



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ20-19

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

9 июня 2020 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Кликушина А.А.,
судей Горохова Б.А., Юрьева И.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-9866/2018 по иску Ткаченко Геннадия Владимировича к администрации муниципального образования г. Краснодар о признании права собственности на объект недвижимого имущества по кассационной жалобе администрации муниципального образования г. Краснодар на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 30 апреля 2019 года.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горохова Б.А., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Ткаченко Г.В. обратился в суд с иском к администрации муниципального образования г. Краснодар о признании права собственности на недвижимое имущество – нежилое помещение (торговый павильон), общей площадью 76,1 кв.м, расположенный возле дома 282 по ул. Степной в ст. Елизаветинской г. Краснодара.

В обоснование своих требований истец указал на то, что 4 апреля 2003 года между ним и ООО АПФ «Агросервис» заключён договор купли-продажи торгового павильона, площадью 18 кв.м, находящегося возле дома 282 по ул. Степной ст. Елизаветинской г. Краснодара.

Указанный торговый павильон расположен на земельном участке, предоставленном постановлением Елизаветинской сельской администрации от 15 декабря 1996 года № 444 ООО АПФ «Агросервис» в аренду сроком на 5 лет. Заключён договор аренды земельного участка, который в дальнейшем был пролонгирован.

Согласно постановлению главы администрации г. Краснодара от 19 августа 2003 года № 1999 данный земельный участок был предоставлен Ткаченко Г.В. для размещения торгового павильона из облегченных конструкций.

В ходе реконструкции истцом возведён фундамент в виде залитой железобетонной плиты, также возведены кирпичные стены, которые неразрывно связаны с фундаментом.

Ткаченко Г.В. полагал, что возведенное строение является недвижимым имуществом, на которое он просил признать право собственности.

Решением Прикубанского районного суда г. Краснодара от 5 октября 2018 года в удовлетворении исковых требований Ткаченко Г.В. отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 30 апреля 2019 года решение суда первой инстанции отменено, принято новое решение, которым исковые требования Ткаченко Г.В. удовлетворены. За Ткаченко Г.В. признано право собственности на недвижимое имущество: нежилое помещение (торговый павильон), общей площадью 76,1 кв.м, расположенный возле дома 282 по ул. Степной ст. Елизаветинской в г. Краснодаре.

В кассационной жалобе администрация муниципального образования г. Краснодар ставит вопрос о её передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 30 апреля 2019 года ввиду существенного нарушения норм материального и процессуального права и оставлении в силе решения Прикубанского районного суда г. Краснодара от 5 октября 2018 года.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации Горохова Б.А. от 28 января 2020 года дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации для проверки в кассационном порядке, определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горохова Б.А. от 8 мая 2020 года кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Стороны, надлежащим образом извещённые о времени и месте рассмотрения дела в кассационном порядке, в судебное заседание не явились и не сообщили о причине неявки.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации, руководствуясь частью 4 статьи 390¹² Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, считает возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившихся лиц, участвующих в деле.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит её подлежащей удовлетворению, а апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 30 апреля 2019 года подлежащим отмене по следующим основаниям.

В соответствии со статьёй 390¹⁴ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных постановлений в кассационном порядке 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 и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

При рассмотрении настоящего дела судебной коллегией по гражданским делам Краснодарского краевого суда были допущены такого характера существенные нарушения норм материального и процессуального права, повлиявшие на исход дела, без устранения которых невозможно восстановление нарушенных прав заявителя.

Как установлено судом и следует из материалов дела, постановлением Елизаветинской сельской администрации г. Краснодара от 15 декабря 1996 года № 444 ООО АПФ «Агросервис» предоставлен в аренду на пять лет земельный участок, площадью 18 кв.м, для установки и эксплуатации торгового павильона на пересечении улиц Степной и Шевченко в ст. Елизаветинская г. Краснодара. Заключён договор аренды земельного участка от 29 января 1997 года № 70 (л.д. 5, 8, 9).

4 апреля 2003 года между Ткаченко Г.В. и ООО АПФ «Агросервис» заключён договор купли-продажи торгового павильона (вагончика), площадью 18 кв.м, находящегося возле дома 282 по ул. Степной ст. Елизаветинской г. Краснодара (л.д. 5).

Постановлением главы администрации г. Краснодара от 19 августа 2003 года № 1999 Ткаченко Г.В. предоставлен из земель поселений в аренду на три года земельный участок, площадью 18 кв.м, расположенный за красной линией застройки (территория общего пользования), для временного размещения торгового павильона из облегченных конструкций на пересечении улиц Степной и Шевченко (вблизи жилого дома № 282 по ул.

Степной) в ст. Елизаветинская г. Краснодара, согласно проекту границ земельного участка (л.д. 8, 9).

Согласно техническому паспорту, изготовленному ФГУП «Российский государственный центр инвентаризации и учёта объектов недвижимости – Федеральное БТИ», по состоянию на 13 октября 2014 года, на вышеуказанном земельном участке расположен объект литер А в стадии строительства, имеющий кирпичные стены высотой 3,30 м., общей площадью застройки 76,10 кв.м. Разрешительная документация на возводимый объект у истца отсутствует (л.д. 16-27).

Разрешая спор и отказывая в удовлетворении иска Ткаченко Г.В., суд первой инстанции исходил из того, что земельный участок предоставлен Ткаченко Г.В. сроком на три года, для временного размещения торгового павильона из облегченных конструкций, разрешительная документация на капитальное строительство объекта недвижимого имущества у истца отсутствует, правообладателем земельного участка, на котором осуществлена постройка, он не является. При таких обстоятельствах, как указал суд, действиями истца нарушаются законные права и интересы собственника земельного участка – муниципального образования г. Краснодар.

Отменяя решение суда первой инстанции, судебная коллегия указала на то, что на основании договора купли-продажи торгового павильона от 4 апреля 2003 года Ткаченко Г.В. является собственником данного торгового павильона, истцом произведена его реконструкция, после которой торговый павильон стал обладать признаками недвижимого имущества.

Таким образом, по мнению суда апелляционной инстанции, в силу статей 218, 219 Гражданского кодекса Российской Федерации, за Ткаченко Г.В. может быть признано право собственности на торговый павильон, как на вновь созданную вещь.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает выводы суда апелляционной инстанции основанными на неправильном применении норм материального права, регулирующих возникшие правоотношения, а кроме того при разрешении спора судом не были приняты во внимание имеющие значение для правильного разрешения дела обстоятельства.

Статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции на момент предоставления земельного участка и заключения договора купли-продажи торгового павильона) предусмотрено, что разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных названным Кодексом (часть 1).

Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, осуществляется на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных данной статьёй (часть 2).

Пунктом 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведённые или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешённое использование которого не допускает строительства на нём данного объекта, либо возведённые или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки.

Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на неё право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки (пункт 2).

С учётом указанных норм права суд первой инстанции признал спорное строение самовольной постройкой, возведённой без соответствующего разрешения на строительство.

В силу пункта 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 нём данного объекта;

- если на день обращения в суд постройка соответствует параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилами землепользования и застройки или обязательными требованиями к параметрам постройки, содержащимися в иных документах;

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

Как разъяснено в пункте 28 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с

защитой права собственности и других вещных прав», положения статьи 222 ГК РФ распространяются на самовольную реконструкцию недвижимого имущества, в результате которой возник новый объект.

Сохранение самовольно реконструированного объекта недвижимости и признание на него права собственности возможно в случае, если единственными признаками самовольной постройки у самовольно реконструированного объекта являются отсутствие разрешения на строительство и/или отсутствие акта ввода объекта в эксплуатацию, к получению которых лицо, осуществившее самовольную реконструкцию, предпринимало меры, однако уполномоченным органом в выдаче такого разрешения или акта ввода объекта в эксплуатацию было неправомерно отказано, при этом сохранение объекта в реконструированном состоянии не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан (пункт 26 данного постановления).

Одним из критериев самовольности постройки в силу пункта 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации является также возведение недвижимого имущества на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешённое использование которого не допускает строительства на нём данного объекта.

Из дела видно, что согласно постановлению главы администрации города Краснодара от 19 августа 2003 года № 1999 Ткаченко Г.В. был предоставлен земельный участок площадью 18 кв.м в аренду сроком на три года.

В соответствии со взаимосвязанными положениями подпункта 2 пункта 1 статьи 40 и пункта 1 статьи 41 Земельного кодекса Российской Федерации арендатор земельного участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешённым использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

В силу пункта 1 статьи 615 Гражданского кодекса Российской Федерации использование арендованного имущества, в том числе земельного участка, должно осуществляться арендатором в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества.

При рассмотрении вопроса о признании права собственности на самовольно возведённый объект особое значение имеет установление воли собственника земельного участка на предоставление его для строительства определённого объекта. Иной подход не обеспечивает защиту прав собственника участка, а также позволяет арендатору, использующему арендуемое имущество в нарушение условий договора аренды и не в соответствии с назначением земельного участка, приобрести права на объект

недвижимости, возведённый без согласия арендатора и без соблюдения всей необходимой процедуры строительства.

Так, земельный участок был предоставлен Ткаченко Г.В. в аренду для временного размещения торгового павильона из облегчённых конструкций, без права капитального строительства на предоставленном земельном участке (пункты 3, 5.2.1 постановления от 19 августа 2003 года № 1999).

Таким образом, строительство спорного объекта недвижимости осуществлено Ткаченко Г.В. на земельном участке, разрешённое использование которого не допускает возведение на нём данного объекта. Кроме того, размеры возведённого объекта превышают размеры арендованного истцом земельного участка.

Если участок предоставлен в аренду для возведения временных строений либо легко возводимых конструкций, основания для признания права собственности на фактически возведённое строение капитального типа отсутствуют. При заключении договора аренды собственник должен вполне определённо выразить свою волю на предоставление земельного участка в аренду для возведения строений конкретного типа.

Использование земельного участка не в тех целях, для которых он предоставлен, произведено Ткаченко Г.В. в нарушение положений пункта 1 статьи 615 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Учитывая, что земельный участок предоставлялся истцу в аренду, для временного размещения торгового павильона, без права капитального строительства, признание права собственности на самовольную постройку на участке, не отведённом для этих целей в установленном порядке, нарушает охраняемые законом права и интересы собственника земельного участка – администрации муниципального образования г. Краснодар.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 2 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 года № 23 «О судебном решении», решение является законным в том случае, когда оно принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к данному правоотношению, или основано на применении в необходимых случаях аналогии закона или аналогии права (часть 1 статьи 1, часть 3 статьи 11 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации). Решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании (ст. 55, 59-61, 67 ГПК РФ), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов.

Указанные требования закона судом апелляционной инстанции не выполнены.

В соответствии со статьёй 130 Гражданского кодекса Российской Федерации к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и всё, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

В пункте 30 совместного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 года № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено, что в соответствии со статьёй 130 Гражданского кодекса Российской Федерации объекты незавершенного строительства отнесены законом к недвижимому имуществу. Исходя из пункта 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной постройкой признается не только жилой дом, другое строение, сооружение, но и иное недвижимое имущество. Следовательно, объект незавершенного строительства как недвижимое имущество также может признаваться самовольной постройкой.

На объект незавершенного строительства как на самовольную постройку может быть признано право собственности при наличии оснований, установленных статьёй 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Суд апелляционной инстанции, указав в резолютивной части определения о признании за Ткаченко Г.В. права собственности на недвижимое имущество: нежилое помещение (торговый павильон), общей площадью 76,1 кв.м, оставил без внимания тот факт, что указанный объект недвижимости на момент рассмотрения дела не окончен строительством.

При этом признание за истцом права собственности на нежилое помещение, как на объект завершенного строительства, противоречит установленным обстоятельствам дела, а именно имеющемуся в материалах дела отчёту об определении рыночной стоимости объекта в стадии строительства – нежилого здания, общей площадью 76,1 кв.м, расположенного по адресу: г. Краснодар, ст. Елизаветинская, ул. Степная-Шевченко, от 30 марта 2018 года.

Таким образом, судом апелляционной инстанции признано право собственности за истцом не на объект незавершенный строительством, которым он является согласно установленным по делу обстоятельствам, а на завершенный строительством объект недвижимости (торговый павильон), которого реально не существует, что действующим законодательством не допускается.

При вынесении решения судом апелляционной инстанции не были выполнены требования статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, в соответствии с которой суд должен дать оценку достоверности, а также достаточности доказательств и их взаимосвязи. При

этом суду следовало принять во внимание всю совокупность обстоятельств дела с учётом всех установленных судом фактов.

Однако судом это сделано не было, что привело к нарушению норм процессуального права, а также к неправильному применению норм материального права (статей 218, 219 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Учитывая изложенное, оснований для отмены решения суда первой инстанции об отказе Ткаченко Г.В. в удовлетворении иска о признании за ним права собственности на спорный объект недвижимого имущества, у судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда не имелось.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судом апелляционной инстанции нарушения норм материального и процессуального права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя, в связи с чем апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 30 апреля 2019 года подлежит отмене.

При этом подлежит оставлению в силе решение Прикубанского районного суда г. Краснодара от 5 октября 2018 года, поскольку суд первой инстанции правильно определил обстоятельства, имеющие значение для дела, и истолковал нормы материального права, подлежащие применению к отношениям сторон.

Руководствуясь статьями 390¹⁴, 390¹⁵, 390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 30 апреля 2019 года отменить.

Оставить в силе решение Прикубанского районного суда г. Краснодара от 5 октября 2018 года.

Председательствующий:

Судьи: