



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 12576/11

Москва

24 января 2012 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., Бациева В.В.,
Борисовой Е.Е., Витрянского В.В., Дедова Д.И., Завьяловой Т.В.,
Иванниковой Н.П., Исайчева В.Н., Козловой О.А., Маковской А.А.,
Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление Главного управления по земельным ресурсам
Омской области о пересмотре в порядке надзора постановления
Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа
от 16.08.2011 по делу № А46-14110/2010 Арбитражного суда Омской
области.

В заседании приняла участие представитель заявителя – Главного управления по земельным ресурсам Омской области (истца) – Андиколовская Е.Ю.

Заслушав и обсудив доклад судьи Борисовой Е.Е., а также объяснения представителя участвующего в деле лица, Президиум установил следующее.

Главное управление по земельным ресурсам Омской области (далее – управление) обратилось в Арбитражный суд Омской области с иском к индивидуальному предпринимателю Хумаряну Валерию Георгиевичу (далее – предприниматель) о признании отсутствующим права собственности на объект недвижимости площадью 81,1 кв. метра с инвентарным номером 52:401:002:000033800, литер А, этажность 1, расположенный по адресу: г. Омск, ул. Герцена, д. 219, и обязанности осуществить снос названного объекта как самовольно возведенного.

В качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, к участию в деле привлечены Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области, Главное управление жилищного контроля, государственного строительного надзора и государственной экспертизы Омской области.

Решением Арбитражного суда Омской области от 14.03.2011 исковые требования удовлетворены.

Федеральный арбитражный суд Западно-Сибирского округа постановлением от 16.08.2011 отменил решение суда первой инстанции и отказал в удовлетворении требований.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора постановления суда кассационной инстанции управление просит его отменить, ссылаясь на неправильное применение норм материального права, и оставить решение суда первой инстанции без изменения.

В отзыве на заявление предприниматель просит оставить оспариваемый судебный акт без изменения как соответствующий действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлении присутствующего в заседании представителя управления, Президиум считает, что решение Арбитражного суда Омской области от 14.03.2011 и постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 16.08.2011 подлежат отмене по следующим основаниям.

Как установлено судами и подтверждается материалами дела, главой городского самоуправления (мэром) города Омска издано распоряжение от 23.07.2001 № 803-р о предоставлении предпринимателю в аренду из состава земель общего пользования земельного участка площадью 96 кв. метров, расположенного по адресу: улица Герцена – улица 20-я Северная в Центральном административном округе города Омска, на три года для размещения торгового павильона (временного сооружения). Предоставленный земельный участок относится к землям, государственная собственность на которые не разграничена.

На основании указанного распоряжения 21.09.2001 между Департаментом недвижимости администрации города Омска (арендодателем) и предпринимателем (арендатором) заключен договор аренды упомянутого земельного участка № Д-Ц-1-63-2858 (далее – договор от 21.09.2001).

Впоследствии Законом Омской области от 08.02.2006 № 731-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Омской области» (далее – Закон от 08.02.2006 № 731-ОЗ) полномочия по распоряжению земельными участками в городе Омске, государственная собственность на которые не разграничена, переданы специально уполномоченному органу государственной власти Омской области. Указом губернатора Омской области от 16.06.2006 № 95 (далее – указ от 16.06.2006 № 95) таким

уполномоченным органом определено управление, созданное для осуществления государственной политики в сфере земельных отношений.

В связи с перераспределением полномочий по распоряжению указанными земельными участками управление вступило в обязательство, возникшее из договора от 21.09.2001, на стороне арендодателя.

Распоряжением администрации Центрального административного округа города Омска от 28.05.2009 № 297 торговому павильону, расположенному около дома 217 по улице Герцена, присвоена почтово-адресная нумерация: г. Омск, ул. Герцена, д. 219.

По заявлению предпринимателя 27.05.2010 Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области зарегистрировало его право собственности на этот торговый павильон как на объект недвижимого имущества.

Считая, что торговый павильон является самовольной постройкой, созданной предпринимателем на не отведенном ему для этого земельном участке, управление обратилось в арбитражный суд с настоящим иском.

По результатам рассмотрения спора суд первой инстанции пришел к выводу о том, что торговый павильон по своим техническим характеристикам относится к недвижимому имуществу. Поскольку данный объект возведен на земельном участке, который предоставлялся предпринимателю для размещения временного строения, что противоречит условиям договора от 21.09.2001 и не соответствует видам разрешенного использования этого участка, суд первой инстанции, руководствуясь положениями статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), счел заявленный иск подлежащим удовлетворению как в отношении требования о сносе павильона, так и в части признания отсутствующим зарегистрированного на него права собственности ответчика.

Суд кассационной инстанции не согласился с выводами суда первой инстанции не только по оценке фактических обстоятельств спора, но и по

применению норм материального права, в связи с чем отменил решение суда первой инстанции и отказал в удовлетворении обоих заявленных требований. По мнению суда кассационной инстанции, спорный торговый павильон согласно имеющимся в материалах дела доказательствам является временным строением, поэтому к требованию о его сносе нормы статьи 222 Гражданского кодекса не подлежат применению.

Констатируя отсутствие у названного объекта признаков недвижимого имущества, суд кассационной инстанции счел, что размещение и последующая эксплуатация этого павильона на предоставленном предпринимателю земельном участке осуществляются в соответствии с условиями договора от 21.09.2001, действовавшего на момент рассмотрения спора, следовательно, у ответчика имелось право на использование земельного участка для указанной цели, и отклонил требования управления о сносе данного павильона.

Отказ в удовлетворении требования о признании зарегистрированного права отсутствующим суд кассационной инстанции мотивировал недоказанностью нарушения оспариваемой регистрацией прав управления, а также отсутствием оснований для удовлетворения иска о сносе упомянутого объекта, полагая эти требования взаимосвязанными.

Между тем при рассмотрении настоящего спора судами первой и кассационной инстанций не учтено следующее.

Обращаясь в суд за защитой права государственной собственности на земельный участок, управление заявило одновременно как требование о сносе возведенного торгового павильона, так и требование о признании отсутствующим зарегистрированного на него права собственности предпринимателя.

В соответствии с пунктом 5 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09.12.2010 № 143 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской

Федерации» (далее – информационное письмо от 09.12.2010 № 143) наличие государственной регистрации права собственности на объект недвижимого имущества само по себе не является основанием для отказа в удовлетворении иска о сносе этого объекта как самовольной постройки.

Согласно разъяснениям, содержащимся в упомянутом пункте информационного письма от 09.12.2010 № 143, судебный акт, удовлетворяющий иск о сносе самовольной постройки, устанавливает отсутствие права собственности на спорный объект и является основанием для внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – реестр).

Из приведенных разъяснений следует, что удовлетворение иска о сносе самовольной постройки обеспечивает не только освобождение земельного участка от неправомерно возведенного на нем строения, но и позволяет тем самым разрешить вопрос о судьбе самого объекта недвижимого имущества и о государственной регистрации права собственности на данное имущество в тех случаях, когда запись об этом праве уже была внесена в реестр. Следовательно, при возникновении спора по поводу сноса самовольной постройки предъявление отдельного требования, имеющего цель исправление сведений, содержащихся в реестре, не требуется.

Иск о признании зарегистрированного права или обременения отсутствующим по смыслу пункта 52 постановления 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 от 29.04.2010 № 10/22) является исключительным способом защиты, который подлежит применению лишь тогда, когда нарушенное право истца не может быть защищено посредством

предъявления специальных исков, предусмотренных действующим гражданским законодательством.

К таким случаям, в частности, относится государственная регистрация права собственности на объект, являющийся движимым имуществом. В этой ситуации нарушением прав истца является сам факт государственной регистрации права собственности ответчика на имущество, которое не обладает признаками недвижимости. При подобных обстоятельствах нарушенное право истца восстанавливается исключением из реестра записи о праве собственности ответчика на объект.

Таким образом, в настоящем деле зарегистрированное право собственности ответчика на объект в зависимости от характера возникшего спора, наличия или отсутствия у этого имущества признаков недвижимости может быть оспорено либо по результатам рассмотрения иска, основанного на положениях статьи 222 Гражданского кодекса, одновременно с разрешением вопроса о судьбе этого объекта, либо по итогам рассмотрения требования о признании отсутствующим зарегистрированного права при наличии условий, предусмотренных пунктом 52 постановления от 29.04.2010 № 10/22.

Установив, что являющийся недвижимостью торговый павильон в нарушение требований законодательства и условий договора от 21.09.2001 возведен на земельном участке, который не был отведен для этих целей, суд первой инстанции удовлетворил заявленный иск в полном объеме, не приняв во внимание тот факт, что иск о сносе самовольной постройки применительно к установленным им по настоящему делу обстоятельствам является по своему характеру специальным способом защиты права собственника земельного участка, исключающим удовлетворение требования о признании зарегистрированного права отсутствующим.

Суд кассационной инстанции при рассмотрении спора вопреки приведенным Высшим Арбитражным Судом Российской Федерации

разъяснениям также исходил из взаимосвязи указанных требований, поэтому, придя к выводу о том, что спорный торговый павильон не имеет признаков объекта недвижимого имущества, отменил решение суда первой инстанции, отказав в удовлетворении обоих заявленных управлением требований.

Однако судом кассационной инстанции при этом не учтено, что в соответствии с положениями постановления от 29.04.2010 № 10/22 именно невозможность отнесения конкретного объекта к категории недвижимого имущества следует рассматривать в качестве одного из обстоятельств, при которых иск о признании права отсутствующим подлежит удовлетворению. Некапитальный характер спорного строения, являясь условием, исключающим возможность обращения с требованием о сносе самовольной постройки, вместе с тем в силу пункта 52 постановления от 29.04.2010 № 10/22 признается основанием для удовлетворения иска о признании права отсутствующим.

Каждое из заявленных по настоящему делу требований имеет самостоятельную сферу фактического применения, поэтому позицию суда кассационной инстанции о необходимости отказа в признании права отсутствующим по причине временного характера торгового павильона нельзя признать соответствующей сложившейся системе способов защиты, направленных на оспаривание зарегистрированных в реестре прав.

При таких обстоятельствах у суда кассационной инстанции, пришедшего к выводу о том, что спорный торговый павильон, на который зарегистрировано право ответчика, не относится к недвижимому имуществу, не было оснований для отказа в удовлетворении требования о признании отсутствующим зарегистрированного права собственности ответчика на этот объект.

Несостоятелен и вывод суда кассационной инстанции о том, что государственная регистрация права собственности предпринимателя на

торговый павильон, не относящийся к недвижимому имуществу, не нарушает прав и законных интересов управления.

В силу Закона от 08.02.2006 № 731-ОЗ и указа от 16.06.2006 № 95 управление наделено полномочиями по распоряжению земельными участками в городе Омске, государственная собственность на которые не разграничена. Наличие в реестре записи о праве собственности на некапитальное строение накладывает на собственника соответствующего земельного участка определенные ограничения, обусловленные распространением на этот объект правового режима, установленного действующим законодательством для недвижимого имущества. Нахождение такого имущества на земельном участке является, по существу, обременением прав собственника этого участка, значительно ограничивающим возможность реализации последним имеющихся у него правомочий.

Из искового заявления управления следует, что поводом для предъявления в суд указанных требований послужило обращение предпринимателя в управление с заявлением о предоставлении упомянутого земельного участка в собственность за плату согласно положениям статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации, в котором он ссылаясь на наличие у него зарегистрированного права собственности на торговый павильон.

При названных обстоятельствах Президиум считает, что решение суда первой инстанции и постановление суда кассационной инстанции нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права, поэтому в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене.

Дело подлежит передаче на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду с учетом различной правовой оценки спорного объекта следует выяснить, обладает ли торговый павильон признаками недвижимого имущества, предусмотренными статьей 130 Гражданского кодекса, и в связи с этим предложить управлению уточнить заявленные им требования и их основания. При разрешении вопроса о наличии оснований для удовлетворения в отдельности каждого требования судам следует руководствоваться толкованием норм материального права, данным Высшим Арбитражным Судом Российской Федерации в постановлении от 29.04.2010 № 10/22 и информационном письме от 09.12.2010 № 143.

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 2 части 1 статьи 305 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Омской области от 14.03.2011 по делу № А46-14110/2010 и постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 16.08.2011 по тому же делу отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Омской области.

Председательствующий

А.А. Иванов