

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 304-ЭС21-12151

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

31 августа 2021 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Грачева И.Л., изучив по материалам истребованного дела кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «РИУС» (г. Тюмень) на решение Арбитражного суда Тюменской области от 24.09.2020, постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 18.01.2021 и постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 26.04.2021 по делу № А70-7569/2020,

у с т а н о в и л:

Общество с ограниченной ответственностью «РИУС» (далее - Общество) обратилось в Арбитражный суд Тюменской области с иском к администрации города Тюмени (далее - Администрация) о признании права собственности на нежилое помещение (здание) общей площадью 41,7 кв.м, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 72:17:1314002:181 по адресу: г. Тюмень, 9 км Червишевского тракта,

Администрация обратилась в арбитражный суд со встречным иском к Обществу о сносе самовольно возведенного одноэтажного нежилого здания, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 72:17:1314002:181 по адресу: г. Тюмень, 9 км Червишевского тракта.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Департамент имущественных отношений Тюменской области, муниципальное казенное учреждение по вопросам похоронного дела «Некрополь» (далее – Муниципальное учреждение).

Арбитражный суд Тюменской области решением от 24.09.2020, оставленным без изменения постановлением Восьмого арбитражного апелляционного суда от 18.01.2021 и постановлением Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 26.04.2021, отказал в первоначальном иске Общества и удовлетворил встречное требование Администрации о сносе спорного здания.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Общество, ссылаясь на нарушение судами трех инстанций норм материального и процессуального права, просит пересмотреть в кассационном порядке указанные судебные акты.

Дело 09.06.2021 истребовано из Арбитражного суда Тюменской области.

По смыслу части 1 статьи 291.1, части 7 статьи 291.6, статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) кассационная жалоба подлежит передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в ней доводы подтверждают наличие существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Изучив материалы дела и приведенные в жалобе доводы, судья Верховного Суда Российской Федерации считает, что имеются основания для передачи кассационной жалобы Общества вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Как следует из материалов дела и установлено судами, Администрация и акционерное общество закрытого типа «РИУС», которое было реорганизовано в закрытое акционерное общество «РИУС», преобразованное в последующем в Общество, 22.10.1993 заключили договор о совместной деятельности для создания альтернативной похоронно-ритуальной службы (на 10 лет).

Согласно пунктам 2.5 и 2.6 указанного договора Администрация выступила заказчиком по строительству части гражданского кладбища (7 гектаров) по Червишевскому тракту и передала Обществу в хозяйственное ведение сроком на 10 лет с момента подписания договора здание по улице Челюскинцев, 37, с прилегающей к нему территорией для административных целей, а также отведенную под гражданское кладбище территорию по Червишевскому тракту.

В соответствии с пунктами 2.1 - 2.4 договора Общество обязалось создать альтернативную ритуальную похоронную службу в городе на основе разрядного захоронения, осуществлять услуги, выбранные клиентом, проводить захоронения невостребованных граждан за установленную городским Советом народных депутатов цену и в количестве, обусловленном протоколом с Администрацией, принимать меры по защите прав потребителей, обеспечивать санитарный порядок на территории кладбища.

Комиссия Тюменского района с участием Администрации и Общества 13.12.1993 составила акт передачи земельного участка от фонда социальных изобретений Обществу под гражданское кладбище по Червишевскому тракту, согласно которому комиссия произвела выбор земельного участка, ранее отведенного территории фонда социальных изобретений, расположенного рядом с существующим кладбищем для передачи под гражданское кладбище.

На данном земельном участке Общество хозяйственным способом (договор подряда на капитальное строительство от 25.11.1994, заключенный Обществом и товариществом с ограниченной ответственностью «Стерх») за счет собственных средств в 1994 году возвело одноэтажное кирпичное нежилое здание офисно-бытового назначения для собственных нужд.

Стороны 23.07.2003 заключили дополнительное соглашение к договору о совместной деятельности, продлив срок его действия до полного использования земельного участка в соответствии с действующими нормами.

Возведенное Обществом здание расположено в границах муниципального земельного участка площадью 587 594 кв.м с кадастровым номером 72:17:1314002:181 и видом разрешенного использования – для размещения мест погребения. Участок передан в 2017 году Муниципальному учреждению на праве постоянного (бессрочного) пользования (регистрация данного права осуществлена 20.09.2019).

Регистрирующий орган отказал Обществу в постановке данного объекта недвижимости на государственный кадастровый учет и в государственной регистрации права собственности на него в связи с отсутствием документов, подтверждающих возникновение прав на земельный участок, на котором расположено здание.

Общество, ссылаясь на то, что возвело спорный объект недвижимости до 1995 года за счет собственных средств на земельном участке, переданном ему публичными органами города Тюмени в пользование по акту от 13.12.1993, открыто, непрерывно и добросовестно владеет объектом более 20 лет, несет бремя его содержания, использует в предпринимательской деятельности, обратилось в арбитражный суд с иском о признании права собственности на данное здание.

В обоснование требования Общество сослалось на статьи 218, 234 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), на статью 7 Закона РСФСР от 24.12.1990 № 443-1 «О собственности в РСФСР» (далее – Закон о собственности в РСФСР), действовавшего на момент возведения здания, на разъяснения, приведенные в пункте 59 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), по вопросу признания ранее возникшего права собственности.

Общество представило в материалы дела документы, подтверждающие строительство здания в 1994 году, технический паспорт на здание, строительно-

техническое заключение о том, что спорное здание возведено в соответствии со строительными нормами и правилами, не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, не создает угрозу их жизни и здоровью.

Администрация, предъявляя встречные требования о сносе объекта самовольного строительства, сослалась на следующее: Общество возвело спорный объект на публичном земельном участке, хотя и переданном Обществу во владение для организации кладбища и оказания ритуальных услуг, но не предоставленном в установленном порядке для строительства, в отсутствие соответствующих разрешений и согласований.

Возражая против удовлетворения иска Администрации, Общество указывало на правомерность возведения здания, построенного в рамках исполнения договора о совместной деятельности на земельном участке, предоставленном в бессрочное безвозмездное пользование Общества для организации ритуальных услуг и захоронений, что предполагает строительство хозяйственных построек, необходимых для данной деятельности. Общество также заявило о применении исковой давности, указывая на то, что о наличии на участке спорной постройки Администрации было известно с момента ее возведения.

Суды первой и апелляционной инстанций, сославшись на статьи 208, 218, 222, 234, 304 ГК РФ, статьи 60, 62 Земельного кодекса Российской Федерации, статью 109 Гражданского кодекса РСФСР, статью 28 Земельного кодекса РСФСР от 25.04.1991 № 1103-1, Указ Президента Российской Федерации от 24.12.1993 № 2287 «О приведении земельного законодательства Российской Федерации в соответствие с Конституцией Российской Федерации», разъяснения, приведенные в пунктах 16, 22, 24, 26 постановления Пленума № 10/22, Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденный Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 19.03.2014, признали спорный объект самовольной постройкой, не нашли оснований для признания за Обществом права собственности на здание и обязали его снести.

Суды исходили из следующего: действовавшим в спорный период законодательством предусматривалась необходимость согласования организацией, заинтересованной в строительстве объекта, с соответствующей администрацией места размещения объекта с обоснованием примерных размеров земельного участка, а также сроков пользования землей; документов, свидетельствующих о том, что строительство нежилого строения было согласовано с местной администрацией, не представлено; договор о совместной деятельности от 22.10.1993 и акт передачи земельного участка от 13.12.1993 не свидетельствуют о предоставлении Обществу права на строительство какого-либо объекта на спорном земельном участке; Общество не представило доказательств, подтверждающих принятие им каких-либо действий, направленных на оформление прав на данный земельный участок; поскольку спорное строение возведено на публичном земельном участке, не предоставленном уполномоченным органом в установленном порядке для строительства объекта недвижимости, в отсутствие разрешительной

документации, отсутствуют основания для признания за Обществом права собственности на спорную самовольную постройку по правилам пункта 2 статьи 222 ГК РФ либо по правилам статьи 234 ГК РФ; в силу статьи 222 ГК РФ данный объект является самовольной постройкой и подлежит сносу; в соответствии со статьей 208 ГК РФ срок исковой давности на заявленное Администрацией требование о сносе самовольной постройки, возведенной на публичном земельном участке, не распространяется.

Суд округа согласился с выводами судов первой и апелляционной инстанций. При этом окружной суд указал следующее: довод Общества об отсутствии оснований для признания спорной постройки объектом самовольного строительства ввиду того, что действовавшее на момент строительства гражданское законодательство не регулировало указанный вопрос в отношении нежилых объектов, возведенных юридическими лицами, является ошибочным; позиция Общества предполагает в одних и тех же условиях в отношении постройки, возведенной до 01.01.1995 в отсутствие соответствующих разрешений, для субъекта предпринимательской деятельности необоснованные преимущества перед гражданами, для которых легализация постройки не предусмотрена.

В кассационной жалобе Общество, ссылаясь на нарушение судами трех инстанций норм материального и процессуального права, просит отменить принятые по делу судебные акты, признать за ним право собственности на спорное здание и отказать в удовлетворении требования Администрации о сносе здания.

В числе прочих доводов Общество указывает на следующее.

Общество создано в 1990 году для оказания ритуальных услуг и с 1993 года занимается благоустройством кладбища по Червишевскому тракту города Тюмени.

Земельный участок был предоставлен правопродшественнику Общества по договору о совместной деятельности от 22.10.1993, в соответствии с которым Общество создало альтернативную ритуальную похоронную службу на основе разрядного захоронения.

Актом от 13.12.1993 земельный участок был передан Обществу Администрацией и администрацией Московского поселкового Совета (на территории которого находился спорный земельный участок), имевшими право распоряжаться участком в соответствии с действовавшим в этот период законодательством, в бессрочное безвозмездное пользование.

Проектом обустройства кладбища было предусмотрено строительство на участке капитальных строений. Спорное здание, возведенное в 1994 году (что подтверждено представленными в дело документами, в том числе техническим паспортом, выданным уполномоченным органом Ростехинвентаризации Тюменской области), является одним из них.

Государственные органы, осуществляющие надзор и контроль в области землепользования, осведомлены о нахождении указанного земельного участка и расположенного в его границах здания во владении Общества.

Государственный инспектор Тюменской области по использованию и охране земель государственного земельного надзора Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области, установив, что Общество использует указанный земельный участок на основании договора от 22.10.1993 о совместной деятельности, определением от 06.03.2018 отказал в возбуждении дела об административном правонарушении в отношении Общества в связи с отсутствием события административного правонарушения.

Данный договор о совместной деятельности не расторгнут и земельный участок у Общества не изъят.

Понятие «самовольная постройка» распространено на здания, строения, сооружения, не являющиеся индивидуальными жилыми домами, статьей 222 ГК РФ, которая применяется с 01.01.1995, к гражданским правоотношениям, возникшим после ее введения в действие Федеральным законом от 30.11.1994 № 52-ФЗ.

Таким образом, здания, строения и сооружения нежилого назначения, построенные до 01.01.1995, в силу закона не могут быть признаны самовольными постройками и снесены на этом основании. Данный правовой вывод сделан в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.01.2012 № 12048/11.

По объектам, построенным до введения в действие в 2005 году Градостроительного кодекса Российской Федерации, для государственной регистрации прав должны предъявляться требования по предоставлению тех документов (разрешений), которые являлись необходимыми на момент создания этих объектов.

Строительство и возникновение права собственности в отношении нежилых объектов, возведенных до 01.01.1995, регулировалось Законом о собственности в РСФСР.

Согласно статье 14 Закона о собственности в РСФСР хозяйственные общества и товарищества, кооперативы, коллективные и иные предприятия, созданные в качестве собственников имущества и являющиеся юридическими лицами, обладают правом собственности на имущество, переданное им в форме вкладов и других взносов их участниками, а также на имущество, полученное в результате своей предпринимательской деятельности и приобретенное по иным основаниям, допускаемым законом. Акционерные общества являются также собственниками средств, полученных ими от продажи акций.

Гражданин или другое лицо, если иное не предусмотрено законом или договором, приобретают право собственности на имущество, приобретенное им по основаниям, не противоречащим закону, на вещи, созданные или существенно переработанные им, на продукцию, плоды и иные доходы, полученные им от использования принадлежащего ему имущества, а также от использования природных ресурсов или иного имущества, хотя и не принадлежащего данному лицу, но предоставленного ему в соответствии с законом или договором для этих целей (часть 1 статьи 7 Закона о собственности в РСФСР).

В период строительства спорного объекта обязанность выдавать застройщикам разрешения на строительство была возложена на органы государственного строительного контроля, городские и поселковые исполнительные комитеты (постановление Совета Народных Комиссаров РСФСР от 22.05.1940 № 390 «О мерах борьбы с самовольным строительством в городах, рабочих, курортных и дачных поселках»).

Порядок, установленный постановлением Совета Министров СССР от 23.01.1981 № 105 «О приемке в эксплуатацию законченных строительством объектов», распространялся на те объекты производственного назначения, которые строились за счет централизованных капитальных вложений, выделенных министерствам и ведомствам. Таким образом, на объекты, построенные хозяйственным способом, документы на ввод в эксплуатацию не должны были выдаваться.

Поскольку истец строил объект хозяйственным способом на собственные средства, он не мог получить документы о вводе здания в эксплуатацию в указанном порядке.

В силу приведенных обстоятельств и норм права спорное здание, возведенное в соответствии со строительными нормами и правилами, не угрожающее жизни и здоровью граждан, не является самовольной постройкой, поэтому у судов не было оснований для удовлетворения иска Администрации о сносе здания.

Право собственности на созданное истцом здание возникло до вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон № 122-ФЗ).

Согласно разъяснениям, приведенным в пункте 59 постановления Пленума № 10/22, 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 № 122-ФЗ и не регистрировались в соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 6 данного Закона, либо возникли независимо от их регистрации в соответствии с пунктом 2 статьи 8 ГК РФ.

Общество, существующее более 30 лет, оказывающее ритуальные услуги, возвело здание 26 лет назад на участке, переданном в пользование муниципальным органом, а не самовольно занятом, открыто, непрерывно и добросовестно владеет названным объектом и имеет право на защиту своего владения.

Приведенные в жалобе Общества доводы о существенном нарушении судами трех инстанций норм материального права, которые повлияли на исход настоящего дела, заслуживают внимания, в связи с чем жалобу с делом следует передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 184, пунктом 2 части 7 статьи 291.6, статьей 291.9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

о п р е д е л и л:

жалобу общества с ограниченной ответственностью «РИУС» передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Назначить рассмотрение кассационной жалобы в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации **на 05 октября 2021 года на 10 часов 30 минут** в помещении суда по адресу: Москва, Поварская улица, дом 15, зал № 3048 (подъезд 5).

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

И.Л. Грачева