ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 308-ЭС21-4522

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 308-ЭС21-4522

г. Москва

Резолютивная часть определения объявлена 31.05.2022.

Полный текст определения изготовлен 06.06.2022.

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

председательствующего судьи Борисовой Е.Е.,
судей Золотовой Е.Н., Поповой Г.Г.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу индивидуального предпринимателя Кротюка Василия Александровича на решение Арбитражного суда Ставропольского края от 18.05.2021, постановление Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 03.08.2021 и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 24.11.2021 по делу № А63-14361/2019,

по исковому заявлению администрации Минераловодского городского округа Ставропольского края к индивидуальному предпринимателю Кротюку Василию Александровичу о признании нежилого здания - торгового павильона площадью 275,6 кв. м, расположенного примерно в 10 м по направлению на юго-восток от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Ставропольский край, Минераловодский район, поселок Змейка, ул. Верхняя, дом 1, самовольной постройкой; об обязанности в месячный срок со дня вступления в законную силу решения суда за свой счет снести самовольное строение – торговый павильон, об аннулировании в Едином государственном реестре недвижимости записи регистрации 26-26-21/025/2012-444 от 10.09.2012,

при участии в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельные требования относительно предмета спора, Управления

Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю, открытого акционерного общества «Международный аэропорт Минеральные Воды».

При участии в судебном заседании представителя индивидуального предпринимателя Кротюка Василия Александровича – Кочнева С.С.

Администрация Минераловодского городского округа Ставропольского края, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю, открытое акционерное общество «Международный аэропорт Минеральные Воды», извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства, представителей для участия в судебном заседании не направили, в связи с чем дело рассмотрено в порядке статьи 291.10 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в отсутствие их представителей.

Заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Борисовой Е.Е., а также выступление представителя индивидуального предпринимателя Кротюка Василия Александровича, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

УСТАНОВИЛА:

решением Арбитражного суда Ставропольского края от 04.06.2020, оставленным без изменения постановлением Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 26.08.2020, в иске отказано.

Постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 24.12.2020 названные судебные акты отменены, дело направлено на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суд первой инстанции решением от 18.05.2021, оставленным без изменения постановлением апелляционного суда от 03.08.2021 и постановлением суда округа от 24.11.2021, удовлетворил иск, признал спорный объект самовольной постройкой; обязал индивидуального предпринимателя Кротюка Василия Александровича (далее – Кротюк В.А., предприниматель) снести объект за свой счет в месячный срок со дня вступления решения суда в законную силу; указал, что настоящее решение является основанием для погашения в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) записи регистрации от 10.09.2012 № 26-26-21/025/2012-444 о праве собственности Кротюка В.А. на недвижимое имущество.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, предприниматель просит отменить обжалуемые судебные акты, ссылаясь на нарушение судами норм материального и процессуального права.

Администрация Минераловодского городского округа Ставропольского края направила в Верховный Суд Российской Федерации отзыв, содержащий доводы о несогласии с позицией предпринимателя и правомерности выводов судов.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 04.04.2022 кассационная жалоба вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В судебном заседании судебной коллегии представитель предпринимателя поддержал доводы, изложенные в кассационной жалобе.

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 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 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу, что она подлежит удовлетворению в силу следующего.

Судами при рассмотрении настоящего спора установлено, что постановлением главы администрации Минераловодского муниципального района Ставропольского края от 29.03.2007 № 199 Кротюку В.А. утвержден акт выбора земельного участка и предварительного согласования под строительство магазина в районе жилого дома № 1 по ул. Верхняя в пос. Змейка Минераловодского района.

Постановлением главы Ленинского поселения Минераловодского района Ставропольского края от 26.09.2008 № 840 (с изменениями от 17.11.2018) утверждены границы земельного участка площадью 2 300 кв.м и установлено разрешенное использование земельного участка – под строительство магазина.

На основании постановления главы Ленинского поселения Минераловодского района Ставропольского края от 20.03.2009 № 307 указанный земельный участок с разрешенным использованием – под строительство магазина был предоставлен Кротюку В.А. в аренду сроком на три года.

Муниципальным образованием Ленинский сельсовет Минераловодского района Ставропольского края и Кротюком В.А. 23.03.2009 заключен договор аренды земельного участка для цели строительства магазина, сроком до 20.03.2012.

Решением Арбитражного суда на Кавказских Минеральных Водах Ставропольского края при Юридическом центре на КМВ «Арбитр» (постоянно действующий третейский суд) от 19.03.2012 по делу № Т-20/2012-М за Кротюком В.А. признано право собственности на магазин, которое зарегистрировано и в ЕГРН внесена запись от 10.09.2012.

В связи с обращением Кротюка В.А. в администрацию Минераловодского муниципального района Ставропольского края (далее – администрация)

о предоставлении в аренду земельного участка площадью 2300 кв.м с ним вновь был 05.04.2014 заключен договор аренды земельного участка сроком с 20.05.2014 по 19.05.2017 под строительство магазина.

Кротюк В.А. 13.07.2017 в целях реализации своего права на приобретение в пользование земельного участка в связи с нахождением на нем торгового объекта (магазина), принадлежащего предпринимателю на праве собственности, обратился в администрацию с заявлением о предоставлении в соответствии с подпунктом 9 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации в аренду без проведения торгов земельного участка с кадастровым номером 26:23140309:120 сроком на 49 лет.

Администрация, ссылаясь на наличие у спорного объекта признаков самовольной постройки, созданной без получения разрешения на строительство, возведенной не в период действия договора аренды земельного участка в шестой подзоне приаэродромной территории, в которой действующим законодательством запрещено размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц, обратилась в арбитражный суд с настоящим иском.

Суды первой и апелляционной инстанций, первоначально рассматривая иск и отказывая в его удовлетворении, исследовали в совокупности все установленные по делу обстоятельства, в том числе, утверждение органом местного самоуправления акта выбора земельного участка и предварительного согласования под строительство магазина в районе жилого дома № 1 по ул. Верхняя в пос. Змейка Минераловодского района, согласование границ указанного земельного участка, соответствие разрешенного использования земельного участка – под строительство магазина – фактическому назначению, наличие заключенных сторонами договоров от 23.03.2009 и от 05.06.2014 на аренду участка для целей строительства магазина, а также согласование строительства спорного объекта с организациями, в том числе с Управлением архитектуры и градостроительства администрации Минераловодского района, ФГУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии», органами пожарного надзора, коммунальными организациями. Учитывая, что спорный объект не создает угрозу жизни и здоровью граждан, на заявленные исковые требования по делу распространяются последствия пропуска срока исковой давности, суд первой инстанции с учетом установленных обстоятельств по делу признал возможным применить исковую давность.

Отменяя судебные акты по делу и направляя дело на новое рассмотрение, суд кассационной инстанции счел необходимым для разрешения спора исследовать вопрос о том, предпринимал ли ответчик, создавший самовольную постройку, надлежащие меры к получению разрешения на строительство, а также правомерно ли отказано уполномоченным органом в выдаче такого разрешения.

При новом рассмотрении суды первой и апелляционной инстанций, руководствуясь положениями статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), положениями Градостроительного кодекса Российской Федерации, удовлетворили иск администрации, придя

к выводу, что ответчиком не предпринимались все необходимые и надлежащие действия по согласованию строительства магазина, разрешение на строительство в материалах дела отсутствует. Судами отклонен довод предпринимателя об истечении исковой давности для защиты нарушенного права администрацией.

Суд кассационной инстанции при этом также в обоснование своей позиции указал на то, что собственник земельного участка в спорной ситуации, когда объект недвижимости возведен в отсутствие разрешения на строительство, даже передав земельный участок арендодателю, не утрачивает владение, поскольку его имущество находится у незаконного владельца. Когда имущество находится у законного владельца, оно из владения собственника также не выбывает, так как собственник сохраняет контроль над ним и имеет возможность получить обратно без обращения в суд. Аналогичный подход, по мнению суда, содержится в пункте 3 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.01.2013 № 153 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам защиты прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения» (далее – информационное письмо № 153), поддерживается практикой Верховного Суда Российской Федерации.

Поскольку арендодатель не является лицом, которое лишено владения переданным в аренду земельным участком, требование администрации о сносе самовольной постройки следует рассматривать как требование, аналогичное требованию собственника или иного законного владельца об устранении всяких нарушений его прав в отношении принадлежащего ему земельного участка, не связанных с лишением владения, на которое в соответствии с абзацем 5 статьи 208 Гражданского кодекса не распространяется исковая давность.

Суд кассационной инстанции также указал, что истребование земельного участка без решения судьбы расположенной на нем недвижимости неправомерно, поскольку противоречит закрепленному в подпункте 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации принципу единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов. Иск об истребовании земельного участка из чужого незаконного владения может быть предъявлен собственником участка одновременно с иском о сносе самовольной постройки либо с иском о признании права собственности на нее по правилам пункта 3 статьи 222 Гражданского кодекса, как об этом указано в определении Верховного Суда Российской Федерации от 19.11.2015 по делу № 308-ЭС15-8731.

Между тем судами при рассмотрении спора не было принято во внимание следующее.

По настоящему делу администрация требует признания спорного объекта самовольной постройкой и его сноса в соответствии с положениями статьи 222 Гражданского кодекса. Удовлетворяя требование администрации, суды исходили из того, что постройка возведена без разрешения на строительство (публично-правовое нарушение), а администрация действует не только в публичных интересах, но и защищает посредством негаторного иска (статья

304 Гражданского кодекса) свое право собственности от частноправового нарушения со стороны ответчика.

В соответствии с частями 1, 2 статьи 222 Гражданского кодекса самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные, созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки.

Для признания постройки самовольной достаточно наличия хотя бы одного из признаков, приведенных в пункте 1 статьи 222 Гражданского кодекса. Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных пунктом 3 статьи 222 Гражданского кодекса.

С иском о сносе самовольной постройки в силу статьи 222 Гражданского кодекса вправе обратиться собственник земельного участка, субъект иного вещного права на земельный участок, его законный владелец либо лицо, права и законные интересы которого нарушает сохранение самовольной постройки. Кроме того, с иском о сносе самовольной постройки в публичных интересах вправе обратиться прокурор, а также уполномоченные органы в соответствии с федеральным законом.

Администрация, обращаясь с иском в суд, обосновала его наличием у спорного недвижимого объекта признаков самовольной постройки, созданного без получения разрешения на строительство, возведенного не в период действия договора аренды земельного участка.

В возражениях на иск предприниматель указывал, что право собственности на спорный объект зарегистрировано на основании решения третейского суда от 19.03.2012 по делу № Т-20/2012-М, а также выданного Минераловодским городским судом исполнительного листа во исполнение определения суда о приведении в исполнение решения третейского суда.

Администрация обращалась в Минераловодский городской суд об отмене названного определения решения суда, который судебным актом от 22.12.2017 отменил решение третейского суда. При рассмотрении дела было установлено, что в 2012 году при рассмотрении спора в третейском суде администрация была участником данного дела и не обжаловала решение третейского суда. Более того, впоследствии на основании данного решения, несмотря на то, что на земельном участке расположен объект недвижимости, администрация заключила с предпринимателем договор аренды земельного участка от 05.04.2014 сроком с 20.05.2014 по 19.05.2017 для строительства магазина.

Впоследствии Судебная коллегия по гражданским делам Ставропольского краевого суда определением от 27.03.2018 отменила определение от 22.12.2017, отказав администрации в удовлетворении заявления об отмене решения третейского суда ввиду пропуска срока на обращение в суд. Определением Минераловодского городского суда от 04.09.2018 ходатайство администрации удовлетворено, пропущенный срок на подачу жалобы восстановлен. Однако апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 23.10.2018 определение от 04.09.2018 отменено и в удовлетворении ходатайства администрации о восстановлении срока на подачу жалобы отказано. Данное определение истцом не оспаривалось.

Указанные обстоятельства свидетельствуют о том, что администрация предпринимала меры для оспаривания оснований возникновения права собственности ответчика на магазин и, не получив при этом положительного результата, обратилась в августе 2019 года в суд с иском по настоящему делу, полагая, что спорный объект является самовольной постройкой.

Пункт 23 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» (далее – постановление Пленума № 10/22) разъяснил, что в случае, когда недвижимое имущество, право на которое зарегистрировано, имеет признаки самовольной постройки, наличие такой регистрации не исключает возможности предъявления требования о его сносе, и на что обоснованно указал суд кассационной инстанции.

Вместе с тем, делая вывод о том, что спорная постройка является самовольной, суды первой и апелляционной инстанций (при новом рассмотрении) и суд кассационной инстанции исходили по существу только из того, что спорный объект построен в отсутствие разрешения на строительство.

Содержащиеся в постановлении Пленума № 10/22 разъяснения не содержат категоричного вывода об отказе в признании права собственности на постройку лишь в силу отсутствия разрешения на строительство. В пункте 26 названного постановления, напротив, указано, что отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку, и который подлежит удовлетворению при установлении судом того, что единственными признаками самовольной постройки являются отсутствие разрешения на строительство и/или отсутствие акта ввода объекта в эксплуатацию, к получению которых лицо, создавшее самовольную постройку, предпринимало меры. В этом случае суд должен также установить, не нарушает ли сохранение самовольной постройки права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает ли угрозу жизни и здоровью граждан.

Из вышеизложенных положений постановления Пленума № 10/22 следует вывод о необходимости проверки действий застройщика при осуществлении строительства, не исключая возможности признания права на самовольную

постройку, проверяя в каждом случае поведение как лица, которое возвело постройку, так и публичного органа, возражающего о ее сохранении.

Для правильного разрешения спора о сносе самовольной постройки, возведенной на публичном земельном участке, при наличии воли лица, осуществившего возведение самовольной постройки, на ее сохранение, ранее Верховным Судом в определении от 17.12.2019 № 306-эс19-15447 со ссылкой на Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 19.03.2014 (далее – Обзор судебной практики от 19.03.2014) даны разъяснения, согласно которым при отсутствии разрешения на строительство, необходимо учитывать то обстоятельство, что постройка возведена лицом на земельном участке, предоставленном ему по договору аренды для строительства соответствующего объекта недвижимости. Приведенная позиция основана на положениях подпункта 2 пункта 1 статьи 40, пункта 1 статьи 41 Земельного кодекса Российской Федерации и пункта 1 статьи 615 Гражданского кодекса, согласно которым арендатор земельного участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Как установили суды, земельный участок был предоставлен для цели строительства магазина на основании распоряжения публичного органа и заключенного договора аренды земельного участка, нарушений вида разрешенного использования и целевого назначения земельного участка при рассмотрении дела не установлено.

Более того, после государственной регистрации права собственности ответчика на постройку в 2012 году, администрация вновь в 2014 году заключила договор аренды этого же земельного участка, на котором расположен объект, не усмотрев для этого препятствий, факт прекращения которого не установлен судами.

Поскольку отсутствие разрешения на строительство как единственный признак самовольной постройки не может бесспорно свидетельствовать о невозможности сохранения постройки, так как необходимость сноса самовольной постройки гражданское законодательство связывает не с формальным соблюдением требований о получении разрешения на строительство, а с установлением обстоятельств, которые могли бы препятствовать использованию такой постройки, ввиду ее несоответствия требованиям безопасности и возможности нарушения прав третьих лиц, о чем было также указано в определении Верховного Суда от 17.12.2019 № 306-эс19-15447, суды должны были дать правовую оценку другим обстоятельствам, имеющим отношение к рассмотрению дела.

При рассмотрении дела было установлено, что объект согласно выводам проведенной по делу судебной экспертизы не создает угрозу жизни и здоровью

граждан, ответчиком получен ряд согласований, необходимых для его строительства и эксплуатации.

При этом согласно пункту 7 информационного письма № 143 на предъявленное в публичных интересах требование о сносе самовольной постройки распространяется общий трехлетний срок исковой давности, если это требование основано лишь на формальном основании – отсутствии разрешения на строительство.

Отказывая в применении исковой давности по заявленному по настоящему делу требованию о сносе самовольной постройки, суд кассационной инстанции, квалифицируя его как частноправовое негативное требование, обосновал свои выводы ссылкой на пункты 6, 7 информационного письма № 143, а также на пункт 3 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 153 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам защиты прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения (далее - информационное письмо № 153), полагая, что истец не утратил владение земельным участком, оставаясь его владельцем, сохраняя при этом контроль над ним и имея при этом безусловное право на его возврат без обращения в суд.

Однако, суд кассационной инстанции не указал, в чем заключается подлежащий защите частноправовой интерес администрации, которая как субъект отношений, регулируемых гражданским законодательством, предоставила ответчику земельный участок в аренду для строительства спорного объекта.

Суд кассационной инстанции также не учел, что пункт 6 информационного письма № 143, указывающий на возможность применения статьи 304 Гражданского кодекса, исходил из иных обстоятельств, а именно, отсутствия согласия собственника земельного участка на передачу его для постройки объекта и сохранения собственником земельного участка владения частью участка, на котором возведена самовольная постройка.

В настоящем деле были установлены другие факты, свидетельствующие о воле публичного органа на предоставление всего земельного участка общей площадью 2300 кв. м под строительство, что по сути исходя из принципа единства земли и недвижимости, находящейся на ней, подразумевает передачу земельного участка после окончания строительной аренды во владение, пользование на правах аренды в целях эксплуатации или собственности застройщику, то есть без возврата участка публичному собственнику. Воля администрации на передачу для цели строительства была подтверждена спустя три года заключением нового договора аренды о предоставлении под строительство.

Согласно абзацу второму пункта 34 постановления Пленума № 10/22 в случаях, когда между лицами отсутствуют договорные отношения или отношения, связанные с последствиями недействительности сделки, спор о возврате имущества собственнику подлежит разрешению по правилам статей 301, 302 ГК РФ. Равным образом, по смыслу этого разъяснения не только указанный в нем виндикационный иск, но и иной вещный иск – требование об

устранении нарушений не связанных с лишением владения (статья 304 ГК РФ) может иметь место лишь тогда, когда между лицами отсутствуют указанные выше обязательственные отношения. Этот вывод прямо подтверждается пунктами 2 и 3 информационного письма № 153.

Как следует из пункта 3 информационного письма № 153, собственник, передавший имущество в аренду, не лишается права на негативный иск к третьему лицу – нарушителю права собственности по иску об обязанности устранить препятствия в пользовании своим имуществом (причалом) путем демонтажа сборно-разборного холодильника (движимой вещи), указанный пример также имеет иные фактические обстоятельства и неприменим для разрешения настоящего спора. При этом согласно пункту 2 этого информационного письма в случае, когда арендатор использует имущество вопреки условиям договора аренды, иск арендодателя к арендатору должен квалифицироваться как договорное требование, подверженное течению срока исковой давности, а не как иск об устранении нарушения права, не связанного с лишением владения, на который срок исковой давности не распространяется.

Пункт 6 информационного письма № 143 не содержит обратного указания на то, что на обязательственный (договорный) иск арендодателя к арендатору о сносе постройки, возведенной в нарушение договора аренды, не распространяется исковая давность.

Таким образом, в настоящем деле суд кассационной инстанции дал неверную квалификацию требованию истца, который выступал арендодателем в отношениях с ответчиком, выражал согласие в рамках договорных отношений на строительство и сохранение этого объекта, а ответчик, возводя здание магазина, основывал свое право на строительство именно на договоре аренды. Суд кассационной инстанции признал заявленное требование вещным, а согласно приведенным положениям законодательства и разъяснениям Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации оно должно квалифицироваться как договорное (обязательственное), на которое распространяется исковая давность.

Иная квалификация спорных правоотношений позволяет публичному собственнику не только не соблюдать должным образом возложенные на него обязанности по контролю за использованием и сохранностью находящегося в государственной (муниципальной) собственности имущества, принимать своевременные разумные меры по защите собственности (постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 27.03.2012 № 14749/11 по делу № А57-15708/2010), но и создает неопределенность в правах участников спорных правоотношений и выборе ими способов защиты, в том числе по применению исковой давности, что является недопустимым для гражданского оборота

Как неоднократно указывал Конституционный Суд Российской Федерации, установление в законе общего срока исковой давности, т.е. срока для защиты интересов лица, право которого нарушено (статья 196 Гражданского кодекса), начала его течения (статья 200 Гражданского кодекса) и последствий его пропуска (статья 199 Гражданского кодекса) обусловлено

необходимостью обеспечить стабильность отношений участников гражданского оборота (Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 23.07.2020 № 1745-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы общества с ограниченной ответственностью «ЕСН» на нарушение конституционных прав и свобод статьей 196, пунктом 1 статьи 200 и пунктами 1 - 3 статьи 222 Гражданского кодекса»).

Таким образом, рассмотрев заявленные по делу требования как негаторный иск, суды неправомерно не усмотрели тем самым оснований для разрешения вопроса о применении исковой давности, не проверив и не оценив доводы, приведенные им в обоснование этого заявления, в том числе, о моменте, когда истец узнал или должен был узнать о праве на иск. Более того, обращаясь с иском по настоящему делу, администрация указывала на нахождение спорного объекта в шестой подзоне приаэродромной территории, в которой действующим законодательством запрещено размещение таких объектов, но в судебных актах выводов по указанному основанию не содержится.

На основании изложенного судебная коллегия полагает, что принятые по настоящему делу судебные акты нельзя признать законными и обоснованными ввиду существенного нарушения судами норм материального права, повлиявшими на исход дела, и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, в связи с чем указанные судебные акты подлежат отмене на основании части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, а дело направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

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

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Арбитражного суда Ставропольского края от 18.05.2021, постановление Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 03.08.2021 и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 24.11.2021 по делу № А63-14361/2019 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Ставропольского края.

Настоящее 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 судья

Е.Е. Борисова

Судьи

Е.Н. Золотова

Г.Г. Попова