

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 301-ЭС25-2689

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

12 мая 2025 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу Администрации муниципального образования городского округа «Сыктывкар» на постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 29 января 2025 г. по делу № А29-1706/2022 Арбитражного суда Республики Коми,

УСТАНОВИЛ:

администрация муниципального образования городского округа "Сыктывкар" (далее - Администрация) обратилась в Арбитражный суд Республики Коми с иском к Территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Республике Коми (далее - Теруправление) об обязанности произвести снос объекта незавершенного строительства, расположенного в районе жилого дома N 18 по улице Лесопильной города Сыктывкара на земельном участке с кадастровым номером 11:0501070046:1117, расположенном по адресу: г. Сыктывкар, ул. Советская, находящегося в собственности Российской Федерации.

Исковое требование основано на статьях 130, 210, 214, 222 и 225 Гражданского кодекса Российской Федерации, статье 1 Земельного кодекса Российской Федерации, статье 6 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктах 1 и 4 Положения о Теруправлении, утвержденного приказом Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 29 сентября 2009 г. N 278 (далее - Положение N 278), пунктах 22 и 30 постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. N

10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" (далее - Постановление N 10/22) и мотивированы тем, что на земельном участке, находящемся в собственности Российской Федерации, находится объект незавершенного строительства в аварийном состоянии, который на кадастровом учете не состоит и подлежит сносу за счет собственника земельного участка.

Теруправление в порядке статьи 132 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации предъявило к Администрации встречный иск о признании спорного объекта незавершенного строительства бесхозным имуществом и обязанности муниципальное образование городской округ "Сыктывкар" поставить на учет в орган, осуществляющее государственную регистрацию права на недвижимое имущество в целях признания права муниципальной собственности на бесхозное имущество.

Встречные требования основаны на статьях 12 и 225 Гражданского кодекса Российской Федерации, статье 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации, статье 3.1 Федерального закона от 25 октября 2001 г. N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", статье 154 Федерального закона от 22 августа 2004 г. N 122-ФЗ "О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Российской Федерации в связи с принятием федеральных законов "О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон "Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации" и "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" и мотивированы тем, что объект незавершенного строительства относится к бесхозному имуществу.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельные требования относительно предмета спора, привлечены федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" (публично-правовая компания "Роскадастр" (далее - Роскадастр), Федеральное агентство по управлению государственным имуществом (далее - Росимущество), акционерное общество "Комиавиатранс" (далее - АО "Комиавиатранс"), государственное бюджетное учреждение Республики Коми "Республиканское учреждение технической инвентаризации и кадастровой оценки" (далее - ГБУ РК "РУТИКО"), Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Коми (далее - Управление Росреестра), Служба Республики Коми строительного, жилищного и технического надзора (далее - Служба).

Арбитражный суд Республики Коми решением от 5 декабря 2023 г., оставленным без изменения постановлением Второго арбитражного апелляционного суда от 19 июля 2024 г., удовлетворил требование Администрации, обязав Теруправление произвести снос спорного объекта

незавершенного строительства; отказал в удовлетворении встречных требований.

Постановлением Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 29 января 2025 г. решение от 5 декабря 2023 г. и апелляционное постановление от 19 июля 2024 г. отменены, дело направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд Республики Коми.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить постановление суда округа, ссылаясь на существенное нарушение норм материального и процессуального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что направляя дело на новое рассмотрение, суд округа исходил из того, что судами первой и апелляционной инстанций не рассматривался вопрос об отнесении указанного объекта к объектам жилищного фонда и вследствие вхождения его на этом основании в состав муниципальной собственности.

Вместе с тем, строительство спорного объекта не было завершено, не введено в эксплуатацию.

Исходя из совокупного толкования норм части 2 статьи 15, части 1 и части 2 статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьи 1 Закона Российской Федерации от 24 декабря 1992 №4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики», до ввода в эксплуатацию сооружение является объектом незавершенного строительства и не может считаться жилым домом.

Таким образом, так как спорный не был достроен, к нему не может быть применен правовой режим объектов жилищного фонда. Но, в случае, если бы объект был достроен, оснований полагать, что объект определенно бы вошел в состав муниципального жилищного фонда, а не в состав государственного жилищного фонда, у суда не было. Застройщиком и заказчиком объекта выступало государственное авиационное предприятие «Комиавиа».

В связи с изложенным, судами первой и апелляционной инстанций вопрос о применении к спорному объекту положений, регламентирующих правовой режим объектов жилищного фонда, обоснованно не рассматривался.

Суды правильно применили пункт 5 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации, устанавливающего принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельным участком объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами. В связи с тем, что объект располагается на земельном участке, находящемся в собственности Российской Федерации, он фактически входит в состав собственности Российской Федерации.

Суд округа по вопросу основания использования земельного участка под объектом органом местного самоуправления в случае признания объекта бесхозным указал, что в силу пункта 11 статьи 154 Федерального закона от 22 августа 2004 №122-ФЗ «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых законодательных актов Российской Федерации в связи с принятием Федеральных законов «О внесении изменений и дополнений в Федеральный

закон «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» и «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее - Закон №122-ФЗ) право принятия решения о передаче имущества в муниципальную собственность предоставлено собственником, то есть Российской Федерацией в лице территориальных управлений Росимущества.

Истцом не представлено доказательств, что данное имущество не может находиться в федеральной собственности, а также, что спорное имущество используется органами местного самоуправления, государственными и муниципальными унитарными предприятиями, государственными и муниципальными учреждениями для целей, установленных в соответствии со статьей 26.11 Федерального закона от 6 октября 1999 г. №184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» и статьей 50 Федерального закона от 6 октября 2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

Согласно определению Конституционного Суда Российской Федерации от 4 декабря 2007 №828-О-П положения части 11 статьи 154 Федерального закона от 22 августа 2004 г. 122-ФЗ «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Российской Федерации в связи с принятием Федеральных законов «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об общих принципах законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» и «Об общих принципах организации органов местного самоуправления», устанавливающие порядок безвозмездной передачи в муниципальную собственность находящегося в федеральной собственности имущества в связи с разграничением полномочий между федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления, предполагают в системе действующего правового регулирования необходимость учета волеизъявления органа местного самоуправления на такую передачу, согласованных действий между органами государственной власти Российской Федерации и не могут рассматриваться как позволяющие принимать решения о передаче имущества из федеральной собственности в муниципальную в одностороннем порядке, игнорируя волеизъявление органов местного самоуправления и объективную необходимость такой передачи для осуществления местным самоуправлением своих полномочий.

Постановка спорного объекта на государственный кадастровый учет в качестве бесхозяйного имущества и в последующем принятие указанного объекта в муниципальную собственность является невозможной, так как у органа местного самоуправления отсутствуют права на земельный участок под указанным объектом.

Согласно пункту 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит определение об отказе в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в кассационной жалобе доводы не подтверждают существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, и не являются достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

При изучении доводов кассационной жалобы и принятых по делу судебных актов оснований, по которым жалоба может быть передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, не установлено.

Как следует из обжалуемых актов и установлено судами, 17 мая 2021 г. в Администрацию поступило представление Управления Министерства внутренних дел Российской Федерации по городу Сыктывкару от 11 мая 2021 г. № 28/2-23739 об устранении обстоятельств, способствующих совершению происшествия, а именно: несовершеннолетний Попов Д.Ю. 2007 года рождения получил травму по неосторожности и собственной невнимательности в ходе падения камня с заброшенного здания, расположенного за домами 18 и 16 по улице Лесопильная, м. Лесозавод, г. Сыктывкар.

Здание на кадастровом учете не стоит, сведений о собственнике постройки не имеется.

Земельный участок, на котором расположен объект, находится в собственности Российской Федерации, право собственности на земельный участок под объектом зарегистрировано 23 мая 2012 г. за № 11-11-01/044/2012-673.

Полагая, что на Теруправлении, как уполномоченном органе, лежит обязанность по приведению объекта в надлежащее состояние или его сносу, Администрация направила требование о приведении земельного участка в надлежащее состояние.

Теруправление сообщило, что расходы на приведение данного земельного участка в надлежащее состояние на 2020-2021 годы не предусмотрены.

Теруправление также считает, что спорный объект является бесхозным имуществом и должен быть поставлен Администрацией на соответствующий учет.

Согласно сведениям Инспекция государственного строительного надзора по городу Сыктывкару, Корткеросскому, Сыктывдинскому и Усть-Куломскому районам (далее - Инспекция Госстройнадзора), представленной в письме от 3 августа 2021 г. № 03-03-30/643, объект строился как 196-квартирный жилой дом по улице Почтовой. Заказчиком по объекту выступало государственное авиационное предприятие «Комиавиа» (далее - ГАП «Комиавиа»). Строительство дома велось с 1991 по 1994 год.

На основании решения Арбитражного суда Республики Коми от 25 марта 1998 г. по делу N А29-484/98Б ГАП «Комиавиа» было признано банкротом. В решении арбитражного суда указано, что согласно разделительному балансу на 1 февраля 1998 г. ГАП «Комиавиа» было оставлено имущество на сумму 450 181 000 рублей. В данное имущество вошли все объекты незавершенного строительства. Открытые сведения о том, какие именно объекты незавершенного строительства и кому они были переданы в последующем, в том числе спорный объект, отсутствуют.

Данные обстоятельства явились основанием для обращения Администрации и Теруправления в арбитражный суд с рассматриваемыми исками.

Удовлетворяя требования Администрации и отказывая во встречном иске Теруправления, суды первой и апелляционной инстанций руководствовались статьями 125, 131, 210, 214, 222, 225 Гражданского кодекса Российской Федерации, пунктом 5 статьи 1, пунктом 2 статьи 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации, статьями 6, 55.24, 55.26-1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разъяснениями, изложенными в пунктах 22, 30 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010г. №10/22 « О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», в пункте 38 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015г. №25 «О применении судами некоторых положений раздела 1 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», и исходили из того, что земельный участок с кадастровым номером 11:05:0107004:1117 находится в собственности Российской Федерации, иных собственников расположенного на нем объекта незавершенного строительства не обнаружено, с учетом принципа следования объектов судьбе земельного участка, фактическим владельцем данного объекта является Российская Федерация, интересы которой, как собственника федерального имущества, на территории Республики Коми представляет Теруправление. Администрация является публично-правовым образованием, его действия по предъявлению иска о сносе самовольной постройки, возведенной на земельном участке, не отведенном для этих целей и без соответствующего разрешения, направлены на обеспечение публичного интереса, связанного с защитой прав и интересов неопределенного круга лиц, жизни и здоровья граждан, охраной окружающей среды. Администрация не наделена обязанностью по постановке на учет в качестве бесхозяйного имущества данного объекта. При этом Теруправление не доказало, что спорный объект является бесхозяйным.

Суд округа, проверив соответствие выводов установленным обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам, правильность применения норм материального и процессуального права, отменил решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции и

направил дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции, указав следующее.

Из информации, предоставленной Инспекцией Госстройнадзора в письме от 3 августа 2021 г. N 03-03-30/643, следует, что спорный объект строился период с 1991 по 1994 годы как 196-квартирный жилой дом по улице Почтовой. Заказчиком по объекту выступало ГАП "Комиавиа".

На дату создания объекта земельным участком распоряжалась администрация муниципального образования "Город Сыктывкар".

Земельный участок с кадастровым номером 11:05:0107004:93 был предоставлен ФГУП "Комиавиатранс" постановлением Главы администрации муниципального образования "Город Сыктывкар" от 27 сентября 2005 г. N 9/3155.

Согласно решению Арбитражного суда Республики Коми от 25 марта 1998 г. N А29-484/98Б ГАП "Комиавиа" было признано банкротом. Объекты незавершенного строительства были включены в конкурсную массу. Объекты незавершенного строительства на баланс ФГУП "Комиавиатранс" не передавались, что подтверждается Уставом указанного предприятия, утвержденного распоряжением Федерального агентства воздушного транспорта от 15 августа 2005 г. N АЮ-209-р и содержащего Перечень недвижимого имущества, находящегося в хозяйственном ведении ФГУП "Комиавиатранс" по состоянию на 1 января 2005 г.

В соответствии с действующей на тот период статьи 118 Федерального закона от 8 января 1998 г. N 6-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» имущество, не реализованное в ходе конкурсного производства, должно было быть передано на баланс муниципального образования.

Однако сведений о передаче спорного объекта в муниципальную собственность в деле также не имеется. В федеральную собственность объект не передавался.

При разграничении в 2008 году государственной собственности на земельные участки, занимаемые имущественным комплексом аэропорта города Сыктывкара, спорный объект уже находился на разграничиваемых землях, однако он находился на другом земельном участке (с другим кадастровым номером, другой конфигурации и площади) - на земельном участке с кадастровым номером 11:05:0107004:93 площадью 2 109 366 кв. м, местоположением, установленным относительно ориентира здания, расположенного в границах участка, адрес ориентира: г. Сыктывкар, ул. Советская, д. 92, с разрешенным использованием - под объекты воздушного транспорта. Запись о регистрации права собственности Российской Федерации внесена 15 декабря 2008 г. N 11-11-01/141/2008-304, основанием к регистрации указано Постановление Верховного Совета Российской Федерации от 27 декабря 1991 г. N 3020-1 «О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-

Петербурга и муниципальную собственность» (далее - Постановление N 3020-1).

На основании распоряжения Теруправления от 30 октября 2009 г. N 397 «О разделе земельного участка» земельный участок с кадастровым номером 11:05:0107004:93 разделен на 20 земельных участков, образован, в том числе, земельный участок с кадастровым номером 11:05:0107004:332.

Согласно распоряжению Теруправления от 16 апреля 2012 г. N 61 «О разделе земельного участка с кадастровым номером 11:05:0107004:332, расположенного в городе Сыктывкар Республики Коми» в результате раздела земельного участка 11:05:0107004:332 образован земельный участок 11:05:0107004:1117, на котором и находится в настоящее время спорный незавершенный строительством объект.

В соответствии со статьей 50 Федерального закона от 6 октября 2003 г. N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" (далее - Закон N 131-ФЗ) в собственности муниципального образования может находиться имущество, предназначенное для решения вопросов местного значения.

Поскольку спорное имущество возводилось как 196-квартирный жилой дом, после окончания строительства оно должно находиться в муниципальной собственности и использоваться для решения вопросов местного значения органа местного самоуправления.

На вопрос о том, на каких правовых основаниях орган местного самоуправления будет пользоваться земельным участком, расположенным под спорным объектом, находящимся в собственности Российской Федерации и имеющем специальное целевое назначение - для обслуживания объектов аэродрома, для размещения и эксплуатации объектов воздушного транспорта, Теруправление указало, что письмами от 1 февраля 2021 г. N 11-ТС/292 и от 1 июля 2021 г. N 11-ТС/2080 предлагало в установленном порядке оформить объект в собственность МО ГО "Сыктывкар" с последующей передачей земельного участка в муниципальную собственность в порядке пункта 11 статьи 154 Федерального закона N 122-ФЗ. По смыслу названной нормы право принятия решения о передаче имущества в муниципальную собственность предоставлено собственнику, то есть Российской Федерации в лице территориальных управлений Росимущества.

Суд округа признал необоснованным вывод суда первой инстанции об отсутствии у Администрации обязанности по постановке на учет в качестве бесхозяйного имущества данного объекта, так как по смыслу статьи 225 Гражданского кодекса Российской Федерации муниципальное образование, в случае выявления бесхозяйного имущества должно принять предусмотренные законом меры к постановке такого имущества на учет, в дальнейшем признать на него право муниципальной собственности, а также обеспечить ввиду отсутствия собственника имущества его эксплуатацию. Для принятия вещи в муниципальную собственность как бесхозяйной необходимым условием является установление факта отсутствия собственника как такового или отказ собственника от своего права.

Кроме того, направляя Теруправлению требование о сносе объекта недвижимости или приведении его в надлежащее состояние, Администрация исходила из аварийного состояния объекта незавершенного строительства, открытого для доступа неограниченному кругу лиц, и наличия угрозы для жизни и здоровья граждан. Однако надлежаще оформленных документов (актов признания объекта незавершенного строительством аварийным) в материалы дела не представлено.

При новом рассмотрении Арбитражному суду Республики Коми предложено учесть изложенное, установить статус спорного объекта незавершенного строительства, его принадлежать к муниципальной или федеральной форме собственности, определить степень аварийности и при необходимости для разрешения данного вопроса назначить проведение судебной экспертизы, по результатам исследования установленных обстоятельств и представленных доказательств при правильном применении норм материального права принять законный обоснованный судебный акт, которым определить судьбу спорного объекта.

Доводы заявителя жалобы не подтверждают существенных нарушений норм материального и (или) процессуального права, повлиявших на исход дела.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 291.1, 291.6 и 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛ:

Отказать в передаче кассационной жалобы Администрации муниципального образования городского округа «Сыктывкар» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова