

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 308-ЭС21-29061

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

02.06.2022

Резолютивная часть определения объявлена 26.05.2022.

Полный текст определения изготовлен 02.06.2022.

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

председательствующего судьи Попова В.В., судей Грачевой И.Л., Чучуновой Н.С.,

рассмотрела в открытом судебном заседании путем использования систем видеоконференц-связи при содействии Арбитражного суда Ставропольского края кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Ставропольторг» (далее - общество «Ставропольторг») на постановление Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 03.08.2021 и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 29.11.2021 по делу № А63-18015/2020 Арбитражного суда Ставропольского края

по иску общества «Ставропольторг» к администрации города Ставрополя (далее - администрация) о признании права собственности на здание «Многофункциональный офисно-торговый комплекс по ул. Шпаковская, 80, в квартале 329 в городе Ставрополе» общей площадью 15 569,7 кв. м, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 26:12:011707:132 по адресу: Ставропольский край, город Ставрополь, ул. Шпаковская, 80.

Третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора: Комитет по управлению муниципальным имуществом города Ставрополя (далее - КУМИ города Ставрополя), Комитет градостроительства администрации города Ставрополя (далее - Комитет градостроительства).

В судебном заседании приняли участие представители:

общества «Ставропольторг» - Слюсарев А.С., Швец А.А.; администрации - Божко О.Н.; КУМИ города Ставрополя – Зафирова А.Б.; Комитета градостроительства – Должикова К.А., Куницына И.Б.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Попова В.В. и объяснения представителей участвующих в деле лиц, явившихся в судебное заседание, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

УСТАНОВИЛА:

решением Арбитражного суда Ставропольского края от 18.03.2021 иск удовлетворен.

Постановлением Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 03.08.2021, оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 29.11.2021, решение Арбитражного суда Ставропольского края от 18.03.2021 отменено, в иске отказано.

Не согласившись с принятыми по делу судебными актами судов апелляционной инстанции и округа, общество «Ставропольторг» обратилось с

кассационной жалобой в Верховный Суд Российской Федерации, ссылаясь на существенные нарушения судами норм материального и процессуального права, повлиявшие на исход судебного разбирательства, и приведшие к нарушению его прав и законных интересов в сфере предпринимательской деятельности.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 12.04.2022 кассационная жалоба вместе с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В судебном заседании представители общества «Ставропольторг» поддержали доводы кассационной жалобы, просили постановление Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 03.08.2021 и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 29.11.2021 отменить по основаниям, изложенным в кассационной жалобе, оставить в силе решение от 18.03.2021.

Представители иных лиц, участвующих в деле, явившиеся в судебное заседание, с доводами кассационной жалобы не согласились, просили оставить кассационную жалобу без удовлетворения, а обжалуемые судебные акты судов апелляционной инстанции и округа - без изменения, письменные отзывы на кассационную жалобу не представили.

В соответствии с частью 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - 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.

Изучив материалы дела, доводы кассационной жалобы, заслушав объяснения представителей участвующих в деле лиц, Судебная коллегия пришла к выводу, что кассационная жалоба подлежит удовлетворению, а постановление Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 03.08.2021 и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 29.11.2021- отмене.

Как следует из материалов дела и установлено судами, 12.04.2013 за обществом с ограниченной ответственностью «Аквапарк» (далее – общество «Аквапарк») зарегистрировано право собственности на объект незавершенного строительства с кадастровым номером № 26:12:011707:4281, назначение нежилое, общей площадью застройки 804,3 кв.м, степень готовности – 10%, расположенное по адресу: город Ставрополь, ул. Шпаковская, 80.

Администрацией и обществом «Аквапарк» заключен договор аренды земельного участка в границах земель муниципального образования города Ставрополя от 13.01.2017 № 6267, по условиям которого для завершения строительства многофункционального офисно-торгового комплекса предоставлен земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 26:12:011707:132, расположенный по адресу: город Ставрополь, ул. Шпаковская, 80, в квартале 329, сроком на 3 года (до 12.01.2020).

Комитетом градостроительства обществу «Аквапарк» выдано разрешение на строительство от 10.07.2017 № 26-309000-318с-2017 многофункционального торгово-офисного центра по вышеуказанному адресу общей площадью 15 558, 60 кв.м сроком действия до 05.06.2018, которое впоследствии продлено до 05.12.2020.

Обществом «Аквапарк» (продавец) и обществом «Ставропольторг» (покупатель) 27.03.2019 заключен договор купли-продажи указанного объекта незавершенного строительства.

Впоследствии сторонами указанного договора купли-продажи заключен договор переуступки права аренды земельного участка от 27.06.2019.

Приказом Комитета градостроительства от 11.10.2019 № 146-сду внесены изменения в разрешение на строительство, согласно которым разрешение на строительство выдано обществу «Ставропольторг».

Проектная документация на спорный объект подготовлена истцом в 2019 году.

Завершив за свой счет строительство спорного объекта, общество «Ставропольторг» по истечении срока договора аренды 13.08.2020 обратилось в Комитет градостроительства с заявлением о выдаче разрешения на ввод его в эксплуатацию.

Комитет градостроительства письмом от 25.08.2020 отказал заявителю в предоставлении услуги о вводе спорного объекта недвижимого имущества в эксплуатацию, мотивировав свой отказ расположением объекта вне зоны допустимого размещения объектов капитального строительства, непредставлением правоустанавливающего документа на земельный участок и заключения органа государственного строительного надзора о соответствии построенного объекта капитального строительства требованиям пункта 1 части 5 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ).

Ссылаясь на невозможность зарегистрировать право собственности на указанный объект недвижимости в установленном законом порядке, общество «Ставропольторг» в соответствии со статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) обратилось в суд с настоящим иском.

Руководствуясь положениями статей 65, 69, 71 АПК РФ, статей 12, 615, 222 ГК РФ, статей 40, 41 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), разъяснениями пункта 26 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 10/12 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),

правовой позицией, изложенной в Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2020), утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации от 22.07.2020 (далее – Обзор судебной практики № 2 (2020), установив, с учетом результатов проведенной судебной экспертизы, что объект недвижимого имущества имеет степень готовности 100% (фактический износ 10,00%), расположен в границах земельного участка, соответствует градостроительным и строительным нормам и правилам, санитарно-эпидемиологическим, противопожарным, техническим и экологическим нормам, требованиям норм пожарной безопасности, не нарушает права и охраняемые законом интересы третьих лиц, не создает угрозу жизни и здоровью граждан, построен в период действия договора аренды земельного участка, при наличии выраженной воли собственника земельного участка на строительство данного объекта, а также придя к выводу, что истец принимал надлежащие меры к легализации спорного объекта, которые не носили формальный характер, суд первой инстанции удовлетворил заявленное требование.

С учетом установленных по делу обстоятельств суд первой инстанции счел выход части здания за границы зоны допустимого размещения объекта капитального строительства, расположенного в границах земельного участка, недостаточным основанием для отказа в удовлетворении иска.

Отменяя решение суда первой инстанции и отказывая в удовлетворении иска, апелляционный суд исходил из того, что спорный объект расположен на предоставленном в аренду земельном участке вне зоны допустимого размещения объекта капитального строительства, в отношении которого было выдано разрешение на строительство, не соответствует требованиям проектной документации, на момент обращения за разрешением о введении объекта в эксплуатацию договор аренды земельного участка истек и заявителем не представлено доказательств обращения за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

Выводы суда апелляционной инстанции поддержал суд округа.

Между тем Судебная коллегия не может согласиться с данными выводами судов апелляционной инстанции и округа ввиду следующего.

Согласно правовой позиции, изложенной в пункте 31 Постановления № 10/22, признание права собственности на самовольную постройку является основанием возникновения права собственности по решению суда. В этой связи при рассмотрении иска о признании права собственности на самовольную постройку применению подлежат положения пункта 3 статьи 222 ГК РФ в той редакции, которая действовала на момент принятия решения суда.

В соответствии с пунктом 3 статьи 222 ГК РФ (в редакции Федерального закона от 03.08.2018 № 339-ФЗ, действовавшей на момент принятия решения судом первой инстанции) право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором создана постройка, при одновременном соблюдении следующих условий:

если в отношении земельного участка лицо, осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на нем данного объекта;

если на день обращения в суд постройка соответствует установленным требованиям;

если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Следовательно, для правильного разрешения спора о признании права собственности на самовольную постройку, возведенную на публичном земельном участке, судам необходимо исследовать вопрос о наличии (либо отсутствии) совокупности условий, указанных в пункте 3 статьи 222 ГК РФ.

В Обзоре 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), сформулирована правовая позиция о возможности признания права

собственности на самовольное строение, возведенное лицом на земельном участке, предоставленном ему по договору аренды для строительства соответствующего объекта недвижимости.

Данная правовая позиция основана на положениях подпункта 2 пункта 1 статьи 40, пункта 1 статьи 41 ЗК РФ и пункта 1 статьи 615 ГК РФ, 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.

Конституционный Суд Российской Федерации в определениях от 29.01.2015 № 101-О и от 27.09.2016 № 1748-О также указал, что пункт 3 статьи 222 ГК РФ направлен на защиту прав граждан, а также на обеспечение баланса публичных и частных интересов и тем самым на реализацию статей 17 (часть 3) и 55 (часть 3) Конституции Российской Федерации, поэтому с учетом разъяснений, содержащихся в Обзоре судебной практики от 19.03.2014, право собственности на самовольное строение, возведенное гражданином без необходимых разрешений на земельном участке, который предоставлен ему по договору аренды для строительства соответствующего объекта недвижимости, может быть признано судом, если строение создано без существенных нарушений градостроительных и строительных норм и правил и если сохранение этого строения не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Таким образом, по смыслу статьи 222 ГК РФ и приведенных разъяснений, право собственности на самовольную постройку может быть признано за лицом, которому арендодатель предоставил земельный участок по договору аренды для возведения капитального объекта.

При рассмотрении споров данной категории необходимо учитывать условия договора аренды и волю собственника земельного участка на возведение строений конкретного типа.

В пункте 26 Постановления № 10/22 разъяснено, что отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку.

Если иное не установлено законом, иск о признании права собственности на самовольную постройку подлежит удовлетворению при определении судом того, что единственными признаками самовольной постройки является отсутствие разрешения на строительство, к получению которого 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.

В названном пункте Постановления № 10/22 указано, что суду необходимо установить, предпринимало ли лицо, создавшее самовольную постройку, надлежащие меры к ее легализации, в частности к получению разрешения на строительство, а также правомерно ли отказал уполномоченный орган в выдаче такого разрешения.

Приведенное выше разъяснение направлено на то, чтобы воспрепятствовать явному злоупотреблению правом при легализации постройки.

В пункте 21 Обзора судебной практики № 2 (2020) также изложена правовая позиция, согласно которой иск о признании права собственности на самовольную постройку может быть удовлетворен при наличии условий, указанных в пункте 3 статьи 222 ГК РФ, в отсутствие со стороны истца очевидных признаков явного и намеренно недобросовестного поведения.

Между тем в Обзоре судебной практики № 2 (2020) отмечено, что разъяснения пункта 26 Постановления № 10/22 не могут быть истолкованы так, что удовлетворение иска о признании права собственности на самовольную

постройку допускается лишь тогда, когда истец своевременно и надлежаще обращался за получением недостающего разрешения. В подавляющем числе таких случаев при надлежащем обращении за разрешением оно будет выдано, а следовательно, обсуждаемый признак самовольности постройки будет отсутствовать.

Как установлено судами и подтверждено заключением судебной экспертизы, общество «Ставропольторг» возвело спорное сооружение на земельном участке, предоставленном ему в аренду для строительства этого объекта.

В соответствии с требованиями статьи 51 ГрК РФ получено разрешение на строительство объекта.

Объект недвижимого имущества имеет степень готовности 100% (фактический износ 10,00%), соответствует градостроительным и строительным нормам и правилам, санитарно-эпидемиологическим, противопожарным, техническим и экологическим нормам, требованиям норм пожарной безопасности, не нарушает права и охраняемые законом интересы третьих лиц, не создает угрозу для жизни и здоровья людей.

В материалах дела отсутствуют доказательства, свидетельствующие об очевидных признаках явного и намеренно недобросовестного поведения общества «Ставропольторг», о существенных нарушениях градостроительных и строительных норм и правил, о нарушении прав и законных интересов публичного собственника земельного участка, публичных интересов, а также третьих лиц.

Отказывая в удовлетворении иска о признании права собственности, суды апелляционной инстанции и округа не учли, что гражданское законодательство связывает признание права собственности на самовольную постройку не с формальным соблюдением получений соответствующих разрешений, а с установлением обстоятельств, которые могли бы препятствовать использованию такой постройки.

Следовательно, по смыслу статьи 222 ГК РФ и вышеприведенных разъяснений, факт окончания срока действия договора аренды земельного участка, отклонение от предельных параметров допустимого размещения объекта капитального строительства на земельном участке, как единственный признак самовольности постройки, при отсутствии доказательств невозможности дальнейшего ее сохранения и очевидных признаков явного и намеренно недобросовестного поведения общества «Ставропольторг», не могут служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на завершенный строительством объект недвижимого имущества.

Обратное будет порождать правовую неопределенность в отношении дальнейшей судьбы завершенного строительством объекта недвижимости.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия считает, что постановление Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 03.08.2021 и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 29.11.2021 подлежат отмене как принятые с существенными нарушениями норм материального права и нарушающие права общества «Ставропольторг» в сфере предпринимательской деятельности, а решение Арбитражного суда Ставропольского края от 18.03.2021 - оставлению в силе.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291.11 - 291.15 АПК РФ, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

постановление Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 03.08.2021 и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 29.11.2021 по делу № А63-18015/2020 Арбитражного суда Ставропольского края отменить.

Оставить в силе решение Арбитражного суда Ставропольского края от 18.03.2021.

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

Председательствующий судья

В.В.Попов

Судья

И.Л. Грачева

Судья

Н.С. Чучунова