



## ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

---

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 11052/09

Москва

26 января 2010 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Иванова А.А.;

членов Президиума: Амосова С.М., Андреевой Т.К., Витрянского В.В., Вышняк Н.Г., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Исайчева В.Н., Козловой О.А., Маковской А.А., Нешатаевой Т.Н., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление открытого акционерного общества «Азовский завод стройматериалов» о пересмотре в порядке надзора постановления Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 04.05.2009 по делу № А53-3598/2008-С2-11 Арбитражного суда Ростовской области.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – открытого акционерного общества «Азовский завод стройматериалов» (ответчика) – Каращук В.С., Талибов С.Г.;

от Департамента имущественных отношений, потребительского рынка и малого бизнеса администрации города Азова (истца) – Зинченко А.И.

Заслушав и обсудив доклад судьи Маковской А.А., а также объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Департамент имущественных отношений, потребительского рынка и малого бизнеса администрации города Азова (далее – департамент) обратился в Арбитражный суд Ростовской области с иском к открытому акционерному обществу «Азовский завод стройматериалов» (далее – общество) о признании недействительным зарегистрированного права собственности общества на объект незавершенного строительства (далее – спорный объект, объект), расположенный по адресу: Ростовская обл., г. Азов, Северо-Западная промзона, район ковша открытого акционерного общества «Азоврыба», и об обязанности погасить запись № 61-61-02/017/2007-318 в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Управление Федеральной регистрационной службы по Ростовской области, Отдел по городу Азову Управления Федеральной регистрационной службы по Ростовской области.

Решением Арбитражного суда Ростовской области от 18.11.2008 в удовлетворении исковых требований отказано.

Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа постановлением от 04.05.2009 решение суда первой инстанции отменил, исковые требования удовлетворил.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора постановления суда кассационной инстанции общество просит его отменить, ссылаясь на

неправильное применение норм о защите права собственности, и оставить в силе решение суда первой инстанции.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что решение суда первой и постановление суда кассационной инстанций подлежат отмене по следующим основаниям.

Суд первой инстанции, отказывая в удовлетворении требований департамента, установил, что в 2002 году решением межведомственной комиссии (протокол от 29.08.2002 № 17) обществу отведен земельный участок площадью 19 275 кв. метров, произведено согласование его границ со смежными землепользователями. В отношении границ земельного участка площадью 11 238 кв. метров (далее – земельный участок), являющегося частью земельного участка площадью 19 275 кв. метров, 12.07.2004 обществом получено согласование Комитета по земельным ресурсам и землеустройству по Азовскому району и городу Азову.

В результате проведенных 31.12.2004 торгов общество приобрело право аренды земельного участка и заключило с Комитетом по управлению муниципальным имуществом города Азова, правопреемником которого является департамент, договор аренды от 11.01.2005 № 1004 (далее – договор аренды) указанного земельного участка для использования в целях строительства промышленного предприятия.

В соответствии с проектом генплана земельного участка складского назначения, согласованным с главным архитектором города Азова 18.04.2005, предусмотрено произвести подсыпку грунта на 2,5 метра объемом 25 045 куб. метров; 26.04.2005 администрацией города Азова обществу выдано разрешение на выполнение подготовительных работ по организации рельефа данного участка: разработку земляных масс с подсыпкой грунта, устройство проездов, ограждение территории участка.

К концу сентября 2007 года обществом на земельном участке создан в соответствии с техническим паспортом объект – земляная насыпь на песчаной подушке (литера 1) площадью 4 642 кв. метра, объемом 11 605 куб. метров, процент строительной готовности – 46 %, материал – песок, грунт (земля). Факт его создания согласно разрешительной документации подтверждается проведенной по делу судебной экспертизой, которая признала, что данный объект представляет собой объект незавершенного строительства. За обществом 07.12.2007 зарегистрировано право собственности на указанный объект.

Однако вступившими в законную силу судебными актами по делу № А53-4962/2006-С4-41 Арбитражного суда Ростовской области торги и договор аренды на основании статьи 449 Гражданского кодекса Российской Федерации признаны недействительными в связи с нарушением правил проведения торгов и с учетом того, что земельный участок, занимаемый спорным объектом, расположен в водоохранной зоне реки Дон и в охранной зоне эпохи «бронза – железо» (3-ье тысячелетие до нашей эры – XIII век нашей эры).

Основанием для признания недействительными торгов и договора аренды явилось то, что земельный участок в нарушение Земельного кодекса Российской Федерации не был сформирован; кроме того, участок, находящийся в водоохранной зоне, предоставлен под промышленное строительство без соответствующего согласования с федеральным органом исполнительной власти в области управления использованием и охраной водного фонда, как это предусматривается Водным кодексом Российской Федерации.

Суд первой инстанции, дав оценку перечисленным обстоятельствам, отказал в удовлетворении требований департамента и указал, что общество обладало в период строительства спорного объекта необходимыми правами на земельный участок, который был предоставлен ему под строительство на условиях договора аренды в установленном порядке,

строило объект с соблюдением требований закона и при наличии необходимых разрешений.

Суд также отметил, что департамент, предъявив иск о признании недействительным зарегистрированного права собственности общества на спорный объект, не заявляет никаких правовых притязаний на него, тогда как зарегистрированное право собственности может быть оспорено в суде только лицами, права и интересы которых нарушены. Департамент, как указал суд первой инстанции, не доказал наличия у него каких-либо вещных или обязательственных прав на данный объект недвижимого имущества.

Суд кассационной инстанции, отменяя решение суда первой инстанции и удовлетворяя требование департамента, исходил из обстоятельств, установленных по делу № А53-4962/2006-С4-41 и имеющих преюдициальное значение для настоящего дела, на основании которых он сделал вывод о незаконности строительства спорного объекта, поскольку на момент проведения государственной регистрации права собственности общества на этот объект незавершенного строительства и рассмотрения настоящего дела упомянутые нарушения не были устранены.

Суд кассационной инстанции пришел к выводу о том, что земельный участок под строительство спорного объекта обществу в установленном порядке не предоставлялся, поэтому требования департамента, основанные на положениях статей 209 и 222 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьи 60 Земельного кодекса Российской Федерации, подлежат удовлетворению. Суд также счел, что департамент является заинтересованным лицом, так как уполномочен распоряжаться земельными участками, находящимися в муниципальной собственности города Азова.

Между тем суды не учли следующее.

Суд первой инстанции, отказывая в удовлетворении требований департамента, и суд кассационной инстанции, удовлетворяя эти

требования, равно исходили из того, что спорный объект является объектом недвижимого имущества – объектом незавершенного строительства, полагаясь на выводы проведенной экспертизы, но не дав им надлежащей правовой оценки.

В соответствии с пунктом 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации 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. Поэтому судам, основываясь на фактическом описании объекта, изложенном в заключении эксперта, следовало определить, имеется ли на земельном участке самостоятельный объект недвижимого имущества, отвечающий признакам, указанным в пункте 1 статьи 130 Кодекса, а именно, привели ли на данной стадии строительства выполненные обществом работы к появлению на земельном участке объекта недвижимого имущества, отличного от собственно самого земельного участка, хотя и прочно с ним связанного, чье перемещение без причинения ущерба, несоразмерного назначению, невозможно.

От правильной квалификации спорного объекта зависит то, какие вещные или обязательственные отношения возникли между сторонами в связи с выполнением обществом работ по его созданию и, следовательно, какие нормы гражданского законодательства должны применяться к этим отношениям.

Кроме того, суд первой инстанции, сделав вывод, что общество обладало в период строительства спорного объекта необходимыми правами на земельный участок и строило его с соблюдением требований закона и при наличии необходимых разрешений, не учел следующих обстоятельств.

Общество 09.11.2007 обратилось за государственной регистрацией права собственности на спорный объект, и 07.12.2007 оно было зарегистрировано. Таким образом, данные действия были осуществлены не только после того, как суд апелляционной инстанции Арбитражного суда Ростовской области постановлением от 27.11.2006 по делу № А53-4962/2006-С4-41 признал недействительными торги на право заключения договора аренды земельного участка и сам договор аренды, но и после того, как 10.08.2007 соответствующая запись о государственной регистрации договора аренды была погашена. Следовательно, у общества отсутствовали основания для обращения за государственной регистрацией права собственности на названный объект, а у Управления Федеральной регистрационной службы по Ростовской области – основания для его государственной регистрации.

Суд кассационной инстанции при рассмотрении настоящего дела обоснованно основывался на преюдициальной силе вступивших в законную силу судебных актов, вынесенных по делу № А53-4962/2006-С4-41. При этом, как следует из материалов настоящего дела и принятых по нему судебных актов, департаментом были допущены такие нарушения закона, о которых общество не могло не знать.

Вместе с тем суды должны были учесть, что от того, какие нормы права подлежат применению к отношениям сторон, зависит возможность общества использовать надлежащий способ защиты своих прав и интересов, включая право заявить требование о взыскании убытков, принимая во внимание то, что земельный участок был предоставлен департаментом обществу в аренду под строительство и обществом на этом участке были выполнены соответствующие работы, а также то, что нарушения правовых норм при проведении торгов и заключении договора аренды этого участка были допущены самим департаментом.

При указанных обстоятельствах решение суда первой инстанции и постановление суда кассационной инстанции нарушают единообразие в

толковании и применении арбитражными судами норм права и в соответствии с пунктом 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 2 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

**ПОСТАНОВИЛ:**

решение Арбитражного суда Ростовской области от 18.11.2008 по делу № А53-3598/2008-С2-11 и постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 04.05.2009 по тому же делу отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Ростовской области.

Председательствующий

А.А.Иванов