтверждены и судами не установлены, поэтому оснований для квалификации построек в качестве самовольных по заявленным администрацией мотивам у судов не имелось.

Кроме того, суд первой инстанции установил, что спорные строения были проданы обществом «Статус плюс» гражданину Костюченко А.В. по договору купли-продажи от 28.01.2008, государственная регистрация перехода права собственности произведена 01.11.2008.

По смыслу абзаца второго пункта 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации ответчиком по иску о сносе самовольной постройки является лицо, осуществившее самовольное строительство. В случае отчуждения самовольной постройки ответчиком по иску о сносе данной постройки является ее приобретатель.

Таким образом, суды приняли решение о сносе постройки по требованию, предъявленному к ненадлежащему ответчику.

При названных обстоятельствах обжалуемые судебные акты подлежат отмене на основании пункта 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации как нарушающие

единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права.

Содержащееся в настоящем постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации толкование правовых норм является общеобязательным и подлежит применению судами при рассмотрении 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 Красноярского края от 12.03.2009 по делу № А33-14295/2008, постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 19.06.2009, определения Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 18.09.2009 и от 23.11.2009 по тому же делу отменить.

В удовлетворении иска администрации города Сосновоборска отказать.

Председательствующий

А.А. Иванов