

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 306-ЭС20-1438

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

23.03.2020

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., рассмотрев жалобу (заявление) индивидуального предпринимателя Уденазарова Курбана Ханмурадовича на решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 10.06.2019, постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 26.09.2019 и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 10.12.2019 по делу № А65-26895/2018,

УСТАНОВИЛ:

индивидуальный предприниматель Уденазаров Курбан Ханмурадович (далее – Предприниматель) обратился в Арбитражный суд Республики Татарстан с иском, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) к обществу с ограниченной ответственностью «ТрансАвтоКазань» (далее – ООО «ТрансАвтоКазань»), акционерному обществу «Татэнерго» (далее – АО «Татэнерго») и Министерству земельных и имущественных отношений Республики Татарстан (далее – Министерство), в котором просил:

- восстановить положение, существовавшее до нарушения права собственности истца, а именно реконструкции ответчиком нежилого здания – гаража № 11, расположенного по адресу: г. Казань, ул. Тэцевская, 1а, кадастровый номер 16:50:200404:759 и пресечь действия, нарушающие право или создающих угрозу его нарушению, в течение месяца со дня вступления решения суда в законную силу, обязав ООО «ТрансАвтоКазань» устранить нарушение права собственности истца, не связанное с лишением владения: привести нежилое здание истца - гараж 11 общей площадью 39,4 кв. м в первоначальное состояние путем капитального ремонта, а именно:

восстановления стены в хозяйственном помещении гаража 16,8 кв. м и заделки входного узла из помещения Литера Г1 (помещение 27 тех. плана АБК-3 от 10.05.2019) общей площадью 15,5 кв. м и помещения 12 1-го этажа здания АБК-3 ответчика с кадастровым номером 16:50:210401:200;

демонтажа стены, разделившей гараж на бокс 20,9 кв. м и хозяйственное помещение 16,8 кв. м с подвалом общей площадью 16,8 кв. м под ним и восстановления целостности гаража по периметру;

демонтажа (сноса) пристроя к 2 этажу здания АБК-3 ответчика с кадастровым номером 16:50:210401:200, расположенного на крыше гаража истца общей площадью 90,1 кв. м;

демонтажа террасы 3 этажа здания АБК-3 ответчика с кадастровым номером 16:50:210401:200, общей площадью 33,6 кв. м, построенной над нежилым помещением, а именно над частью гаража № 11 (хозяйственным помещением 16,8 кв. м) без согласия истца;

не чинить препятствия истцу в доступе к гаражу и земельному участку с кадастровым номером 16:50:210401:657 общей площадью 3010 кв. м., на котором возведен спорный объект;

установить денежную сумму, взыскиваемую с ООО «ТрансАвтоКазань» в пользу Предпринимателя в размере 1500 рублей за каждый день неисполнения обязанности, установленной настоящим решением в виде приведения нежилого здания в соответствие с технической документацией за период по истечении тридцати календарных дней с момента вступления в силу решения суда по настоящему делу и до даты исполнения обязанности;

- применить последствия недействительности ничтожной сделки приватизации ГУП ПЭО «Татэнерго» в части приватизации земельного участка с кадастровым номером 16:50:210401:0008 (с 2005 года земельный участок с кадастровым номером 16:50:210401:0008 разделен на части, в том числе из него образован земельный участок с кадастровым номером 16:50:210401:29 общей площадью 2173 кв. м, затем с 2014 года по ныне 16:50:210401:657 общей площадью 3010 кв. м путем объединения земельных участков с кадастровыми номерами 16:50:210401:31, 16:50:210401:29, 16:50:210401:30) от 02.04.2002, заключенной между Министерством и ОАО «Татэнерго» в части земельного участка площадью 50,3 кв. м, занятого жилым зданием истца - гараж № 11 с кадастровым номером 16:50:200404:759, не связанных с лишением владения, путем установления (признания) за Предпринимателем права общей долевой собственности на земельный участок 16:50:210401:657 (образованный из земельных участков 16:50:210401:31, 16:50:210401:29, 16:50:210401:30), принадлежащий ООО «ТрансАвтоКазань».

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 Татарстан.

Решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 10.06.2019, оставленным без изменения постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 26.09.2019, в удовлетворении исковых требований отказано.

Постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 10.12.2019 решение от 10.06.2019 и постановление от 26.09.2019 в части отказа в удовлетворении исковых требований о демонтаже (сносе) пристроя к 2 этажу здания АБК-3 ответчика с кадастровым номером 16:50:210401:200, расположенном на крыше гаража истца общей площадью 90,1 кв. м, отменены, в указанной части дело направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд Республики Татарстан. В остальной части решение от 10.06.2019 и постановление от 26.09.2019 оставлены без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить состоявшиеся судебные акты в части отказа в удовлетворении требований, направить дело в указанной части на новое рассмотрение, ссылаясь на несоответствие выводов судов фактическим обстоятельствам спора, а также существенное нарушение норм материального и процессуального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает на не применение судами статей 249, 289, 290 Гражданского кодекса Российской Федерации, статей 44-48 Жилищного кодекса Российской Федерации. Нарушением прав истца являются : выдача разрешения на реконструкцию помещения без согласия правообладателя, незаконная выдача разрешения на ввод в эксплуатацию здания ответчика, в результате чего в состав помещения ответчика вошла часть помещения истца. Право истца на земельный участок возникает в силу закона при приобретении здания.

В соответствии с частью 1 статьи 291.1, частью 7 статьи 291.6 и статьей 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 судебные акты, состоявшиеся по делу, проверив доводы кассационной жалобы заявителя, суд не находит оснований для ее передачи на рассмотрение в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, исходя из следующего.

Как следует из обжалуемых актов, на основании распоряжения Государственного комитета имущества Республики Татарстан от 30.04.1998 № 312, договора купли-продажи от 10.07.1998 № 2/363, акта приема передачи от 25.07.1998 в собственность Щелокова Ю.В. был передан гараж № 11 по ул. Тэцевская д. 1 «а», площадью 39,4 кв. м, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 24.11.1998.

Земельный участок с кадастровым номером 16:50:2104 01:0008 общей площадью 31 140 кв. м, на котором находился гараж на момент его приватизации и продажи, был закреплен на праве постоянного (бессрочного) пользования за СРП «Татэнергоспецремонт» на основании постановления главы администрации Казани от 24.04.1995 № 491 (государственный акт на землю от 18.09.1995 № 1965),

впоследствии был передан в собственность ОАО «Татэнерго» на основании плана приватизации 04.04.2002 и передаточного акта, утвержденного постановлением Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан от 02.04.2002 № 100.

В результате раздела земельного участка с кадастровым номером 16:50:210401:0008 был образован, в том числе земельный участок с кадастровым номером 16:50:210401:29 площадью 2173 кв. м (ныне объединен в земельный участок с кадастровым номером 16:50:210401:657)

Щелоков Ю.В. по договору купли-продажи имущества от 13.05.2002 № Д1/295 передал в собственность ОАО «Татэнерго» гараж № 11 по ул. Тэцевская д. 1 «а», согласно техпаспорту на помещение площадь составляет 37,7 кв. м.

По договору от 17.05.2007 № Д170/421 гараж № 11 площадью 39,4 кв. м передан в собственность ООО «ХимЭксперт».

На основании договора купли-продажи от 01.08.2011, заключенного между ООО «ХимЭксперт» (продавец) и Садыковой Л.Б. (покупатель), последней приобретен гараж № 11 площадью 39,4 кв. м.

Решением Авиастроительного районного суда г. Казани от 03.05.2012 удовлетворен иск Предпринимателя об обращении взыскания на заложенное имущество - гараж № 11, принадлежащий на праве собственности Садыковой Л.Б.

Во исполнение указанного решения суда спорное имущество по договору передачи от 14.08.2017 передано Предпринимателю.

На основании договора купли-продажи от 09.08.2006 № Д170/334, заключенного между ОАО «Татэнерго» (продавец) и ООО «Химэксперт» (покупатель), последний приобрел в собственность имущественно-производственный комплекс: здание административно-бытового корпуса АБК-3, сооружение тепловой стоянки легковых автомобилей общей площадью 144,4 кв. м, проходную площадью 29,6 кв. м и земельный участок с кадастровым номером 16:50:210401:29 площадью 2173 кв. м.

В дальнейшем ООО «Химэксперт» по договору купли-продажи от 25.12.2006 № 1/11 продал ЗАО «Проектная группа «Стройавтодор» земельный участок с кадастровым номером 16:50:210401:29 площадью 2173 кв. м вместе со зданием АБК-3 (дата регистрации права на земельный участок и на здание АБК-3 - 27.03.2007).

В свою очередь, ЗАО «Проектная группа «Стройавтодор» по договору купли-продажи от 09.11.2009 № 18/2009 продало земельный участок 16:50:210401:29 и здание АБК-3 - ООО «Дамани» (дата регистрации права собственности на земельный участок и на здание АБК-3 - 22.12.2009)

Далее ООО «ТрансАвтоКазань» (покупатель) приобрело в собственность по договору купли-продажи от 22.10.2012 № 10/12, заключенному с ООО «Дамани» (продавец) земельный участок 16:50:210401:29, здание АБК-3, сооружение тепловой стоянки легковых автомобилей общей площадью 144,4 кв. м, проходную площадью 29,6 кв. м (дата регистрации права на объекты недвижимости 08.11.2012).

Земельный участок с кадастровым номером 16:50:210401:29 площадью 2173 кв. м по решению собственника 25.11.2014 объединен в земельный участок с кадастровым номером 16:50:210401:657 площадью 3010 кв. м.

Гараж № 11 находится на земельном участке с кадастровым номером 16:50:210401:657 общей площадью 3010 кв. м, принадлежащем ООО «ТрансАвтоКазань» на праве собственности (запись регистрации от 04.12.2014 № 16-16-01/190/2014-204).

Комиссией по проведению осмотра зданий, сооружений Администрации Авиастроительного и Ново-Савиновского районов Исполнительного комитета г. Казани установлено, что над гаражом № 11, принадлежащим на праве собственности Предпринимателю, имеются надстройка 2-го этажа, надстройка 3-го этажа, ведется эксплуатация указанных надстроек. В надстройке над гаражом на 2-м этаже имеется организация входного узла в данное помещение.

По информации Управления градостроительных разрешений Исполкома г. Казани на основании заявления и документов, представленных в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в том числе положительного заключения экспертизы проектной документации № 4-1-1-0215-15, Исполкомом г. Казани застройщику - ООО «ТрансАвтоКазань» выдано разрешение № 16-RU16301000-10-2016 на реконструкцию здания по ул. Тэцевская, д. 1а сроком действия до 31.12.2016; разрешение от 06.06.2018 № 16-RU16301000-79-2018 на ввод в эксплуатацию реконструированного административного здания.

Утверждая, что ООО «ТрансАвтоКазань» препятствует истцу, как собственнику, пользоваться частью спорного недвижимого имущества, а именно частью хозяйственного помещения гаража № 11 площадью 16,8 кв. м и подвалом под ним площадью 16,8 кв. м, а также причинило вред в виде: демонтажа несущей стены, организацией входного узла в хозяйственное помещение гаража со стороны АБК, возведением стены, разделившей гараж на две части; заливки смотровой ямы; надстройки на 2 этаже пристроя к зданию АБК-3 на крыше гаража № 11 и строительства террасы 3 этажа на крыше гаража площадью 33,6 кв. м без его согласия как собственника имущества, указывая, что при приватизации ГУП ПЭО «Татэнерго» земельного участка с кадастровым номером 16:50:210401:0008 не были учтены права собственника гаража, Предприниматель обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

Исследовав и оценив по правилам статьи 71 АПК РФ представленные доказательства, в том числе заключение судебной экспертизы № 41/04-19, руководствуясь статьями 304, 305 Гражданского кодекса Российской Федерации, разъяснениями, изложенными в постановление 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», суды отказали в удовлетворении требований в обжалуемой части, придя к обоснованным выводам об отсутствии подтверждения изменения принадлежащего истцу объекта недвижимости в результате противоправных действий ответчика, утраты целостности стен и потолочных перекрытий в результате произведенной ООО «ТрансАвтоКазань» реконструкции принадлежащего последнему на праве собственности объекта недвижимости.

При этом судами учитывалось, что согласно выписке из Единого реестра прав на недвижимое имущество, на основании которой истец основывает свои

требования, у здания гаража отсутствуют какие-либо подземные этажи, то есть на момент приобретения гараж в 2017 году не имел каких-либо подвальных помещений (подвала и смотровой ямы), изменение объекта осмотра в части смотровой ямы и подвала, а также присутствие данных помещений в боксе не было установлено и в процессе проведения судебной экспертизы. Кроме того, судами установлено наличие несущей стены в хозяйственном помещении гаража площадью 16,8 кв. м, отсутствие входного узла со стороны здания АБК-3 ответчика; стена по середине гаража, разделившая гараж на 20,9 кв. м и хозпомещение 16,8 кв. м выполняет функции несущей стены, является неотъемлемой конструктивной частью и не подлежит демонтажу, в том числе частичному.

Реконструкция в виде надстройки третьего этажа здания здания АБК-3 осуществлена ответчиком в рамках проектной документации и разрешения на реконструкцию здания по ул. Тэцевская, д.1а от 29.01.2016.

Решением Арбитражного суда Республики Татарстан по делу №А65-32116/2018 в удовлетворении требований ИП Уденазарова К.Х. к инспекции государственного строительного надзора Республики Татарстан о признании незаконными действий по выдаче ООО «ТрансАвтоКазань» заключения о соответствии реконструированного объекта капитального строительства, здания АБК-3 площадью 770 кв.м, по адресу: г. Казань, ул. Тэцевская, д.1а, требованиям технических регламентов и проектной документации, отказано.

Судами установлено, что земельный участок с кадастровым номером 16:50:210501:0008, общей площадью 31 140 кв.м был передан в уставной капитал ОАО «Татэнерго» на основании постановления Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан от 02.04.2002 №100 в соответствии с планом приватизации ГУП ПЭО «Татэнерго», при этом гараж №11 находился в собственности ОАО «Татэнерго».

На основании пункта 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации суды признали заявленные требования о применении последствий недействительной ничтожной сделки приватизации данного участка не подлежащими удовлетворению, отметив, что Предприниматель не лишен возможности обратиться с иском о признании права собственности на долю в земельном участке пропорционально площадям объектов недвижимости.

Доводы кассационной жалобы, которые были предметом рассмотрения судов и получили надлежащую правовую оценку, не свидетельствуют о допущенных нарушениях норм материального и процессуального права, которые бы служили достаточным основанием в силу части 1 статьи 291.11 АПК РФ к отмене обжалуемых судебных актов.

С учетом изложенного и руководствуясь статьей 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

отказать в передаче кассационной жалобы индивидуального предпринимателя Уденазарова Курбана Ханмурадовича для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С.Чучунова