

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 304-ЭС15-11476

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

22 декабря 2015 г.

Резолютивная часть определения объявлена 17.12.2015.
Полный текст определения изготовлен 22.12.2015.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего судьи Грачевой И.Л., судей Золотовой Е.Н. и Чучуновой Н.С.,

рассмотрела в открытом судебном заседании дело № А27-18141/2014 по кассационной жалобе администрации города Кемерово (г. Кемерово) на постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 24.06.2015

по иску администрации города Кемерово (далее – Администрация) к обществу с ограниченной ответственностью «Ноев Ковчег» (далее – ООО «Ноев Ковчег») о признании отсутствующим зарегистрированного в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП) права собственности ответчика на трехэтажное нежилое здание общей площадью 441,1 кв.м с инвентарным номером 02-8763/4, расположенное по адресу: город Кемерово, улица Правая Гавань, дом 7, литера В,

с привлечением к участию в деле в качестве третьего лица, заявившего самостоятельные требования относительно предмета спора, аналогичные требованию Администрации, Комитета по управлению государственным имуществом Кемеровской области (далее – Комитет), и третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области (далее – Управление Росреестра).

В отзыве на кассационную жалобу ООО «Ноев Ковчег» просит оставить без изменения постановление окружного суда, считая его законным и

обоснованным.

В судебном заседании приняли участие представитель Администрации Горцуев С.А., генеральный директор ООО «Ноев Ковчег» Антонов Г.А. и представитель данного общества Демкин Д.Н.

Другие лица, участвующие в деле, извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, своих представителей в суд не направили, что в соответствии со статьей 291.10 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) не является препятствием для рассмотрения дела в их отсутствие.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л., выслушав объяснения представителя Администрации, поддержавшего доводы жалобы, и представителей ООО «Ноев Ковчег», просивших оставить обжалуемый судебный акт без изменения, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

УСТАНОВИЛА:

Администрация обратилась в Арбитражный суд Кемеровской области с иском к ООО «Ноев Ковчег» о признании отсутствующим зарегистрированного в ЕГРП права собственности ответчика на трехэтажное нежилое здание общей площадью 441,1 кв.м с инвентарным номером 02-8763/4, расположенное по адресу: город Кемерово, улица Правая Гавань, дом 7, литера В. Комитет заявил аналогичное требование.

Арбитражный суд Кемеровской области решением от 19.12.2014 (судья Филатов А.А.), оставленным без изменения постановлением Седьмого арбитражного апелляционного суда от 05.03.2015 (судьи Жданова Л.И., Афанасьева Е.В., Шатохина Е.Г.), удовлетворил требования Администрации и Комитета и признал отсутствующим право собственности ООО «Ноев Ковчег» на спорный объект.

Арбитражный суд Западно-Сибирского округа постановлением от 24.06.2015 (судьи Лошкормоева В.А., Коробейникова О.С., Мелихов Н.В.) отменил решение от 19.12.2014 и постановление от 05.03.2015 и отказал в иске Администрации.

Администрация, ссылаясь на существенное нарушение судом кассационной инстанции норм материального и процессуального права, прав и законных интересов истца, охраняемых законом публичных интересов, обратилась в Верховный Суд Российской Федерации с заявлением о пересмотре постановления суда округа от 24.06.2015 в кассационном порядке.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации считает, что жалобу Администрации следует удовлетворить и отменить постановление суда округа от 24.06.2015 по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, общество с ограниченной ответственностью «Фирма «Арм-Кузбасс» (покупатель, далее – ООО «Фирма «Арм-Кузбасс») и муниципальное унитарное предприятие «Спортивно-

технический центр» (продавец) заключили договор от 10.07.2002 купли-продажи муниципального имущества - пассажирского теплохода «Ровесник» (название судна – ВТ-60, назначение – пассажирский теплоход, материал корпуса – сталь, год и место постройки – 1963 год, Тюменский СРЗ) по цене 100 000 руб.

Во исполнение указанного договора стороны 10.07.2002 подписали передаточный акт, в котором указали, что продавец передал покупателю движимое имущество – пассажирский теплоход «Ровесник».

Соглашением от 10.07.2002 стороны внесли следующие дополнения в договор купли-продажи: муниципальное имущество – теплоход «Ровесник» приобретается «с износом 100%»; имущество расположено по адресу: город Кемерово, Рудничный район, улица Правая Гавань (на правом берегу прибрежной территории реки Томь рядом с «Коммунальным» мостом), находится на земельном участке площадью 1950 кв.м, из которых «500 кв.м расположено непосредственно под имуществом и 1450 кв.м санитарная зона вокруг имущества».

На учредительном собрании от 25.10.2002 ООО «Фирма «Арм-Кузбасс» (директор Антонов Георгий Антонович), общество с ограниченной ответственностью «Артель старателей АГАТ» (директор Антонов Г.А.) и Антонов Г.А. создали некоммерческое партнерство «Культурно-оздоровительный клуб «Ноев Ковчег» (далее – Партнерство), директором которого избрали Антонова Г.А.

На учредительном собрании от 30.06.2003 ООО «Фирма «Арм-Кузбасс» приняло решение о внесении в уставный капитал Партнерства имущества - бывшего пассажирского теплохода «Ровесник» 1963 года постройки (ВТ-60) с износом 100%, который 30.06.2003 передан Партнерству по акту приема-передачи.

Комитет (арендодатель) и Партнерство (арендатор) на основании заявки Партнерства на выполнение проекта границ земельного участка и распоряжения Администрации от 31.10.2008 № 4973 в порядке статьи 34 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) в редакции, действовавшей в указанный период, заключили договор от 19.10.2009 № 36-10-м/09 аренды земельного участка, право государственной собственности на который не разграничено, площадью 1327 кв.м с кадастровым номером 42:24:0401035:311, относящегося к категории земель населенных пунктов, имеющего вид разрешенного использования «для временного размещения культурно-оздоровительного центра», расположенного по адресу: город Кемерово, Рудничный район, улица Правая Гавань, дом. 7, для временного размещения культурно-оздоровительного центра на срок до 31.05.2010.

Земельный участок передан арендатору 19.10.2009 по акту приема-передачи.

Дополнительным соглашением от 08.12.2011 стороны продлили действие договора аренды до 30.09.2014.

По заявлению Партнерства в апреле 2012 года бывший пассажирский теплоход «Ровесник» поставлен на кадастровый учет как трехэтажное здание общей площадью 441,1 кв.м.

Партнерство обратилось в Управление Росреестра с заявлением от 05.06.2012 о регистрации права собственности на здание площадью 441,1 кв.м с кадастровым номером 42:24:0401035:722, расположенное по адресу: город Кемерово, улица Правая Гавань, дом 7, литера В. Согласно расписке в получении документов Партнерство представило на государственную регистрацию следующие документы: договор купли-продажи от 10.07.2002, акт от 30.06.2003 приема-передачи имущества в уставный капитал Партнерства; протокол учредительного собрания Партнерства от 30.06.2003 № 2; протокол собрания членов Партнерства от 14.12.2006 № 6; акт экспертного исследования от 14.06.2011 № 173/2011 негосударственного экспертного учреждения - общества с ограниченной ответственностью «Судебная экспертиза» (далее – ООО «Судебная экспертиза»), в котором сделан вывод о том, что здание, реконструированное из пассажирского теплохода «Ровесник», является капитальным строительным объектом.

На основании указанных документов Управление Росреестра зарегистрировало право собственности Партнерства на трехэтажное нежилое здание площадью 441,1 кв.м и выдало Партнерству свидетельство о государственной регистрации права от 18.06.2012.

На собрании от 16.01.2013 члены Партнерства приняли решение о преобразовании его в ООО «Ноев Ковчег», которое 27.08.2014 обратилось в Комитет с заявлением о предоставлении ему в собственность арендуемого земельного участка в порядке статьи 36 ЗК РФ, действовавшей до 01.03.2015, ссылаясь на то, что на данном участке расположено нежилое трехэтажное здание, на которое зарегистрировано его право собственности как на объект недвижимости.

Администрация обратилась в арбитражный суд с иском о признании отсутствующим зарегистрированного права собственности ответчика на указанный объект, ссылаясь на следующее: объект, на который зарегистрировано право собственности ООО «Ноев Ковчег» как на трехэтажное здание, не является объектом недвижимости; земельный участок, на котором объект расположен, был предоставлен Партнерству в порядке статьи 34 ЗК РФ для размещения временного сооружения; для строительства какого-либо объекта недвижимости указанный участок никогда не предоставлялся; в соответствии с Правилами землепользования и застройки в городе Кемерово, утвержденными постановлением Кемеровского городского Совета народных депутатов от 24.11.2006 № 75 (далее – Правила землепользования), и Генеральным планом города Кемерово, утвержденным решением Кемеровского городского Совета народных депутатов от 24.06.2011 № 36, участок с кадастровым номером 42:24:0401035:311 расположен в территориальной зоне РТ-В - зоне резервных территорий с ограничениями в использовании земельных участков и объектов капитального строительства в связи с

размещением в водоохраной зоне реки Томь, относится к территории сохраняемого природного ландшафта; разрешительная документация на строительство какого-либо объекта на указанном участке ответчику не выдавалась; согласно акту осмотра земельного участка от 23.07.2014 на нем расположено металлическое судно, используемое под кафе «Гавань»; право собственности ответчика на спорный объект необоснованно зарегистрировано в ЕГРП.

Комитет заявил аналогичные самостоятельные требования, также ссылаясь на то, что спорный объект не является объектом недвижимости, поэтому государственная регистрация права собственности ответчика на него как на объект недвижимости нарушает права и законные интересы Комитета, который наделен правом распоряжаться земельными участками в городе Кемерово, и к которому ООО «Ноев Ковчег» обратилось с заявлением о выкупе арендуемого земельного участка в связи с наличием зарегистрированного права собственности на нежилое здание.

Суды первой и апелляционной инстанций согласились с доводами Администрации и Комитета и, руководствуясь статьями 12, 131, 218, 219 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), статьей 17 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон № 122-ФЗ), разъяснениями, приведенными в пункте 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 Пленума № 10/22), признали отсутствующим право собственности ООО «Ноев Ковчег» на спорное сооружение, сделав вывод о том, что оснований для регистрации права собственности ответчика на спорный объект как на объект недвижимости не имелось.

Суд округа, признав ошибочным указанный вывод судов первой и апелляционной инстанций, отменил решение от 19.12.2014 и постановление от 05.03.2015 и отказал в иске Администрации, исходя из следующего: Администрация не доказала, что зарегистрированное право собственности ответчика на спорный объект нарушает ее права и законные интересы; требование Администрации о признании зарегистрированного права отсутствующим не направлено на защиту либо восстановление нарушенного права, поскольку нахождение на земельном участке нежилого объекта не противоречит условиям договора аренды земельного участка, заключенного с Комитетом, а полномочия собственника земельного участка в данном случае ограничены условиями договора аренды; необоснован вывод судов первой и апелляционной инстанций о неправомерной регистрации права собственности ООО «Ноев Ковчег» на спорное здание как на объект недвижимости; суды не учли, что право собственности ООО «Ноев Ковчег» на указанный объект возникло на основании акта от 30.06.2003 приема-передачи имущества в уставный капитал Партнерства.

Между тем суд округа не учел следующего.

Согласно пункту 1 статьи 2 Закона № 122-ФЗ государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - это юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации; государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права; зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

В пункте 52 постановления Пленума № 10/22 разъяснено, что в случаях, когда запись в ЕГРП нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения (право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами, право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество, ипотека или иное обременение прекратились), оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими.

В силу статей 8.1, 131 ГК РФ государственной регистрации подлежат права на недвижимое имущество.

Администрация и Комитет заявили требование о признании отсутствующим зарегистрированного права собственности ответчика на спорный объект как на объект недвижимости, ссылаясь на то, что он таковым не является.

Согласно пункту 1 статьи 130 ГК РФ 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.

В пункте 38 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» разъяснено, что по смыслу статьи 131 ГК РФ закон в целях обеспечения стабильности гражданского оборота устанавливает необходимость государственной регистрации права собственности и других вещных прав на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение; при этом по общему правилу государственная регистрация права на вещь не является обязательным условием для признания ее объектом недвижимости (пункт 1 статьи 130 ГК РФ).

При решении вопроса о признании вещи недвижимостью, независимо от осуществления государственной регистрации права собственности на нее, необходимо установить наличие у нее признаков, способных относить ее в силу природных свойств или на основании закона к недвижимым объектам.

Для признания имущества недвижимым необходимо представить доказательства возведения его в установленном законом и иными

нормативными актами порядке на земельном участке, предоставленном для строительства объекта недвижимости, с получением разрешительной документации с соблюдением градостроительных норм и правил.

Как установлено судами первой и апелляционной инстанций, ответчику никогда не предоставлялся земельный участок для возведения объекта недвижимости. По договору аренды от 19.10.2009 № 36-10-м/09 земельный участок, на котором находится бывший теплоход, предоставлен правопродшественнику ответчика в порядке статьи 34 ЗК РФ для размещения временного сооружения. Уполномоченные органы не выдавали разрешений на строительство или реконструкцию какого-либо объекта, расположенного на указанном земельном участке.

В представленном ответчиком на государственную регистрацию акте экспертного исследования ООО «Судебная экспертиза» от 14.06.2011 № 173/2011 эксперт сделал вывод о капитальности объекта, основываясь только на том, что теплоход стоит на нескольких буронабивных сваях.

Акт приема-передачи от 30.06.2003 в уставный капитал Партнерства бывшего пассажирского теплохода «Ровесник», на который сослался окружной суд, не является основанием возникновения у ответчика права собственности на спорный объект, право на который в ЕГРП зарегистрировано как на трехэтажное здание.

Доказательств реконструкции судна в здание ответчик не представил. Нормами действующего законодательства не предусмотрена возможность реконструкции такого сооружения как металлическое судно в трехэтажное здание. К тому же, как следует из материалов дела, и не опровергнуто представителями ООО «Ноев Ковчег» в заседании судебной коллегии, на арендованном ответчиком земельном участке по-прежнему расположено металлическое судно на сваях.

Таким образом, суды первой и апелляционной инстанций сделали правильный вывод о том, что ООО «Ноев Ковчег» не представило доказательств приобретения права собственности на спорный объект как на объект недвижимости по основаниям, предусмотренным статьями 218 или 219 ГК РФ, и что этот объект, представляющий собой согласно материалам дела металлическое судно с износом 100%, расположенное на правом берегу прибрежной территории реки Томь, не является объектом недвижимости, права в отношении которого подлежали государственной регистрации в ЕГРП.

Неверен вывод окружного суда о том, что регистрация в ЕГРП права собственности ответчика на спорный объект не нарушает прав и законных интересов Администрации и что заявленное требование не направлено на защиту либо восстановление нарушенного права Администрации.

На территории города Кемерово контроль за размещением временных объектов и осуществлением строительства капитальных объектов, а также за соблюдением порядка их размещения, соблюдения субъектами градостроительной деятельности требований и положений Генерального плана города Кемерово, Правил землепользования осуществляет именно Администрация. Комитет наделен правом распоряжаться в городе Кемерово

земельными участками, находящимися в неразграниченной государственной собственности, и является арендодателем земельного участка, на котором объект расположен.

Регистрация права собственности ответчика на списанный теплоход создает для Администрации и Комитета необходимость учитывать интересы зарегистрированного правообладателя при различных формах пользования и распоряжения земельным участком, то есть создает угрозу нарушения публичных интересов, препятствует органам местного самоуправления в осуществлении функций и задач, установленных федеральным законом.

При таком положении суды первой и апелляционной инстанций пришли к обоснованному выводу о том, что заявленное Администрацией и Комитетом по настоящему делу требование является надлежащим способом защиты их нарушенных прав.

Следует отметить, что регистрация в ЕГРП в качестве трехэтажного здания списанного металлического судна влечет нарушение градостроительных норм и правил, поскольку в соответствии с Правилами землепользования указанный земельный участок расположен в территориальной зоне РТ-В – зоне резервных территорий с ограничениями в использовании земельных участков в связи с размещением в водоохраной зоне реки Томь, что исключает размещение на нем объектов капитального строительства до утверждения соответствующей документации по планировке территории.

Таким образом, суды первой и апелляционной инстанций правомерно удовлетворили требования Администрации и Комитета, поэтому у окружного суда не имелось предусмотренных статьей 288 АПК РФ оснований для отмены законных судебных актов судов первой и апелляционной инстанций.

Основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов (часть 1 статьи 291.11 АПК РФ).

Судебная коллегия, рассмотрев настоящее дело, приходит к выводу о том, что суд округа допустил существенные нарушения норм материального и процессуального права, поэтому на основании пункта 1 статьи 291.11 АПК РФ обжалуемое постановление подлежит отмене, а решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции - оставлению в силе.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291.11-291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда

ОПРЕДЕЛИЛА:

постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 24.06.2015 по делу № А27-18141/2014 отменить.

Оставить в силе решение Арбитражного суда Кемеровской области от 19.12.2014 и постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 05.03.2015 по делу № А27-18141/2014.

Определение вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий судья

И.Л. Грачева

Судьи

Е.Н. Золотова

Н.С. Чучунова