

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 309-ЭС21-17228

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

01 февраля 2022 г.

Резолютивная часть определения объявлена 25.01.2022

Полный текст определения изготовлен 01.02.2022

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего судьи Поповой Г.Г.,

судей Борисовой Е.Е., Золотовой Е.Н.,

при участии представителей общества с ограниченной ответственностью «Результат» Ибрагимов Б.Ш. (доверенность от 25.06.2020), Галимова И.А. (доверенность от 10.12.2021),

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по кассационной жалобе общества с ограниченной ответственностью «Результат» на постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 27.10.2020 и постановление Арбитражного суда Уральского округа от 26.05.2021 по делу Арбитражного суда Республики Башкортостан № А07-17549/2018,

установила:

Управление земельных и имущественных отношений администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан (далее – Управление) обратилось в Арбитражный суд Республики Башкортостан с иском о признании отсутствующим права собственности общества с ограниченной ответственностью «Результат» (далее – Общество) на объекты незавершенного строительства, расположенные по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский р-н, ул. Маршала Жукова, с кадастровым

номером 02:55:020520:657, степенью готовности 10%, площадью застройки 744 кв. м; с кадастровым номером 02:55:020520:658, степенью готовности 10%, площадью застройки 30 кв. м; с кадастровым номером 02:55:020520:659, степенью готовности 10%, площадью застройки 19 кв. м; с кадастровым номером 02:55:020520:660, степенью готовности 10%, площадью застройки 39 кв. м; с кадастровым номером 02:55:020520:661, степенью готовности 10%, площадью застройки 728 кв. м.

На основании статьи 51 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан (далее – Управление Росреестра).

Решением Арбитражного суда Республики Башкортостан от 23.05.2019, оставленным без изменения постановлением Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 13.08.2019, в удовлетворении иска отказано, с Управления в пользу Общества взыскано 150 000 руб. судебных расходов по экспертизе.

Постановлением Арбитражного суда Уральского округа от 05.12.2019 указанные судебные акты отменены. Дело направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд Республики Башкортостан.

При новом рассмотрении Управление уточнило исковые требования в порядке статьи 49 АПК РФ и просило признать отсутствующим право собственности Общества на объекты незавершенного строительства с кадастровыми номерами 02:55:020520:661, 02:55:020520:657, 02:55:020520:659.

Арбитражный суд Республики Башкортостан решением от 04.08.2020 в удовлетворении иска отказал, с Управления в пользу Общества взыскал 170 000 руб. судебных расходов по экспертизе.

Постановлением Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 27.10.2020, оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Уральского округа от 26.05.2021, решение от 04.08.2020 отменено, по делу принят новый судебный акт об удовлетворении иска.

Общество, ссылаясь на существенные нарушения судами норм права, обратилось в Верховный Суд Российской Федерации с заявлением о пересмотре в кассационном порядке постановлений апелляционного суда от 27.10.2020 и суда округа от 26.05.2021.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Поповой Г.Г. от 08.12.2021 кассационная жалоба Общества вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В судебном заседании представители Общества доводы кассационной жалобы поддерживали в полном объеме, просили постановления судов апелляционной и кассационной инстанций отменить, решение суда первой инстанции оставить в силе.

Управление и Управление Росреестра, извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, своих представителей в суд не направили, что в соответствии со статьей 291.10 АПК РФ не является препятствием для рассмотрения дела в их отсутствие.

Согласно части 1 статьи 291.11 АПК РФ 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.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Поповой Г.Г., выслушав объяснения представителей Общества, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу, что постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 27.10.2020 и постановление Арбитражного суда Уральского округа от 26.05.2021 подлежат отмене, решение Арбитражного суда Республики Башкортостан от 04.08.2020 – оставлению в силе.

Как установлено судами и подтверждается материалами дела, постановлением администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан (далее – Администрация) от 30.05.2014 № 2233 Обществу утвержден акт о выборе земельного участка от 05.02.2014 № А-4/С для строительства торгово-сервисного комплекса по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский р-н, ул. Маршала Жукова, включающий проект границ земельного участка и предварительно согласовано место размещения торгово-сервисного комплекса на земельном участке, обозначенном в проекте границ.

Постановлением Администрации от 01.08.2014 № 3446 Обществу предоставлен в аренду сроком на три года земельный участок с кадастровым номером 02:55:020520:310 площадью 21226 кв. м, относящийся к категории земель населенных пунктов, для проектирования и строительства торгово-сервисного комплекса, на основании чего 28.08.2014 Управление по земельным ресурсам администрации и Общество заключили договор аренды земельного участка № 877-14.

Указанный договор зарегистрирован в установленном законом порядке 26.11.2014, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРП) от 01.08.2017 № 02/101/006/2017-253370.

Общество (заказчик) и общество с ограниченной ответственностью «Стройгенподряд» (подрядчик) 29.05.2017 заключили договор подряда № 65, в соответствии с пунктом 1 которого заказчик поручает, а подрядчик принимает на себя обязательство по производству подготовительных работ, устройству свайного поля, а также армированию свай Литера 1, 2 торгово-

сервисного комплекса согласно проектам, конструктивным решениям, основным комплектам рабочих чертежей.

Заказчик и подрядчик по указанному договору подписали акт о приемке выполненных работ от 13.06.2017, который включает следующие виды работ: планировка участка строительства, устройство подстилающего слоя из песчано-гравийной смеси, установка и армирование буронабивных свай.

Также 13.06.2017 указанными лицами и представителем общества с ограниченной ответственностью Архитектурно-строительная компания «Ризалит» (организации, осуществившей подготовку проектной документации) подписаны акты освидетельствования скрытых работ № 1, 2, которыми стороны подтвердили, что подготовительные работы по устройству свайного поля (22 буронабивные сваи 2500*300), армирование свай на площади 720 кв.м выполнены в соответствии с проектной документацией.

Кроме того, Общество (заказчик) и общество с ограниченной ответственностью «УралСтройКомплекс» (подрядчик) 30.05.2017 заключили договор подряда № 67, в соответствии с пунктом 1 которого заказчик поручает, а подрядчик принимает на себя обязательство по строительству фундаментов Литера 1, 2, 3, 4, 5 торгово-сервисного комплекса по указанному адресу согласно проекту, конструктивным решениям основного комплекта рабочих чертежей 17/2016-КР.

Заказчик и подрядчик по указанному договору подписали акт о приемке выполненных работ от 23.06.2017 по планировке участка строительства, устройству подстилающего слоя из песчано-гравийной смеси, гидроизоляции, каркаса арматурного из арматуры А500С 12мм2 (02х02), фундамента.

Также 23.06.2017 контрагенты по указанному договору и представители общества с ограниченной ответственностью Архитектурно-строительная компания «Ризалит» (организации, осуществившей подготовку проектной документации) подписали акты освидетельствования скрытых работ № 1, 2, 3, 4, 5, которыми подтвердили, что работы по возведению фундаментов спорных объектов выполнены согласно проектной документации.

Отделом градостроительного контроля и выдачи разрешений Администрации 07.06.2017 Обществу выдано разрешение на строительство двух капитальных объектов – автосалонов Литеры 1, 2 площадью застройки 750,7 кв.м каждый, административного здания площадью застройки 20 кв.м, РП-ТП площадью застройки 40 кв.м и ГРПБ площадью застройки 30 кв.м.

Управлением Росреестра 07.07.2017 зарегистрировано право собственности Общества на следующие объекты незавершенного строительства: с кадастровым номером 02:55:020520:657, степенью готовности 10%, площадью застройки 744 кв. м, запись в ЕГРП о государственной регистрации права № 02:55:020520:657-02/101/2017-1; с кадастровым номером 02:55:020520:658, степенью готовности 10%, площадью застройки 30 кв. м запись в ЕГРП о государственной регистрации права № 02:55:020520:658-02/101/2017-1; с кадастровым номером 02:55:020520:659, степенью готовности 10%, площадью застройки 19 кв. м, запись в ЕГРП о государственной регистрации права № 02:55:020520:659-

02/101/2017-1; с кадастровым номером 02:55:020520:660, степенью готовности 10%, площадью застройки 39 кв. м запись в ЕГРП о государственной регистрации права № 02:55:020520:660-02/101/2017-1; с кадастровым номером 02:55:020520:661, степенью готовности 10%, площадью застройки 728 кв. м, запись в ЕГРП о государственной регистрации права № 02:55:020520:661-02/101/2017-1.

Впоследствии Управление и Общество заключили договор аренды от 15.09.2017 № 708-17 указанного земельного участка для проектирования и строительства торгово-сервисного комплекса (для завершения строительства торгово-сервисного комплекса – объектов незавершенного строительства с кадастровыми номерами 02:55:020520:657, 02:55:020520:658, 02:55:020520:659, 02:55:020520:660, 02:55:020520:661) сроком с 27.07.2017 по 27.07.2020.

В пункте 2.3. договора указано, что на земельном участке находятся объекты незавершенного строительства с приведенными кадастровыми номерами и со ссылкой на выписки из ЕГРП от 01.08.2017 и на записи о регистрации от 07.07.2017.

Отделом земельного контроля Управления 27.04.2018 произведен осмотр земельного участка с кадастровым номером 02:55:020520:310.

Согласно акту осмотра и установления фактического использования земельного участка от 27.04.2018 № 1035/о на указанном земельном участке расположено пять бетонных площадок ориентировочными площадями 19,25 кв. м (№ 1 на схеме), 724,17 кв. м (№ 2 на схеме), 736,12 кв. м (№ 3 на схеме), 40 кв. м (№ 4 на схеме), 29,4 кв. м (№ 5 на схеме).

Ссылаясь на то, что принадлежащие Обществу на праве собственности объекты незавершенного строительства не соответствуют признакам недвижимого имущества, право собственности Общества зарегистрировано на фундаменты, как на движимое имущество, Управление, указав, что иск заявлен в защиту права на распоряжение земельными участками, право государственной собственности на которые не разграничено, обратилось в арбитражный суд с иском по настоящему делу.

Отказывая в удовлетворении требований, суд первой инстанции руководствовался пунктом 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) и разъяснениями пункта 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» (далее – постановление № 25).

Оценив представленные сторонами в материалы дела доказательства, а также заключение Центра судебных экспертиз Республики Башкортостан от 15.11.2018 № 0064/2018, заключение дополнительной судебной строительно-технической экспертизы от 02.04.2020 № 0064/2018 по правилам статьи 71 АПК РФ, суд первой инстанции пришел к выводу, что на дату государственной регистрации права собственности Общества на спорные объекты незавершенного строительства работы по сооружению фундаментов объектов торгово-сервисного комплекса или аналогичные им работы в

соответствии с проектной документацией полностью завершены, данные объекты являются самостоятельными недвижимыми вещами и правомерно зарегистрированы Управлением Росреестра на праве собственности за Обществом.

Кроме того, строительство торгово-сервисного комплекса (СТО) по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский р-н, ул. Маршала Жукова, завершено, объект введен в эксплуатацию разрешением от 07.07.2020 № 02-RU 03308000-1632П-2019, выданным отделом градостроительного контроля и выдачи разрешений Администрации.

На основании изложенного суд первой инстанции пришел к выводу, что ответчиком выполнены работы и завершено строительство не только фундаментов, но и всех работ по объекту строительства торгово-сервисного комплекса, при этом спорные объекты невозможно перенести без несоразмерного ущерба его назначению, в связи с чем, данные объекты, как фундаменты, так и объекты, уже завершённые строительством, обладают всеми необходимыми признаками объектов недвижимости. Указанное свидетельствует об отсутствии оснований для признания отсутствующим права собственности Общества на фундаменты как объекты незавершённого строительства.

Отменяя решение суда первой инстанции и удовлетворяя иск, суд апелляционной инстанции исходил из следующего.

Согласно представленному при первоначальном рассмотрении дела экспертному заключению от 15.11.2018 № 0064/2018, подготовленному Центром судебных экспертиз Республики Башкортостан, на дату проведения визуального осмотра 25.09.2018 установлено, что спорные объекты с кадастровым номером 02:55:020520:657 (плита 2), с кадастровым номером 02:55:020520:661 (плита 1) и с кадастровым номером 02:55:020520:659 (плита 5) выполнены из монолитного бетона по подсыпке из песчано-гравийной смеси, средняя толщина бетона составляет 85 мм, 78 мм, 73 мм соответственно, армирование отсутствует. По результатам визуального исследования с учетом технических характеристик предположительно объекты являются частями зданий или сооружений: бетонная подготовка под фундаменты (плиты 1, 2, 5).

Из комплектов чертежей (конструктивные решения) следует, что проектом на объектах Литер 1 и Литер 2 (объекты с кадастровым номером 02:55:020520:657 (плита 2) и с кадастровым номером 02:55:020520:661 (плита 1)) предполагалось выполнение бетонирования фундаментной железобетонной плиты из бетона кл. В25, F75, W6 (толщина 100 мм); под плитой предполагалось выполнение подготовки из бетона В 7,5, F50, гидроизоляции и стяжки, армирование фундаментной плиты арматурными стержнями класса А500С.

Из комплектов чертежей (конструктивные решения) следует, что проектом на объекте ГРПБ (объект с кадастровым номером 02:55:020520:659 (плита 5)) предполагалось выполнение бетонирования фундаментной железобетонной плиты из бетона кл. В15, F75, W6 (толщина 150 мм), под

плитой - выполнение подготовки из бетона В 7,5, F50 толщиной 100 мм, гидроизоляции и стяжки; армирование фундаментной плиты - арматурными стержнями класса А500С.

При сопоставлении приведенных параметров, предусмотренных проектной документацией, и параметров, установленных экспертом при визуальном осмотре и отраженных в заключении от 15.11.2018 № 0064/2018, суд апелляционной инстанции пришел к выводу, что на дату исследования 25.09.2018 работы на спорных объектах по завершению фундаментов не закончены, в наличии только бетонная подготовка под фундаменты, отсутствует фундаментная железобетонная плита, армирование.

Кроме того, суд апелляционной инстанции указал, что последующее завершение работ по возведению не только фундаментов, но и всех объектов в рассматриваемом споре не имеет правового значения, так как предметом спора является оспаривание зарегистрированного права на объекты незавершенного строительства по состоянию на момент государственной регистрации права на них.

С учетом изложенного, признав, что работы по сооружению фундаментов не были завершены на момент регистрации права собственности на объекты незавершенного строительства и заключения договора аренды для завершения строительства, возведенные фундаменты не соответствуют проектной документации, суд апелляционной инстанции пришел к выводу, что спорные объекты не относились к недвижимому имуществу, соответственно, государственный реестр недвижимости содержал недостоверные сведения, в связи с чем требования истца удовлетворил.

Суд округа поддержал выводы суда апелляционной инстанции.

Между тем судом апелляционной инстанции и судом округа не учтено следующее.

Как указано в абзаце четвертом пункта 52 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», в случаях, когда запись в реестре прав на недвижимое имущество 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 настоящем деле истец ссылается на то, что рассматриваемый случай относится к ситуации, когда право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество. Основной целью использования данного способа защиты является устранение содержащихся в

реестре недостоверных сведений об объекте, не являющимся недвижимой вещью ни по своей природе, ни по правовому статусу.

Согласно пункту 1 статьи 130 ГК РФ и разъяснениям пункта 38 постановления № 25, к недвижимым вещам 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.

Вещь является недвижимой либо в силу своих природных свойств (абзац первый пункта 1 статьи 130 ГК РФ), либо в силу прямого указания закона, что такой объект подчинен режиму недвижимых вещей (абзац второй пункта 1 статьи 130 ГК РФ).

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).

Поэтому, в частности, являются недвижимыми вещами здания и сооружения, построенные до введения системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, даже в том случае, если ранее возникшие права на них не зарегистрированы. Равным образом правомерно возведенное здание или сооружение является объектом недвижимости, в том числе до регистрации на него права собственности лица, в законном владении которого оно находится.

При разрешении вопроса о признании правомерно строящегося объекта недвижимой вещью (объектом незавершенного строительства) необходимо установить, что на нем, по крайней мере, полностью завершены работы по сооружению фундамента или аналогичные им работы (пункт 1 статьи 130 ГК РФ). Замоещение земельного участка, не отвечающее признакам сооружения, является его частью и не может быть признано самостоятельной недвижимой вещью (пункт 1 статьи 133 ГК РФ).

Право собственности на недвижимые вещи подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН) органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней и возникает с момента такой регистрации (статья 8.1, пункт 1 статьи 131 ГК РФ, часть 6 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ)).

Постановлением Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.01.2013 № 13, в Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» был внесен пункт 24, которым

разъяснено, что если объект незавершенного строительства как самостоятельная недвижимая вещь отсутствует (например, на объекте не полностью завершены фундаментные работы и т.п.), то отказ в государственной регистрации права на него является правомерным.

При рассмотрении дела суд первой инстанции назначил как первоначальную, так и дополнительную строительно-технические экспертизы, исследовал, оценил и признал надлежащими доказательствами сделанные по их результатам заключения эксперта от 15.11.2018 № 0064/2018 и от 02.04.2020 № 0064/2018.

В отличие от суда апелляционной инстанции, который исследовал и оценил лишь заключение эксперта от 15.11.2018 № 0064/2018, суд первой инстанции исследовал и оценил по правилам статьи 71 АПК РФ как заключение эксперта от 15.11.2018 № 0064/2018, так и заключение по дополнительно поставленным вопросам от 02.04.2020 № 0064/2018 наряду с другими представленными сторонами в материалы дела доказательствами, в том числе проектную документацию, договор подряда от 29.05.2017 № 67, приложение № 1 к нему, акт о приемке выполненных работ от 13.06.2017, акты освидетельствования скрытых работ от 13.06.2017 № 1, 2, исполнительные схемы от 13.06.2017 № 1, 2, разрешение на строительство от 07.06.2017, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 07.07.2020 № 02-RU 03308000-1632П-2019 и пришел к обоснованному выводу, что работы по возведению фундаментов спорных объектов незавершенного строительства выполнены в соответствии с проектной документацией и полностью завершены на дату государственной регистрации права собственности, объекты имеют прочную связь с землей, перемещение их без несоразмерного ущерба назначению невозможно.

При этом суд указал, что приведенные выводы подтверждаются первым заключением эксперта от 15.11.2018 № 0064/2018, выполненным при первоначальном рассмотрении данного дела. В определении Арбитражного суда Республики Башкортостан о назначении экспертизы от 23.08.2018 на разрешение эксперта был поставлен вопрос имеют ли зарегистрированные в ЕГРН объекты с кадастровыми номерами 02:55:020520:659, 02:55:020520:661, 02:55:020520:657, 02:55:020520:660, 02:55:020520:658 прочную связь с землей, возможно ли перемещение этих объектов без несоразмерного ущерба их назначению. Иные вопросы эксперту не ставились.

При проведении указанной экспертизы эксперт не выяснял наличие свай, арматуры, уровень заглубления фундаментной плиты и свай и прочие технические характеристики объектов.

Поскольку данное заключение не давало ответа на вопрос закончены ли строительные работы по возведению фундаментов спорных объектов, при повторном рассмотрении дела определением от 11.03.2020 была назначена дополнительная строительно-техническая экспертиза, по результатам которой получено заключение эксперта от 02.04.2020 № 0064/2018.

Судом было исследовано, оценено и признано надлежащим доказательством указанное заключение, в котором экспертом сделан

следующий вывод: объекты незавершенного строительства с кадастровыми номерами 02:55:020520:659 (степень готовности 10%), 02:55:020520:661 (степень готовности 10%), 02:55:020520:657 (степень готовности 10%), 02:55:020520:660 (степень готовности 10%), 02:55:020520:658 (степень готовности 10%), расположенные на земельном участке с кадастровым номером 02:55:020520:310, являются фундаментами объектов торгово-сервисного комплекса. Работы по сооружению фундаментов или аналогичные им работы в соответствии с проектной документацией завершены полностью.

При этом в ходе экспертизы эксперт произвел бурение, были откопаны сваи, произведен отбор образцов бетона монолитного фундамента.

По результатам шурфирования установлено наличие буронабивных железобетонных свай и армирование фундаментных плит. Прочность железобетонных плит фундаментов определена в лабораторных условиях.

В судебном заседании суда первой инстанции 27.07.2020 на вопрос суда о завершении фундаментных работ на момент проведения первой экспертизы эксперт сообщил, что фундаментные работы на спорных объектах были завершены.

Данные выводы экспертиз и суда первой инстанции апелляционный суд не опроверг, необоснованно не приняв во внимание выводы дополнительной экспертизы и иные имеющиеся в материалах дела документы.

Кроме того, из разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 07.07.2020 № 02-RU 03308000-1632П-2019, выданного отделом градостроительного контроля и выдачи разрешений администрации, следует, что Обществу разрешен ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства: торгово-сервисный комплекс (СТО) по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский р-н, ул. Маршала Жукова.

На основании указанного суд первой инстанции пришел к обоснованному выводу, что ответчиком произведены работы и завершено строительство спорных объектов незавершенного строительства степенью готовности 10 % - фундаментов на дату их государственной регистрации, при этом спорные объекты невозможно перенести без несоразмерного ущерба его назначению, в связи с чем, данные объекты обладают всеми необходимыми признаками объектов недвижимости.

Кроме того, строительство данных объектов завершено и 07.07.2020 объект строительства торгово-сервисный комплекс введен в эксплуатацию.

Довод апелляционного суда о том, что ввод в эксплуатацию законченного строительством объекта не имеет правового значения для рассмотрения данного дела является необоснованным.

В силу части 1 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой в том числе документ, который удостоверяет выполнение строительства объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного объекта капитального строительства требованиям к строительству, установленным на дату выдачи

представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка или в случае строительства линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), проекту планировки территории в случае выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

Таким образом, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию удостоверяет, в том числе выполнение строительства объекта капитального строительства в полном объеме и подтверждает, что объект возведен в соответствии с проектной документацией.

В соответствии с частью 2 статьи 48 ГрК РФ проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой и графической формах и (или) в форме информационной модели и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта.

В соответствии с частью 12 статьи 48 ГрК РФ и постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» в проектной документации в том числе содержатся: в текстовой части перечень мероприятий по защите строительных конструкций и фундаментов от разрушения; в графической части план и сечения фундаментов, описание конструктивной схемы искусственных сооружений, используемых материалов и изделий (фундаментов, опор, пролетных строений, береговых сопряжений, крепления откосов), описание конструкций фундаментов, опор, системы молниезащиты, а также мер по защите конструкций от коррозии.

Следовательно, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию удостоверяет также и возведение фундамента недвижимого объекта в полном объеме в соответствии с проектной документацией.

При таких обстоятельствах является правомерным вывод суда первой инстанции об отказе в иске о признании отсутствующим права собственности Общества на фундаменты как объекты незавершенного строительства.

Судебная коллегия также считает необходимым отметить следующее.

Судами установлено и из материалов дела следует, что 30.05.2014 Администрация постановлением утвердила Обществу акт о выборе земельного участка для строительства торгово-сервисного комплекса, постановлением от 01.08.2014 предоставила ему в аренду земельный участок для той же цели, на основании чего 28.08.2014 Управление и Общество заключили договор аренды земельного участка, 07.06.2017 отдел градостроительного контроля и выдачи разрешений Администрации выдал

Обществу разрешение на строительство торгово-сервисного комплекса, 07.07.2017 Управлением Росреестра зарегистрировало право собственности Общества на объекты незавершенного строительства степенью готовности 10%, 15.09.2017 Управление и Общество заключили договор аренды земельного участка для завершения строительства, 07.07.2020 отдел градостроительного контроля и выдачи разрешений Администрации выдал разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

Таким образом, Администрация от своего имени и в лице соответствующих отделов Администрации последовательно, в соответствии с действующим законодательством предоставляла право на строительство конкретного объекта, заключая необходимые для достижения цели строительства договоры и выдавая разрешения, в итоге - при достижении цели строительства, выдав разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

Между тем, 22.06.2018, спустя почти год после регистрации права собственности на объекты незавершенного строительства и восемь месяцев после заключения договора аренды для завершения строительства, Управление обратилось с иском о признании отсутствующим права собственности на фундаменты строящихся объектов. При этом другой отдел Администрации 07.07.2020 ввел своим разрешением в эксплуатацию достроенный Обществом объект.

Таким образом, Управление не только своевременно не указало на несоответствие, по его мнению, объектов незавершенного строительства признакам недвижимого имущества, установленным пунктом 1 статьи 130 ГК РФ, но и заключило 15.09.2017 договор аренды № 708-17 для проектирования и строительства торгово-сервисного комплекса, что в соответствии со статьей 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации является допустимым только в том случае, если указанные объекты рассматривались Управлением в качестве недвижимых вещей. Более того, на дату заключения указанного договора аренды рассматриваемые объекты незавершенного строительства уже были зарегистрированы в ЕГРН.

Как указано в пункте 4.1 постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 22.06.2017 №16-П «По делу о проверке конституционности положения пункта 1 статьи 302 ГК РФ в связи с жалобой гражданина Дубовца А.Н.» (далее - Постановление № 16-П) собственник имущества, по общему правилу, несет бремя содержания принадлежащего ему имущества (статья 210 ГК РФ), что предполагает и регистрацию им своего права, законодательное закрепление необходимости которой, как указывал Конституционный Суд Российской Федерации, является признанием со стороны государства публично-правового интереса в установлении принадлежности недвижимого имущества конкретному лицу (постановления от 26.05.2011 №10-П, от 24.03. 2015 № 5-П и др.).

В приведенном пункте Постановления № 16-П со ссылкой на практику Европейского Суда по правам человека также указано, что когда речь идет об общем интересе, публичным властям надлежит действовать своевременно, надлежащим образом и максимально последовательно, ошибки, допущенные

государственным органом, не должны устраняться за счет заинтересованного лица.

Пунктом 2.2. постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 02.07. 2020 № 32-П «По делу о проверке конституционности пункта 1 статьи 15 и статьи 1064 Гражданского кодекса Российской Федерации, подпункта 14 пункта 1 статьи 31 Налогового кодекса Российской Федерации и части первой статьи 45 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина И.С. Машукова» дается разъяснение содержания конституционных принципов равенства всех перед законом и судом, равной защиты государственной и частной форм собственности. В частности, указывается, что эти принципы подразумевают в том числе, что участники соответствующих правоотношений должны в разумных пределах иметь возможность предвидеть последствия своего поведения и быть уверенными в неизменности своего официально признанного статуса, приобретенных прав, действительности их государственной защиты.

Принципы правовой определенности и поддержания доверия граждан к закону и действиям государства, как следует из названного постановления, гарантируют участникам гражданского оборота, что решения принимаются уполномоченными государством органами на основе строгого исполнения законодательных предписаний, а также внимательной и ответственной оценки фактических обстоятельств, с которыми закон связывает возникновение, изменение, прекращение прав (постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 14.01.2016 № 1-П).

Применение изложенных выше разъяснений Конституционного Суда Российской Федерации к обстоятельствам рассматриваемого дела позволяет сделать вывод о непоследовательности действий органов местного самоуправления, в том числе Управления, которые не только нарушили законные ожидания Общества, но и создали условия для лишения его впоследствии возможности осуществить государственную регистрацию права собственности на введенное в эксплуатацию здание. При этом требование признать отсутствующим право собственности на зарегистрированные объекты незавершенного строительства, фактически являющиеся составной частью уже построенного и введенного в эксплуатацию здания, не были обоснованы Управлением существенным законным интересом (например, угрозой жизни и здоровью), а основывались исключительно на формальных основаниях – необходимости защиты права на распоряжение земельными участками и выявлении Управлением ошибочности первоначального вывода о соответствии объектов незавершенного строительства на дату заключения договора аренды от 15.09.2017 № 708-17 признакам недвижимого имущества, что впоследствии было опровергнуто при рассмотрении дела судом первой инстанции.

На основании изложенного Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации находит, что состоявшиеся по делу постановление суда апелляционной инстанции и постановление арбитражного суда

кассационной инстанции подлежат отмене на основании части 1 статьи 291¹¹ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации как принятые при существенном нарушении норм материального права, а решение суда первой инстанции - подлежит оставлению в силе.

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

определила:

постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 27.10.2020 и постановление Арбитражного суда Уральского округа от 26.05.2021 делу Арбитражного суда Республики Башкортостан № А07-17549/2018 отменить.

Решение Арбитражного суда Республики Башкортостан от 04.08.2020 оставить в силе.

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

Председательствующий

Г.Г. Попова

Судья

Е.Е. Борисова

Судья

Е.Н. Золотова