

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 307-ЭС20-22282

г. Москва

03.08.2021

Резолютивная часть определения объявлена 27.07.2021.

Полный текст определения изготовлен 03.08.2021.

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

Председательствующего судьи Чучуновой Н.С.,

судей Борисовой Е.Е., Маненкова А.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Арсен» на постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 30.10.2020 по делу № А56-129764/2019 Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

В судебном заседании приняли участие представители:

общества с ограниченной ответственностью «Арсен» – Удина Ольга Михайловна (по доверенности от 01.07.2021),

Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга – Аникейченко Кристина Валерьевна (по доверенности от 29.04.2021 № 05-22-16055/21-0-0).

Иные лица, участвующие в деле, извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, не направили своих представителей в судебное заседание Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В силу части 2 статьи 291.10 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) неявка надлежащим образом извещенных лиц не препятствует рассмотрению кассационной жалобы, представления.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Чучуновой Н.С., объяснения явившихся в судебное заседание представителей лиц, участвующих в деле, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

У С Т А Н О В И Л А:

общество с ограниченной ответственностью «Арсен» (далее – Общество) обратилось в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском к Комитету имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее – Комитет) о признании права собственности в силу приобретательной давности на объекты недвижимости:

1) нежилое здание (производственный корпус), расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Бехтерева, д. 1, корп. 4, лит. А (кадастровый номер 78:12:0007022:1022);

2) нежилое здание (административное), расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Бехтерева, д. 1, корп. 4, лит. Б (кадастровый номер 78:12:0007022:1023);

3) нежилое здание (гараж), расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Бехтерева, д. 1, корп. 4, лит. В (кадастровый номер 78:12:0007022:1005).

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 19.02.2020, оставленным без изменения постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 18.06.2020, иск удовлетворен.

Постановлением Арбитражного суда Северо-Западного округа от 30.10.2020 решение от 19.02.2020 и постановление от 18.06.2020 отменены, в удовлетворении требований отказано.

Оспаривая постановление суда округа, заявитель обратился в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой, в которой, ссылаясь на существенное нарушение норм материального и процессуального права, просит отменить обжалуемый судебный акт, оставить в силе решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции.

Определением Верховного Суда Российской Федерации от 28.06.2021 № 307-ЭС20-22282 кассационная жалоба вместе с делом № А56-129764/2019 Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В судебном заседании судебной коллегии представитель Общества поддержал доводы, изложенные в кассационной жалобе, просил отменить обжалуемое постановление суда округа.

В свою очередь представитель Комитета поддержал доводы, изложенные в поступившем отзыве на кассационную жалобу, просил оставить постановление суда округа без изменения.

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 (часть 1 статьи 291.11 АПК РФ).

Как установлено судами и следует из материалов дела, Общество является владельцем следующих объектов недвижимого имущества: здания производственного корпуса общепольной площадью 655,4 кв. м, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Бехтерева, д. 1, корп. 4, литер А; административного здания общепольной площадью 229,4 кв. м с подвалом площадью 32,7 кв. м (общая площадь 262,1 кв. м), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Бехтерева, д. 1, корп. 4, литер Б; здания гаража общепольной площадью 201,3 кв. м, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Бехтерева, д. 1, корп. 4, литер В.

В 1992 году Химико-технологический колледж им. Д.И.Менделеева (далее – Колледж) являлся владельцем и пользователем земельного участка площадью 5178,6 кв. м, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Бехтерева, д. 1А (временное свидетельство по взиманию земельного налога от 16.11.1992 № 174 НВК).

На данном земельном участке товарищество с ограниченной ответственностью «Арсен» (правопреемственник Общества) приступило к строительству производственной базы для собственных нужд.

Письмом от 20.11.1992 № 170, направленным в адрес начальника проектно-производственной застройки Санкт-Петербурга, Колледж просил выдать разрешительные документы на производство проектно-изыскательских работ по адресу: ул. Бехтерева, д. 1, с целью отвода земельного участка под застройку.

Согласно протоколу от 07.01.1993, подписанному Колледжем и Обществом, произведен раздел земельного участка площадью 5178,6 кв. м, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Бехтерева, д. 1А, в результате которого истцу отведен земельный участок площадью 2363,2 кв. м.

Письмом от 23.02.1993 № 209-К/Н, направленным в адрес начальника проектно-производственной застройки Санкт-Петербурга, Невская районная

администрация Санкт-Петербурга ходатайствовала о землеотводе для Общества под застройку цеха по производству керамзитобетонных блоков.

В течение 1993 года Общество за счет собственных средств произвело строительство на указанном земельном участке следующих объектов производственной базы: здания производственного корпуса общепользуемой площадью 655,4 кв. м (литера А); административного здания общепользуемой площадью 229,4 кв. м с подвалом площадью 32,7 кв. м (общая площадь 262,1 кв. м; литера Б); здания гаража общепользуемой площадью 201,3 кв. м (литера В).

Данные объекты построены Обществом хозяйственным способом за счет собственных средств в 1993 году и с указанной даты непрерывно находятся во владении истца.

Технические паспорта на указанные объекты изготовлены филиалом ГУ ГУИОН ПИБ Невского района; в названных технических паспортах отражен год постройки объектов – 1993.

Письмом от 27.10.1994 № 5/2157 Управление застройки Комитета по градостроительству и архитектуре разрешило Обществу оформление проекта границ землепользования участком под производственную базу по ул. Бехтерева, д. 1А.

Согласно заключению от 30.11.1995 № 94-1204 Комитет по градостроительству и архитектуре счел возможным оформить Обществу правоустанавливающие документы на краткосрочную аренду земельного участка площадью 2106 кв. м по указанному адресу сроком до трех лет.

Между Комитетом по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга и Обществом 20.08.1996 заключен договор № 13-ЗК-00835, в соответствии с которым истцу предоставлен в аренду сроком до 08.08.1999 земельный участок площадью 2106 кв. м, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, ул. Бехтерева, д. 1А, для использования под производственную базу.

В пункте 2.2 договора отражено, что на участке имеются административные, производственные, складские здания и сооружения с коммуникациями.

Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга 08.10.1999 проведен кадастровый учет земельного участка, предоставленного в краткосрочную аренду; названному земельному участку площадью 2106 кв. м, расположенному по адресу: Санкт-Петербург, ул. Бехтерева, д. 1А, присвоен кадастровый номер 78:7022:1001.

Между Комитетом по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга и Обществом 20.01.2000 заключен новый договор № 13-ЗК00835, в соответствии с которым истцу предоставлен в аренду сроком до 23.12.2002 земельный участок с кадастровым номером 78:7022:1001 площадью 2106 кв. м, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, ул. Бехтерева, д. 1А (для использования под производственную базу).

В пункте 2.2 названного договора отражено, что на участке имеются сооружения.

Дополнительным соглашением от 27.02.2015 № 13-ЗК-00835/1 к договору аренды земельного участка от 20.01.2000 № 13-ЗК-00835 срок действия указанного договора продлен до 01.03.2018.

Договор аренды земельного участка от 20.01.2000 № 13-ЗК-00835 в редакции дополнительного соглашения от 27.02.2015 № 13-ЗК-00835/1 считается возобновленным на неопределенный срок в связи с продолжением использования земельного участка арендатором и отсутствием возражений арендодателя.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) в отношении земельного участка с кадастровым номером 78:12:0007022:1001 зарегистрировано обременение в виде права аренды в пользу Общества (от 22.04.2015 № 78-78/040-78/117/006/2015-135/1).

В результате произведенного 11.05.2004 обследования объектов, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, ул. Бехтерева, д. 1, корп. 4

(литеры А, Б и В), представителями государственного учреждения «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» (ПИБ Невского района) и Невского районного отдела Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга установлено, что перемещение указанных строений исходя из их конструктивных особенностей невозможно без несоразмерного ущерба, то есть объекты прочно связаны с землей и в силу статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) относятся к недвижимому имуществу, о чем составлены соответствующие акты обследования.

По результатам обследования объектов 11.05.2011 проведен их первичный учет и составлены планы объектов недвижимости с присвоением им кадастровых номеров. В связи с изменением порядка кадастрового деления территории Российской Федерации объекты недвижимости имеют следующие кадастровые номера: нежилое здание (производственный корпус) расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Бехтерева, д. 1, корп. 4, лит. А (кадастровый номер 78:12:0007022:1022); нежилое здание (административное), расположенное по адресу: Санкт-Петербург, улица Бехтерева, д. 1, корп. 4, лит. Б (кадастровый номер 78:12:0007022:1023); нежилое здание (гараж), расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Бехтерева, д. 1, корп. 4, лит. В (кадастровый номер 78:12:0007022:1005).

Указанные объекты недвижимости расположены в пределах земельного участка с кадастровым номером 78:12:0007022:1001, находящегося в аренде у Общества, что подтверждается выпиской из ЕГРН; данные о правообладателе зданий в реестре отсутствуют; права на нежилые здания за каким-либо субъектом не зарегистрированы.

Ссылаясь на то, что истец более 15 лет открыто, непрерывно и добросовестно владеет названными объектами, Общество обратилось в арбитражный суд с соответствующими требованиями.

Суды первой и апелляционной инстанций, удовлетворяя иск, руководствовались статьями 131, 234 Гражданского кодекса, разъяснениями,

изложенными в пункте 15 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 № 10/22), и исходили из того, что Общество открыто, непрерывно и добросовестно с 1993 года владеет спорными объектами.

Суд округа, проверив правильность применения норм материального и процессуального права, соответствие выводов об их применении установленным по делу обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам, принимая во внимание постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 16.05.2007 по делу № А56-39168/2006, а также рекомендации, содержащиеся в Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 19.03.2014 (далее – Обзор от 19.03.2014), отменил решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции, отказал в удовлетворении требований.

Суд кассационной инстанции исходил из того, что постановлением Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 16.05.2007 по делу № А56-39168/2006 Обществу отказано в иске о признании права собственности на указанные объекты недвижимости; спорные объекты признаны самовольными постройками, в связи с чем владение такими строениями не может быть признано добросовестным; отсутствует предусмотренная статьей 234 Гражданского кодекса необходимая совокупность условий для удовлетворения требований.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе, возражениях на нее, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу, что постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 30.10.2020 подлежит отмене, а решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской

области от 19.02.2020 и постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 18.06.2020 – оставлению в силе, ввиду следующего.

В соответствии с пунктом 1 статьи 234 Гражданского кодекса лицо – гражданин или юридическое лицо, - не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом, если иные срок и условия приобретения не предусмотрены настоящей статьей, в течение пятнадцати лет либо иным имуществом в течение пяти лет, приобретает право собственности на это имущество (приобретательная давность).

Согласно разъяснениям, изложенным в абзацах 2-5 пункта 15 Постановления № 10/22, при разрешении споров, связанных с возникновением права собственности в силу приобретательной давности, судам необходимо учитывать следующее:

- давностное владение является добросовестным, если лицо, получая владение, не знало и не должно было знать об отсутствии основания возникновения у него права собственности;

- давностное владение признается открытым, если лицо не скрывает факта нахождения имущества в его владении. Принятие обычных мер по обеспечению сохранности имущества не свидетельствует о сокрытии этого имущества;

- давностное владение признается непрерывным, если оно не прекращалось в течение всего срока приобретательной давности. В случае удовлетворения иска давностного владельца об истребовании имущества из чужого незаконного владения имевшая место ранее временная утрата им владения спорным имуществом перерывом давностного владения не считается. Передача давностным владельцем имущества во временное владение другого лица не прерывает давностного владения. Не наступает перерыв давностного владения также в том случае, если новый владелец имущества является сингулярным или универсальным правопреемником предыдущего владельца (пункт 3 статьи 234 Гражданского кодекса).

Кроме того, в соответствии с Обзором от 19.03.2014 приобретательная давность не может распространяться на самовольно возведенное строение, расположенное на неправомерно занимаемом земельном участке. При этом в отношении законно предоставленного для строительства участка в пункте 12 Обзора судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, утвержденного Информационным письмом Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09.12.2010 № 143, указано, что право собственности на самовольную постройку, созданную без получения необходимых разрешений, может быть приобретено в силу приобретательной давности лицом, добросовестно, открыто и непрерывно владеющим ею как своим собственным недвижимым имуществом в течение пятнадцати лет, если сохранение такой постройки не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

В рассматриваемом случае, как было указано выше, отменяя судебные акты судов первой и апелляционной инстанций, суд округа исходил из того, что постановлением от 16.05.2007 по делу № А56-39168/2006 спорные объекты недвижимости признаны самовольными постройками, в связи с чем владение такими строениями не может быть признано добросовестным.

Однако в силу изложенных выше разъяснений правовая квалификация обстоятельств, произведенная судом округа в постановлении от 16.05.2007 по делу № А56-39168/2006, не имеет преюдициальной силы при рассмотрении настоящего спора, связанного с признанием права собственности по иному основанию.

Часть 2 статьи 69 АПК РФ освобождает от доказывания фактических обстоятельств дела, но не исключает их различной правовой оценки, которая зависит от характера конкретного спора, так как арбитражный суд не связан выводами других судов о правовой квалификации рассматриваемых отношений.

По смыслу данной нормы арбитражный суд учитывает правовую квалификацию, произведенную ранее по другому делу. Если арбитражный суд

придет к иным выводам о правовой квалификации, он должен указать соответствующие мотивы.

В рассматриваемом случае отнесение спорных объектов к категории самовольных построек является не фактом, а правовой квалификацией этих объектов (оценкой их правового режима), как подпадающих под критерии/признаки, установленные статьей 222 Гражданского кодекса, в связи с чем суд округа в обжалуемом постановлении неправомерно придал преюдициальное значение изложенным в постановлении от 16.05.2007 по делу № А56-39168/2006 выводам.

Констатируя, что спорные строения обладают признаками самовольных построек, судом округа при рассмотрении настоящего дела не учтено, что понятие «самовольная постройка» распространяется на здания, строения, сооружения, не являющиеся индивидуальными жилыми домами, в силу статьи 222 Гражданского кодекса, которая применяется с 01.01.1995, и к гражданским правоотношениям, возникшим после ее введения в действие (Федеральный закон от 30.11.1994 № 52-ФЗ «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»).

Статья 109 Гражданского кодекса РСФСР 1964 года предусматривала снос (безвозмездное изъятие) в качестве самовольных построек только жилых домов (дач), построенных гражданами.

Таким образом, здания, строения и сооружения нежилого назначения, построенные до 01.01.1995, в силу закона не могут быть признаны самовольными постройками (постановления Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.01.2012 № 12048/11 и от 25.09.2012 № 5698/12).

Факт завершения строительства спорных объектов в 1993 году установлен судами первой и апелляционной инстанции, в том числе на основании представленных в материалы дела технических паспортов, учитывая сведения, содержащиеся в ЕГРЮЛ.

В частности, в технических паспортах отражен год постройки объектов – 1993; согласно выпискам из ЕГРН – год ввода в эксплуатацию по завершении строительства зданий также 1993.

По создаваемым в настоящее время объектам недвижимости к числу обязательных удостоверяющих документов относятся разрешение на строительство и разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (статьи 51-55 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Относительно объектов, построенных до введения в действие названного Градостроительного кодекса, для государственной регистрации прав должны предъявляться требования по предоставлению тех документов (разрешений), которые являлись необходимыми на момент создания этих построек.

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

Порядок, установленный постановлением Совета Министров СССР от 23.01.1981 № 105 «О приемке в эксплуатацию законченных строительством объектов», распространялся на те объекты производственного назначения, которые строились за счет централизованных капитальных вложений, выделенных министерствам и ведомствам.

Поскольку в рассматриваемом случае истец строил объекты хозяйственным способом на собственные средства, обязанности по приемке их в эксплуатацию в названном порядке у него не имелось, а в настоящее время отсутствует возможность воспользоваться ныне действующими правилами ввиду отсутствия разрешительной документации.

Настоящий иск Общества, по существу, направлен на подтверждение возникшего у него права собственности на созданные в 1992-1993 годах

объекты недвижимости производственного назначения с целью последующей государственной регистрации данного права.

Однако, с учетом результатов рассмотрения настоящего дела и дела № А56-39168/2006 возможность государственной регистрации права собственности на указанные постройки в административном порядке утрачена.

Судебная защита прав подобных собственников недвижимости не может быть менее эффективной, чем для случаев признания судом за лицами, не являющимися собственниками, права собственности на чужое либо бесхозное имущество по давности владения или права собственности на возведенную ими самовольную постройку (постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.09.2012 № 5698/12).

Общество более 27 лет добросовестно, открыто и непрерывно владеет спорными объектами.

С момента рассмотрения судом дела № А56-39168/2006 прошло более 13 лет; какие-либо правопритязания со стороны третьих лиц в отношении спорных объектов отсутствуют.

Согласно материалам дела, недвижимое имущество, не обладающее признаками сборно-разборных сооружений, находится в технически исправном состоянии, пригодно для эксплуатации, не угрожает общественным интересам, жизни и здоровью людей (заключение от 31.10.2019 № 409-19).

При указанных обстоятельствах, отказ суда округа в удовлетворении заявленных Обществом требований лишает истца возможности зарегистрировать право собственности на спорные объекты, которыми более 27 лет добросовестно, открыто и непрерывно владеет заявитель, длительное время арендуя на законных основаниях предоставленный для строительства и размещения этих объектов земельный участок.

Принимая во внимание изложенное, судебная коллегия приходит к выводу, что постановление окружного суда принято с существенными нарушениями норм материального и процессуального права, поэтому на основании части 1 статьи 291.11 АПК РФ подлежат отмене, а решение суда

первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции – оставлению в силе.

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

О П Р Е Д Е Л И Л А:

постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 30.10.2020 по делу № А56-129764/2019 отменить.

Решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 19.02.2020 и постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 18.06.2020 по делу № А56-129764/2019 оставить в силе.

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

Н.С. Чучунова

Судья

Е.Е. Борисова

Судья

А.Н. Маненков