

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 306-ЭС14-1218

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

25 сентября 2014 г.

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

председательствующего судьи Завьяловой Т.В., судей Борисовой Е.Е., Поповой Г.Г.,

рассмотрела в судебном заседании кассационную жалобу открытого акционерного общества «Набережночелнинский хладокомбинат «Челны Холод» на решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 24.06.2013 по делу № А65-6880/2013, постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.10.2013 и постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 10.02.2014 по тому же делу, принятых по иску открытого акционерного общества «Набережночелнинский хладокомбинат «Челны холод» к исполнительному комитету муниципального образования город Набережные Челны Республики Татарстан о признании права собственности на объект капитального строительства - холодильно-складской комплекс общей площадью 3 980, 9 кв. метров, инвентарный номер 92:430:002:000020150, литера А, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 16:52:090103:11 по адресу: Республика Татарстан, г. Набережные Челны, Промышленно-коммунальная зона, Хлебный проезд, 31,

при участии третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Борисовой Е.Е., выслушав объяснения представителя открытого акционерного общества «Набережночелнинский хладокомбинат «Челны Холод» Сабаниной Е.В., поддержавшего доводы жалобы,

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

открытое акционерное общество «Набережночелнинский хладокомбинат «Челны холод» (далее – общество), обращаясь в суд с иском о признании права собственности на объект недвижимости в соответствии со статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), указало на следующие обстоятельства, имеющие правовое значение для разрешения настоящего спора.

Обществом спорная постройка возведена на земельном участке с кадастровым номером 16:52:090103:11 площадью 25 430 кв. метров, расположенным по адресу: Республика Татарстан, г. Набережные Челны, Хлебный проезд, д. 31. Земельный участок находится во владении общества на основании договора от 05.08.2010 перенайма прав и обязанностей арендатора, заключенного им с обществом с ограниченной ответственностью «Диана-Эль», который является арендатором этого участка, предоставленного Администрацией города Набережные Челны по договору аренды земельного участка от 03.11.2004.

Как указало общество, возведение постройки осуществлено на основании разрешения на строительство от 24.09.2012 № RU16302000-223, выданного исполнительным комитетом муниципального образования города Набережные Челны, за счет собственных средств.

При обращении за получением разрешения на ввод холодильно-складского комплекса в эксплуатацию письмом исполнительного комитета муниципального образования города Набережные Челны от 29.11.2012 №05/3715 было отказано со ссылкой на отсутствие заключения органа государственного строительного надзора. Поводом для отказа в выдаче соответствующего заключения Инспекцией Госстройнадзора Республики Татарстан было отсутствие проводимых проверок в процессе строительства спорного объекта, о чем им было сообщено письмом от 25.02.2013 № 13-14/1487.

В обоснование заявленного иска общество также представило документы о соответствии объекта параметрам технической документации, требованиям технических регламентов, пожарной безопасности и природоохранного законодательства.

Решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 24.06.2013 в удовлетворении заявленного требования отказано.

Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.10.2013 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Постановлением Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 10.02.2014 решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставлены без изменения.

При обращении общества за пересмотром принятых по делу судебных актов в порядке надзора определением Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 06.03.2014 № 2395/14 было отказано в передаче настоящего дела в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации.

При повторном обращении общества с заявлением о пересмотре судебных актов, обоснованным наличием оснований для удовлетворения его иска о признании права на самовольную постройку, дело передано в Президиум Высшего Арбитражного Суда и согласно определению Судебной коллегией по экономическим спорам от 15.08.2014 было рассмотрено в настоящем судебном заседании.

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 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Проверив материалы дела и доводы общества, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации приходит к следующим выводам.

В пункте 1 статьи 222 Гражданского кодекса дано определение самовольной постройки, которой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил. Право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка (пункт 3 статьи 222 Гражданского кодекса).

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суды исходили из несоблюдения обществом разрешительного порядка осуществления строительства : строительства объекта начато без получения на то соответствующего разрешения, отсутствует разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. При этом судами также в качестве основания для отказа в иске указано на то, что земельный участок, на котором располагается возведенный обществом объект недвижимости, находится у истца на праве аренды, в силу чего исключается возможность признания права собственности на него в

соответствии с пунктом 3 статьи 222 Гражданского кодекса.

Передавая настоящее дело для пересмотра в порядке надзора, коллегия судей исходила из системного толкования закона, которое сводилось к возможности признания права собственности на объект, возведенный на арендуемом земельном участке, предоставленном для цели строительства, ссылаясь при этом также на Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденный Президиумом Верховного Суда Российской Федерации от 19.03.2014 (далее – Обзор).

Указанный Обзор содержит в себе положение о том, что 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, 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.

Между тем, при рассмотрении настоящего дела суды установили, что земельный участок, на котором возведена спорная постройка, был предоставлен обществу не для ее строительства, а для эксплуатации уже имеющихся на нем иных производственно - складских помещений. Это прямо следует как из договора аренды земельного участка от 03.11.2004, заключенного Администрацией города Набережные Челны с обществом с ограниченной ответственностью «Диана-Эль», так из последующего договора перенайма прав и обязанностей арендатора от 05.08.2010.

В соответствии с пунктом 1 статьи 615 Гражданского кодекса 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.

Использование земельного участка в иных, не предусмотренных договором аренды целях, является нарушением условий договора аренды.

Пунктом 25 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» было разъяснено, что право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка.

Таким образом, в отсутствие у общества предусмотренных статьей 222 Гражданского кодекса вещных прав на земельный участок, на котором возведена спорная постройка, и с учетом иного целевого назначения использования арендуемого земельного участка, судами обоснованно отказано в удовлетворении иска о признании права собственности.

В силу изложенного Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу о том, что судами при рассмотрении настоящего спора не были допущены существенные нарушения норм материального права, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов общества, в связи с чем судебные акты по настоящему делу подлежат оставлению без изменения, а кассационная жалоба общества без удовлетворения.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 167, 291.11 – 291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

оставить решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 24.06.2013 по делу № А65-6880/2013, постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.10.2013 и постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 10.02.2014 по тому же делу без изменения, кассационную жалобу открытого акционерного общества «Набережночелнинский хладокомбинат «Челны Холод» без удовлетворения.

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

Т.В. Завьялова

Судьи

Е.Е. Борисова

Г.Г. Попова