

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС23-8010

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Дело № А41-90367/2021

Резолютивная часть определения объявлена 12.09.2023.

Полный текст определения изготовлен 14.09.2023.

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

председательствующего судьи Попова В.В., судей Чучуновой Н.С. и Якимова А.А.,

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Федерального агентства по управлению государственным имуществом (далее - Росимущество) на решение Арбитражного суда Московской области от 30.06.2022, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 04.10.2022 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 06.02.2023

по иску Росимущества к обществу с ограниченной ответственностью «Фореста» (далее - общество) о признании объектов самовольными постройками, об освобождении земельного участка, о признании отсутствующим права собственности и взыскании судебной неустойки.

В судебном заседании приняли участие представители:

Росимущества - Носова О.Е. (доверенность от 12.01.2021), Рамазанов А.Р. (доверенность от 11.01.2021);

общества «Фореста» - Федоринов А.А. (доверенность от 01.08.2022), Каинов Р.В. (доверенность от 01.08.2022).

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:

Росимущество обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском к обществу о признании распределительного газопровода среднего давления, назначение: газоснабжение, протяженностью 455 м, инв. № 178:057-9401, лит. 12Л, кадастровый номер 0-50-96/099/2012-054 (свидетельство о регистрации права серия 50-АД № 893493) и распределительного газопровода среднего давления, назначение: газоснабжение, протяженностью 867 м, инв. № 178:057-9401, лит. 12Л, кадастровый номер 50-50-96/099/2012-052 (свидетельство о регистрации права серия 50-АД № 893492) самовольными постройками; об обязанности общества в течение месяца со дня вступления решения суда в законную силу освободить земельный участок с кадастровым номером 50:20:0050330:1125, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, д. Маслово, владение № 5, общей площадью 260 000 кв. м, путем демонтажа (сноса) спорных объектов; о признании отсутствующим права собственности общества на вышеуказанные объекты; о взыскании 200 000 руб. судебной неустойки, а в случае дальнейшего неисполнения в размере 50 000 руб. в день в первый месяц, в размере 100 000 руб. в день во второй месяц, в размере 150 000 руб. в день, начиная с третьего месяца и последующие месяцы с момента неисполнения решения.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены: Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области (далее – ТУ Росимущества), Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Московской области, Территориальное управление Успенское администрации Одинцовского городского округа Московской области.

Решением Арбитражного суда Московской области от 30.06.2022, оставленным без изменения постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 04.10.2022 и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 06.02.2023, в иске отказано.

Не согласившись с принятыми по делу судебными актами, Росимущество обратилось в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой, ссылаясь на наличие оснований для их обжалования в порядке статьи 291.1

Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ).

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 25.07.2023 кассационная жалоба вместе с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В судебном заседании представители Росимущества поддержали доводы кассационной жалобы.

Представители общества возражали относительно доводов жалобы, считая принятые по делу судебные акты законными и обоснованными, просили в удовлетворении жалобы отказать. Представили письменный отзыв на кассационную жалобу.

Иные лица, участвующие в деле, извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, своих представителей в суд не направили, что в силу статьи 291.10 АПК РФ не препятствует рассмотрению кассационной жалобы.

В соответствии с частью 1 статьи 291.11 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 сторон, явившихся в судебное заседание, Судебная коллегия пришла к выводу о наличии предусмотренных частью 1 статьи 291.11 АПК РФ оснований для отмены принятых по делу судебных актов.

Как следует из материалов дела и установлено судами, земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, д. Маслово, вл. 5, площадью 260 000 кв. м с кадастровым номером 50:20:0050330:1125, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – «для осуществления рекреационной деятельности» является федеральной собственностью (выписка из ЕГРН от 24.11.2021).

В отношении указанного земельного участка ТУ Росимущества и обществом был заключен договор аренды от 24.06.2010

№ 50-1413С-04-06-0602 (далее - договор аренды) и дополнительное соглашение от 14.05.2012 № 1.

Согласно пункту 5.4.3 договора аренды общество обязано использовать земельный участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, а также способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному ресурсу.

Условиями договора аренды и дополнительного соглашения не предусмотрено строительство объектов недвижимого имущества на арендованном земельном участке.

Факт незаконного возведения обществом объектов на земельном участке, в том числе регистрация части объектов в ЕГРП, как объектов недвижимого имущества, был предметом исследования судов в рамках дела № А41-55938/2013.

Вступившим в законную силу постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 29.07.2019 по делу № А41-55938/2013 удовлетворены требования Росимущества к обществу об освобождении земельного участка путем демонтажа (сноса) 39 объектов расположенных на нем (гостевые дома, туалеты, колодцы, ВЗУ, пост охраны, здания для хранения пожарно-технического и другого специального инвентаря).

Ссылаясь на то, что на предоставленном в аренду земельном участке общество в отсутствие законных оснований также построило и зарегистрировало право собственности на два вышеуказанных сооружения (распределительные газопроводы среднего давления), что противоречит действующему законодательству, условиям договора, а также нарушает права и законные интересы Российской Федерации как собственника данного участка, Росимущество обратилось в суд с настоящим иском.

Исследовав и оценив, с учетом результатов судебной экспертизы, представленные в дело доказательства, руководствуясь положениями статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), разъяснениями пунктов 22, 26, 28, 29, 52 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее - постановление от 29.04.2010 № 10/22), установив, что спорные сооружения возведены в соответствии с разрешительной документацией и приняты в эксплуатацию как линейные объекты, в материалы дела не представлены доказательства наличия права собственности истца на спорные объекты, равно как и препятствия к использованию земельного участка, а также придя к выводу о

пропуске истцом срока исковой давности, о применении которой заявлено ответчиком, суд первой инстанции отказал в удовлетворении иска.

Данные выводы суда поддержал апелляционный суд.

С учетом обстоятельств, установленных вступившими в законную силу судебными актами при рассмотрении дела № А41-24477/2013, а также учитывая режим особо охраняемой природной территории, в которую входит предоставленный в аренду земельные участок, на котором расположены спорные объекты, суд округа не согласился с выводами судов первой и апелляционной инстанции о том, что спорные сооружения были возведены в соответствии с разрешительной документацией, однако не нашел оснований для отмены принятых по делу судебных актов ввиду пропуска истцом срока исковой давности, что является самостоятельным основанием для отказа в иске.

Между тем судебная коллегия не может согласиться с вышеуказанными выводами судов ввиду следующего.

Обращаясь в суд за защитой права государственной собственности на земельный участок, истец заявил одновременно как требование о признании спорных объектов самовольными постройками, так и требование о признании отсутствующим зарегистрированного на них права собственности общества.

Зарегистрированное право собственности ответчика на объект в зависимости от характера возникшего спора, наличия или отсутствия у этого имущества признаков недвижимости, может быть оспорено либо по результатам рассмотрения иска, основанного на положениях статьи 222 ГК РФ, одновременно с разрешением вопроса о судьбе этого объекта, либо по итогам рассмотрения требования о признании отсутствующим зарегистрированного права при наличии условий, предусмотренных пунктом 52 постановления от 29.04.2010 № 10/22.

Разрешая спор, суды, с учетом положений АПК РФ, регулирующих порядок рассмотрения дел в соответствующей инстанции, учитывая обстоятельства, приведенные в обоснование иска, а также представленные сторонами спора доказательства, самостоятельно определяют характер спорного правоотношения, а также нормы законодательства, подлежащие применению. Правильная квалификация судом правоотношений сторон не является изменением предмета и основания иска.

Согласно разъяснениям пункта 29 постановления от 29.04.2010 № 10/22 и правовой позиции, изложенной в пункте 2 Обзора судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 16.11.2022, положения статьи 222 ГК РФ не подлежат применению к объекту, не являющемуся недвижимостью.

Следовательно, при рассмотрении данной категории споров суд должен установить наличие у спорной вещи признаков, способных отнести ее к недвижимым объектам.

При этом регистрация права собственности на объект, как на недвижимое имущество, в отрыве от его физических характеристик не является препятствием для предъявления иска о признании зарегистрированного права отсутствующим в связи с неправомерным отнесением такого объекта к недвижимому имуществу.

Между тем из судебных актов не усматривается, на основании каких доказательств суды пришли к выводу об отнесении спорных объектов к недвижимому имуществу.

Разрешая спор суды не учли, что не каждый газопровод (кабель или иные сети) является линейным объектом, а, следовательно, и объектом недвижимости.

В судебном заседании стороны пояснили, что спорные сети газопровода должны были выполнять обслуживающую функцию по отношению к объектам, построенным на арендованном земельном участке, подлежащих демонтажу (сносу) как незаконно возведенных, что установлено в рамках дела № А41-55938/2013.

Однако данные обстоятельства судами не выяснялись, равно, как не устанавливался факт наличия (отсутствия) у спорных объектов самостоятельного хозяйственного назначения и отнесения их к отдельным объектам гражданского оборота, права на которые могут быть зарегистрированы в установленном законом порядке.

Также Судебная коллегия не может согласиться с выводом судов о пропуске истцом срока исковой давности, который мотивирован осведомленностью последнего о наличии на земельном участке спорных сооружений еще в 2013 году.

Согласно правовой позиции, изложенной в пунктах 12 и 17 Обзора судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 16.11.2022, требование о сносе самовольной постройки, возведенной на земельном участке, предоставленном в аренду, может быть заявлено арендодателем независимо от требования о расторжении договора и возврате земельного участка.

Срок исковой давности по требованию о сносе самовольной постройки, заявленному собственником - арендодателем земельного участка, начинает течь не ранее момента, когда арендатор отказался возвратить переданный участок, на котором возведена самовольная постройка.

Учитывая наличие действующего договора аренды земельного участка, что подтверждено сторонами в судебном заседании, а также отсутствие доказательств, свидетельствующих об отказе арендатора в возврате истцу земельного участка, выводы судов об истечении срока исковой давности по требованию о сносе самовольной постройки нельзя признать законными и обоснованными.

Принимая во внимание вышеизложенное, Судебная коллегия полагает, что выводы судов об отсутствии оснований для удовлетворения иска сделаны без установления всех существенных обстоятельств, имеющих значение для дела, с нарушением норм материального и процессуального права, вследствие чего все обжалуемые судебные акты подлежат отмене на основании части 1 статьи 291.11 АПК РФ, а дело - направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду первой инстанции следует учесть вышеизложенное, установить и исследовать все обстоятельства, имеющие существенное значение для правильного разрешения спора, дать оценку доводам и возражениям участвующих в деле лиц, и, правильно применив нормы права, принять законный и обоснованный судебный акт.

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

**ОПРЕДЕЛИЛА:**

решение Арбитражного суда Московской области от 30.06.2022, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 04.10.2022 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 06.02.2023 по делу № А41-90367/2021 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Московской области.

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

Судьи

Н.С. Чучунова

А.А. Якимов