

УТВЕРЖДЕН

на заседании президиума Седьмого
арбитражного апелляционного суда
от 29 декабря 2014 года № 6

Обзор судебно-арбитражной практики по спорам, связанным с самовольной постройкой

В соответствии с планом мероприятий Седьмого арбитражного апелляционного суда на второе полугодие 2014 года отделом анализа, обобщения судебной практики, законодательства и статистики совместно с судьями коллегии по рассмотрению экономических споров, возникающих из гражданских правоотношений Седьмого арбитражного апелляционного суда, изучена судебная практика разрешения споров, связанных с самовольной постройкой.

При подготовке обзора изучена судебная практика Седьмого арбитражного апелляционного суда, проведен анализ отмененных судебных актов апелляционного суда кассационной инстанцией за 2014 год.

В судебно-арбитражной практике можно выделить две группы споров, связанных с самовольной постройкой: споры о признании зданий, строений, сооружений самовольными постройками и возложении обязанности по их сносу и споры о признании права собственности на самовольные постройки.

В соответствии с частью 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) самовольной постройкой 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.

Таким образом, для признания постройки самовольной необходимо наличие следующих условий

- отсутствие отвода земельного участка под строительство,
- создание объекта без получения необходимых разрешений,
- возведение объекта с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

В законе определены три самостоятельных признака самовольной постройки, и наличие хотя бы одного из них является достаточным основанием для признания постройки самовольной.

Согласно части 3 статьи 222 ГК РФ 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, где осуществлена постройка.

Право собственности на самовольную постройку не может быть признано за указанным лицом, если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Согласно правовой позиции Верховного Суда Российской Федерации, изложенной в Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 19.03.2014, признание права собственности на самовольную постройку в судебном порядке является исключительным способом защиты права, который может применяться в случае, если лицо, обратившееся в суд, по какой-либо независимой от него причине было лишено возможности получить правоустанавливающие документы на вновь созданный или реконструированный объект недвижимости в порядке, установленном нормативными правовыми актами, регулируемыми

отношения, связанные с градостроительной деятельностью, и отношения по использованию земель.

Такой иск не может быть использован для упрощения регистрации прав на вновь созданный объект недвижимости с целью обхода норм специального законодательства, предусматривающего разрешительный порядок создания и ввода в гражданский оборот новых недвижимых вещей.

Как разъяснено в пункте 26 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», отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку. В то же время суду необходимо установить, предпринимало ли лицо, создавшее самовольную постройку, надлежащие меры к ее легализации, в частности к получению разрешения на строительство и (или) акта ввода объекта в эксплуатацию, а также правомерно ли отказал уполномоченный орган в выдаче такого разрешения или акта ввода объекта в эксплуатацию.

- ❖ правила подведомственности по спорам, связанным с самовольной постройкой

В Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 19.03.2014, разъяснено, что при определении подведомственности дел, связанных с применением положений статьи 222 ГК РФ, судам необходимо учитывать субъектный состав участников спора и характер правоотношений в их совокупности.

Основными критериями отнесения того или иного спора к подведомственности арбитражного суда являются субъектный состав и экономический характер спора, применяемые в совокупности.

При отсутствии в материалах дела доказательств, подтверждающих наличие у истца по иску о признании права собственности на самовольно возведенное нежилое помещение, а равно у ответчика по иску муниципального образования или прокурора о сносе такой постройки статуса индивидуального предпринимателя и осуществление им предпринимательской деятельности, вышеуказанный спор подведомствен суду общей юрисдикции. То обстоятельство, что предметом иска является нежилое помещение, в том числе такое, которое может быть использовано для предпринимательской деятельности, на подведомственность спора не влияет, поскольку закон не ограничивает права физических лиц иметь в собственности любое имущество, в том числе и нежилые помещения.

Наличие же у лица, которое возвело самовольную постройку, статуса индивидуального предпринимателя при отсутствии данных, свидетельствующих о том, что спорный объект недвижимости используется или будет использован для целей предпринимательской деятельности, само по себе не является основанием для отказа в принятии к производству судом общей юрисдикции искового заявления о признании права собственности или о сносе такой самовольной постройки по основаниям, установленным пунктом 1 части 1 статьи 134 ГПК РФ.

Споры о признании зданий, строений, сооружений самовольными постройками и возложении обязанности по их сносу

❖ право на иск

С исками о сносе самовольной постройки могут обратиться: собственник земельного участка, субъект иного вещного права на земельный участок, его законный владелец либо лицо, права и законные интересы которого нарушает сохранение самовольной постройки; прокурор, а также уполномоченные органы в соответствии с федеральным законом, в публичных интересах, если самовольная постройка создает угрозу жизни и здоровью граждан.

1. Администрация муниципального образования обратилась в арбитражный суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью о признании объекта капитального строительства подъездного железнодорожного пути самовольной постройкой и его сносе.

Суд первой инстанции, учитывая преюдициальность обстоятельств, установленных вступившим в законную силу решением арбитражного суда, которым признано отсутствующим право постоянного (бессрочного) пользования администрации на земельный участок, отказал в удовлетворении иска, придя к выводу о недоказанности наличия нарушенного права администрации, восстановление которого возможно путем удовлетворения заявленных требований.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводом суда первой инстанции об отказе в удовлетворении требования о сносе железнодорожного пути. Сославшись на разъяснения, изложенные в пункте 22 совместного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22, суд апелляционной инстанции указал, что **администрация, заявляя требования в отношении земельных участков, не принадлежащих ей на праве собственности, не доказала своего права обращения с иском в порядке статьи 222 ГК РФ.**

Суд кассационной инстанции поддержал выводы судов в части, указав, что они соответствуют действующему законодательству и материалам дела¹.

2. Администрация муниципального образования обратилась с иском к индивидуальному предпринимателю о сносе самовольной постройки, представляющей собой пристрой к фасадной части здания.

Удовлетворяя исковые требования, *арбитражный суд первой инстанции* исходил из того, что спорный пристрой являлся самовольной постройкой, возведенной на не принадлежащем ответчику земельном участке.

Апелляционный суд не согласился с выводами арбитражного суда по следующим основаниям.

Как следовало из материалов дела, в обоснование доводов о том, что спорная постройка возведена на принадлежащем предпринимателю земельном участке, ответчик представил межевой план кадастрового инженера, схему границ земельного участка, кадастровую выписку о земельном участке, в соответствии с которыми, границы земельного участка были уточнены, в указанном виде сведения о земельном участке внесены в государственный кадастр недвижимости.

Доказательства того, что указанные в государственном кадастре недвижимости сведения являлись недостоверными, имелась кадастровая ошибка, истец по правилам части 1 статьи 65 АПК РФ, в материалы дела не представил.

Каких-либо доводов и доказательств в подтверждение того, что возведенная ответчиком постройка на принадлежащем ему на праве собственности земельном участке нарушала права и законные интересы администрации либо, что она создавала угрозу жизни и здоровью граждан, истец в материалы дела не представил.

¹ Для информации: см. дело № А45-21685/2012.

Обращение истца в суд обусловлено лишь отсутствием у ответчика разрешительной документации на постройку, с чем он и связывал необходимость снести эту постройку.

То есть **администрация не обосновала должным образом нарушение прав и законных интересов муниципального образования**, поскольку не представлены доказательства, подтверждающие возникновение обстоятельств, в силу которых использование ответчиком принадлежащего ему земельного участка ухудшило и нарушило законные интересы муниципального образования по сравнению с тем состоянием земельного участка, в котором он находился до возведения надстройки.

Администрация также не обосновала свое право на обращение в суд как орган местного самоуправления в публичных интересах, поскольку не доказала надлежащими доказательствами наличие обстоятельств, свидетельствующих о том, что спорная постройка ответчика создавала угрозу жизни и здоровью граждан. В исковом заявлении администрация не привела доводов о том, что она обратилась с настоящим иском в суд в публичных интересах, не указала, в чем эти интересы состоят, и каким образом удовлетворение иска восстановит чьи-либо нарушенные права.

В то же время, согласно техническому заключению, общее состояние основных строительных конструкций нежилого здания оценивалось как работоспособное, несущая способность строительных конструкций обеспечена и в целом не представляла угрозы для жизни и здоровья людей.

Поэтому суд апелляционной инстанции посчитал, что администрация не доказала своей заинтересованности в подаче настоящего иска, что явилось самостоятельным основанием для отказа в удовлетворении исковых требований².

² Для информации: см. дело № А03-17552/2013.

3. Суды первой, апелляционной и кассационной инстанций отказали в удовлетворении требований о сносе самовольной постройки городской общественной организации, выступающей как третье лицо, заявляющее самостоятельные требования относительно предмета спора, на основании следующего.

Третье лицо обосновывало свое право на предъявление требований положениями статьи 12 Федерального закона «Об охране окружающей среды» от 10.01.2002 г. № 7-ФЗ.

В соответствии с положениями указанной статьи общественные и иные некоммерческие объединения, осуществляющие деятельность в области охраны окружающей среды, имеют право подавать в органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, суд обращения об отмене решений о проектировании, размещении, строительстве, реконструкции, об эксплуатации объектов, хозяйственная и иная деятельность которых может оказать негативное воздействие на окружающую среду, об ограничении, о приостановлении и прекращении хозяйственной и иной деятельности, оказывающей негативное воздействие на окружающую среду.

Предъявление иска о сносе самовольной постройки не входит в перечень действий указанных в данной норме права, которые общественная организация вправе в рамках судопроизводства осуществлять в защиту окружающей среды³.

❖ срок исковой давности

³ Для информации: см. дело № А45-2152/2013.

На требования о сносе самовольной постройки, которая не создает угрозу для жизни и здоровья граждан, распространяются общие правила о сроке исковой давности.

В случае предъявления требования о сносе самовольной постройки, создающей угрозу жизни и здоровью граждан, установленные Гражданским кодексом правила об исковой давности применению не подлежат.

Исковая давность также не распространяется на требование о сносе постройки, созданной на земельном участке истца без его согласия, если истец владеет этим земельным участком. Заявленное требование о сносе самовольных построек, по существу, является требованием об устранении препятствий собственнику в пользовании этим участком, а поэтому - способом защиты вещного права, предусмотренным статьей 304 ГК РФ. На такие требования срок исковой давности не распространяется в силу прямого указания закона – статья 208 ГК РФ (пункты 6 и 7 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09.12.2010 № 143 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации»).

1. Муниципальное образование в лице администрации города обратилось в арбитражный суд с иском к индивидуальному предпринимателю о признании самовольной постройкой нежилого строения.

Решением *суда первой инстанции* исковые требования удовлетворены.

По мнению апеллянта, суд не рассмотрел вопрос о пропуске администрацией срока исковой давности по требованию о сносе самовольной постройки, посчитав, что с момента ввода в эксплуатацию объекта недвижимости срок на защиту права истек.

Поддерживая выводы суда первой инстанции, *апелляционный суд* отклонил довод о пропуске администрацией срока исковой давности.

Апелляционный суд пришел к выводу о том, что **начало срока исковой давности следует исчислять с момента государственной регистрации права собственности предпринимателя на спорный объект.**

Суд кассационной инстанции оставил судебные акты без изменения⁴.

2. Администрация городского округа обратилась в арбитражный суд с иском к обществу с ограниченной ответственности о сносе самовольной постройки.

Арбитражный суд первой инстанции в удовлетворении требований отказал.

Не согласившись с решением суда, администрации в апелляционной жалобе просила его отменить и принять новое решение об удовлетворении требований, ссылаясь, в том числе, на то, что: на требования администрации исковая давность не распространяется ввиду того, что ответчиком не было доказано то, что возведенная самовольная постройка не угрожает жизни и здоровью граждан; ответчиком не было доказано, с какого момента следует исчислять срок исковой давности.

Суд апелляционной инстанции согласился с обоснованностью выводов суда о применении срока исковой давности, отметив, что наличие одного признака самовольной постройки в виде отсутствия разрешения на строительство не могло свидетельствовать о безусловной угрозе жизни и здоровью граждан, отклонив доводы апелляционной жалобы администрации.

Отказывая в удовлетворении предъявленных администрацией требований об освобождении земельного участка путем сноса самовольной постройки по мотиву пропуска срока исковой давности, арбитражный суд, принял во внимание, что администрации с **2001 года было известно о строительстве здания магазина**, поскольку ранее постановлением администрации спорный земельный участок был предоставлен обществу по

⁴ Для информации: см. дело № А67-4639/2013.

договору аренды, с учетом дополнительного соглашения, для строительства магазина; постановлением администрации утвержден проект границ земельного участка для строительства магазина. Также суд сослался на обстоятельства, установленные судебными актами по другому делу, по которому во исполнение постановления суда кассационной инстанции администрацией было принято постановление о предварительном согласовании общества места размещения магазина на земельном участке, установлены границы земельного участка с последующей его постановкой на кадастровый учет.

Суды указали на соблюдение обществом порядка получения спорного земельного участка в аренду для строительства, на злоупотребление администрацией правом, на не предоставление администрацией доказательств в обоснование необходимости сноса здания незавершенного строительством как объекта, представляющего угрозу жизни и здоровью граждан.

Суд кассационной инстанции согласился с выводами арбитражных судов.⁵

3. Отменяя судебные акты *суда первой инстанции и апелляционного суда* по заявлению индивидуального предпринимателя о пересмотре судебных актов по новым обстоятельствам, *суд кассационной инстанции* отметил, что рассматривая заявление индивидуального предпринимателя, суды пришли к выводу об отсутствии пропуска срока исковой давности, посчитав началом течения срока дату обращения ответчика в адрес администрации с целью приватизации земельного участка.

Между тем при определении указанной даты судами **не учтены полномочия публичных органов и возможность таких органов в пределах срока исковой давности получить сведения о государственном**

⁵ Для информации: см. дело № А03-14999/2011.

техническом учете и государственной регистрации прав на объект капитального строительства. Кроме того, выводы судов не соответствовали имеющимся в деле постановлениям администрации и договорам аренды земельного участка, свидетельствующим об осведомленности истца о наличии торгового павильона, принадлежащего индивидуальному предпринимателю. Также судами не принято во внимание постановление администрации о вводе магазина в эксплуатацию⁶.

4. Судами первой, апелляционной и кассационной инстанций отклонены доводы индивидуального предпринимателя о пропуске администрацией города срока исковой давности по требованию об освобождении земельного участка путем сноса самовольной постройки.

Доводы предпринимателя о том, что суд неправомерно отказал в применении **срока исковой давности** противоречали пункту 7 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09.12.2010 № 143 и пункту 22 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29.04.2010.

Материалами дела, в том числе заключением экспертизы, подтверждено несоблюдение специальных норм безопасности спорного объекта, в связи с чем, **спорный объект создавал угрозу жизни и здоровью граждан**⁷.

5. Открытое акционерное общество обратилось с иском к обществу с ограниченной ответственностью о признании зданий самовольными постройками и обязанности снести их.

Из материалов дела следовало, что ОАО являлось собственником земельных участков. Между ООО и ОАО заключены договоры аренды земельных участков. Вступившим в законную силу решением арбитражного

⁶ Для информации: см. дело № А67-8408/2012.

⁷ Для информации: см. дело № А03-10744/2013.

суда договоры аренды расторгнуты, на ООО возложена обязанность возвратить ОАО спорные земельные участки.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, *арбитражный суд первой инстанции* исходил из того, что истцом пропущен срок исковой давности: уже в 2006 году истец располагал сведениями о том, что спорные объекты являлись капитальными и на них в установленном законом порядке не зарегистрировано право собственности, следовательно, срок исковой давности надлежало исчислять с указанного периода.

Апелляционный суд не согласился с выводами суда первой инстанции.

Из обстоятельств дела следовало, сторонами не оспаривалось, подтверждалось представленными в суд апелляционной инстанции документами, на момент рассмотрения спора возбуждено исполнительное производство по исполнительному листу, выданному на решение арбитражного суда, в соответствии с которым на ООО возложена обязанность возвратить истцу спорные земельные участки. При этом именно наличие самовольных построек и забора на земельных участках, принадлежащих истцу на праве собственности, являлось причиной невозможности исполнить решение суда.

С учетом изложенного, при отсутствии между сторонами спора о вещных правах на земельные участки, суд первой инстанции пришел к необоснованному выводу о пропуске истцом **срока исковой давности**, поскольку требования ОАО по существу направлены на **устранение нарушаемых ответчиком прав истца, выразившихся в самовольном использовании земельных участков путем незаконного возведения на нем строений**.

В силу статьи 208 ГК РФ на требования собственника или иного владельца об устранении всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения не были соединены с лишением владения (статья 304 ГК РФ) исковая давность не распространяется.

Исковая давность не распространяется на требование о сносе постройки, созданной на земельном участке истца без его согласия, если истец владеет этим земельным участком (пункт 6 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09.12.2010 № 143)⁸.

❖ объекты самовольной постройки

1. Администрация города обратилась в арбитражный суд с иском к предпринимателю о сносе самовольной постройки.

Отменяя решение суда первой инстанции, суд апелляционной инстанции указал, что удовлетворяя заявленные исковые требования, суд первой инстанции исходил из позиции ответчика и истца о том, что спорное строение являлось капитальным.

Между тем, из имевшегося в материалах дела комиссионного акта визуального осмотра земельного участка следовало, что в ходе визуального осмотра установлено расположение на участке сооружения из металлопрофиля. Для компенсации уклона рельефа местности на земельном участке устроена бетонная площадка, незаглубленная в грунт. На бетонную подушку установлено сооружение, у сооружения отсутствовал фундамент, связывающий его с землей. Перемещение данного сооружения не нанесет нарушения целостности конструкции.

Таким образом, у суда первой инстанции не имелось бесспорных доказательств отнесения спорного объекта к объектам капитального строительства.

Согласно пункту 1 статьи 130 ГК РФ к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без

⁸ Для информации: см. дело № А45-10802/2013.

несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

В соответствии с пунктом 1 статьи 222 ГК РФ **самовольной постройкой 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.

Положения названной нормы не распространяются на отношения, связанные с созданием самовольно возведенных объектов, не являющихся недвижимым имуществом, а также на перепланировку, переустройство (переоборудование) недвижимого имущества, в результате которых не создан новый объект недвижимости (правовая позиция, изложенная в пункте 29 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 10/22 от 29.04.2010).

О том, что здание магазина не являлось объектом недвижимости, подтверждено и представленным в суд апелляционной инстанции заключением специалиста, в котором содержался вывод о том, что бетонная плита, на которой установлен каркас исследуемого строения магазина не имел прочной связи с поверхностью грунта, а лишь служил элементом, позволяющим зданию магазина располагаться в горизонтальном положении относительно поверхности земли. Работы по реконструкции указанного строения, соответствующего параметрам указанным в разрешении на установку, с момента выдачи разрешения не проводились.

На основании изложенного, суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что спорный объект не являлся объектом капитального строительства и не относился к недвижимому имуществу⁹.

Отказывая в удовлетворении требований общества с ограниченной ответственностью о сносе металлического ограждения, *суды первой, апелляционной и кассационной инстанций* установили, что **ограждение не являлось объектом недвижимости** и пришли к выводу об отсутствии оснований для применения статьи 222 ГК РФ.

Для отнесения имущества к недвижимому необходимо учитывать технические и юридические критерии оценки объекта как недвижимого. Среди технических критериев квалификации имущества как недвижимого можно выделить такие признаки, как монтаж имущества на специально возведенном для него фундаменте; подведение к нему стационарных коммуникаций; принадлежность строения к капитальным; характер работ по привязке фундамента к местности. Однако доказательств отнесения металлического ограждения к недвижимому имуществу, не имелось¹⁰.

2. Администрация города обратилась в арбитражный суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью о сносе самовольной постройки.

Решением арбитражного суда в удовлетворении иска отказано. Суд посчитал, что до момента придания незавершенному строению статуса объекта недвижимого имущества (государственной регистрации права) данное строение не могло считаться объектом недвижимости, а являлось строительными материалами, на которые не могли быть распространены признаки объекта недвижимого имущества. При отсутствии какой-либо проектной документации и индивидуализации возведённых конструкций,

⁹ Для информации: см. дело № А03-11754/2013. Рассмотрение жалобы по данному делу судом кассационной инстанции назначено на 14.01.2015.

¹⁰ Для информации: см. дело № А45-13703/2013.

признаков легализации строения, невозможно определить его предмет, в связи с чем, невозможно сделать вывод о том, что его перемещение невозможно без несоразмерного ущерба его назначению, а также о том, что он прочно связан с землей (основанной признак объекта недвижимого имущества).

Суд апелляционной инстанции отменил решение суда по следующим основаниям.

В соответствии со статьей 130 ГК РФ объекты незавершенного строительства прямо отнесены законом к недвижимому имуществу.

Согласно данной норме недвижимыми вещами являются все объекты, которые прочно связаны с землей, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. То есть признаки недвижимых вещей являются объективными, связаны с физическими свойствами данных вещей, а не с оформлением на них проектной документации или регистрации права на них.

Как разъяснено в пункте 30 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29.04.2010, 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.**

Представленные ответчиком акт и фототаблица с достаточной степенью достоверности свидетельствовали о том, что спорный объект, возведенный из бетонных плит, имел фундамент, прочно связан с землей, то есть являлся недвижимым имуществом и мог быть признан самовольной постройкой¹¹.

¹¹ Для информации: см. дело № А27-15855/2013, а также № А27-5073/2013.

3. Сибирское отделение Российской академии наук обратилось в арбитражный суд с иском к бюджетному учреждению об устранении нарушения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком путем сноса самовольно возведенных зданий, строений и сооружений.

Проанализировав государственную программу «Создание в Российской Федерации технопарков в сфере высоких технологий», распоряжение Правительства Российской Федерации о включении новой подстанции в состав технопарка, постановление администрации, утвердившее перечень объектов инженерной инфраструктуры технопарка, в который для электроснабжения объектов технопарка внесена новая подстанция, суды расценили новую подстанцию как объект технопарка, обеспечивающий его инфраструктуру, без которой технопарк невозможно использовать по существу.

Причем новая подстанция в соответствии со статьями 134, 135 ГК РФ определена судами в качестве необходимой принадлежности главной вещи - технопарка, а в совокупности технопарк, подстанция и иные обслуживающие объекты - сложной вещью.

Суд кассационной инстанции поддержал выводы арбитражных судов, указав, что в удовлетворении требования отказано правомерно, поскольку **спорные объекты являлись принадлежностью главной вещи - технопарка, легализация которой не утрачена¹².**

4. Суды первой, апелляционной и кассационной инстанций отказали в удовлетворении требований о сносе самовольной постройки по следующим основаниям.

Как следовало из материалов дела, согласно кадастровому паспорту на спорный объект, год ввода в эксплуатацию - 1987; согласно техническому

¹² Для информации: см. дело № А45-28418/2012.

паспорту, в графе «год постройки объекта» указан 1987 год, однако в разделе «Особые отметки» отмечено, что «документы на возведение и ввод здания в эксплуатацию не предъявлены».

Согласно пункту 1 статьи 4 ГК РФ акты гражданского законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие. Часть первая ГК РФ введена в действие Федеральным законом от 30.11.1994 № 52-ФЗ с 01.01.1995.

Статья 109 Гражданского кодекса РСФСР предусматривала снос (безвозмездное изъятие) в качестве самовольных построек только жилых домов (дач), построенных гражданами.

Таким образом, здания, строения и сооружения нежилого назначения, построенные до 01.01.1995, в силу закона не могут быть признаны самовольными постройками и снесены на этом основании. Изложенная правовая позиция сформулирована в постановлениях Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.01.2012 № 12048/11 и 25.09.2012 № 5698/12.

Таким образом, поскольку в материалы дела не представлены достаточные доказательства того, что спорный объект возведен после 1995 года, то суды отказали в удовлетворении требования о сносе объекта недвижимости¹³.

❖ доказательства и доказывание

1. Индивидуальный предприниматель обратился в арбитражный суд с иском о сносе самовольной постройки - нежилого здания.

Суды первой и апелляционной инстанций, рассмотрев заявленное требование и удовлетворяя его, пришли к выводу о том, что спорное здание являлось самовольной постройкой, так как возведено с нарушением

¹³ Для информации: см. дело № А45-13698/2013, А45-22796/2013.

градостроительных правил без получения соответствующих разрешений. Суды посчитали также нарушением правил противопожарной безопасности расположение стены спорного здания на расстоянии 0,38 метра и 0,89 метра от границ земельного участка, принадлежащего другому лицу.

Суд кассационной инстанции отменил решение и постановление арбитражных судов, посчитав, что они приняты по неполно выясненным обстоятельствам.

В пункте 26 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29.04.2010 указано, что, рассматривая иски о признании права собственности на самовольную постройку, суд устанавливает, допущены ли при ее возведении существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, создает ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан. С этой целью суд при отсутствии необходимых заключений компетентных органов или при наличии сомнения в их достоверности вправе назначить экспертизу по правилам процессуального законодательства.

Исходя из норм процессуального законодательства, а также разъяснений, касающихся специальных познаний при рассмотрении ряда дел, суд не может строить свое решение на предположениях.

Однако суды первой и апелляционной инстанций, не имея каких-либо заключений экспертов либо специалистов, сделали выводы о том, что **объект является потенциально опасным для жизни и здоровья граждан** только в связи с неподтверждением такой безопасности ответчиками.

По таким же основаниям ввиду недоказанности обратного суды посчитали установленным **нарушение правил противопожарной безопасности**, тогда как данный факт мог быть подтвержден только

заключением специалиста, а не ссылкой на нахождение объекта на определенном расстоянии от смежного земельного участка¹⁴.

2. Удовлетворяя требования истца о признании спорных построек самовольными и их сносе, *суд апелляционной инстанции*, указал, в том числе на то, что в материалах дела отсутствовали бесспорные доказательства того, что самовольные постройки не создавали угрозу жизни и здоровью граждан.

Представленный ответчиком **акт осмотра строений, согласно которому, при осмотре спорных объектов, установлено, что отсутствовали дефекты и деформации, которые могли привести к нарушению нормальной эксплуатации зданий и создать опасность для окружающих, не являлся надлежащим доказательством, поскольку выводы сделаны на основании визуального осмотра.** Сплошное детальное (инструментальное) обследование, определение характеристик материалов бетонных, железобетонных и каменных конструкций, определение нагрузок и воздействия не выполнялись. Проверочные расчеты конструкций и их элементов не осуществлялись. В акте отсутствовали значения всех контролируемых признаков¹⁵.

- ❖ признаки самовольной постройки: отсутствие отвода земельного участка под строительство, создание объекта без получения необходимых разрешений, возведение объекта с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил

1. Отменяя решение *суда первой инстанции* по делу о признании здания самовольной постройкой, *суд апелляционной инстанции* указал, что для признания постройки самовольной необходимо наличие следующих условий: отсутствие отвода земельного участка под строительство; создание объекта

¹⁴ Для информации: см. дело № А67-789/2014.

¹⁵ Для информации: см. дело № А45-10802/2013, А45-1694/2014.

без получения необходимых разрешений; возведение объекта с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

В законе определены три самостоятельных признака самовольной постройки, и наличие хотя бы одного из них является достаточным основанием для признания постройки самовольной. В частности, неполучение разрешения на строительство является одним из признаков самовольной постройки и основанием к ее сносу (Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 12.03.2013 № 13021/12).

По этой причине вывод суда первой инстанции о том, что удовлетворение требования о сносе самовольной постройки возможно лишь в случае, если постройка угрожала жизни и здоровью граждан, нарушала права и охраняемые законом интересы других лиц, нарушала план градостроения, либо не соответствовала нормам землепользования, противоречил статье 222 ГК РФ¹⁶.

2. Администрация города обратилась в арбитражный суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью о признании объекта капитального строительства самовольной постройкой.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения апелляционным судом, иск администрации удовлетворен по следующим основаниям.

Указанный объект возведен не в соответствии с выданным разрешением.

Согласно представленным в материалы дела доказательствам, на спорном земельном участке **предполагалось возведение двухэтажного здания общей площадью 1319,85 кв. м.**

¹⁶ Для информации: см. дело № А27-15855/2013.

Вместе с тем, ответчиком был **возведен другой объект - трехэтажное здание с подвалом общей площадью 1594,3 кв. м.**

Кроме того, техническое заключение о техническом состоянии спорного объекта недвижимости содержало сведения о некоем обследуемом двухэтажном здании, в то время, как все материалы дела свидетельствовали о том, что по этому адресу обществом возведено трехэтажное здание с подвалом.

Ссылка апелланта на то, что площадь объекта изменилась в связи с тем, что при подготовке проекта действовали положения СНиПа 2.08.02-89, судом апелляционной инстанции отклонена как несостоятельная, поскольку в соответствии с пунктом 1 Правил подсчета общей, полезной и расчетной площадей, строительного объема, площади застройки и этажности зданий, являющихся Приложением к СНиП 2.08.02-89*, утвержденных Постановлением Госстроя СССР № 78 от 16.05.1989, общая площадь здания определяется как сумма площадей всех надземных и подземных этажей (включая технический, мансардный, цокольный).

В силу пункта 1 Приложения Г «Правил подсчета общей, полезной и расчетной площадей, строительного объема, площади застройки и этажности общественного здания» к Строительным нормам и правилам СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения», утвержденным Приказом Министерства регионального развития РФ от 1 сентября 2009 года № 390, общая площадь здания определяется как сумма площадей всех надземных и подземных этажей (включая технический, мансардный, цокольный).

Таким образом, **определение площади здания не изменилось.**

Сумма площадей всех этажей здания, в том числе, подвального и технического, составляют общую площадь здания.

Поскольку в настоящее время общая площадь здания превышает 1500 метров, а по проекту она значилась меньше, то соответственно не

проводилась государственная экспертиза проекта, не велся строительный надзор¹⁷.

3. Суды первой, апелляционной и кассационной инстанций удовлетворили требование администрации города о признании нежилого здания самовольной постройкой, установив следующие обстоятельства.

Предпринимателем возведен объект недвижимости на земельном участке, не отведенном для этих целей, с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Спорное нежилое строение возведено ответчиком на земельном участке, предоставленном на основании договора аренды для возведения и эксплуатации временного торгового павильона на срок действия договора аренды земельного участка.

Из акта приемки и ввода законченного строительством объекта следовало, что строительство производилось в соответствии с разрешением на выполнение строительно-монтажных работ, хозспособом, исходные данные для проектирования выданы разрешительным письмом администрации на градостроительное обоснование размещения объекта.

Между тем указанным разрешительным письмом согласована только разработка проекта размещения торгового павильона на земельном участке. В письме прямо указано на то, что оно не дает право на строительные работы.

Судами указано, что разрешение на выполнение строительно-монтажных работ выдано на выполнение работ для возведения временного сооружения. Из постановления мэра города не следовало, что предоставление земельного участка согласовано для размещения объекта капитального строительства.

¹⁷ Для информации: см. дело № А27-2589/2014. Рассмотрение жалобы по данному делу судом кассационной инстанции назначено на 24.12.2014.

Следовательно, у предпринимателя **отсутствовало разрешение на строительство объекта, имелось разрешение только на строительномонтажные работы временного сооружения**¹⁸.

4. Решением *арбитражного суда первой инстанции*, оставленным без изменения *судами апелляционной и кассационной инстанций*, удовлетворено требование о признании сооружений самовольными постройками.

В результате произведенной реконструкции приобретенных и строительства новых объектов недвижимости обществом созданы сооружения, выданы свидетельства о праве собственности на объекты недвижимого имущества.

Указанные объекты располагались на приаэродромной территории в пределах окружности радиусом 30 километров от контрольной точки аэродрома.

В соответствии со статьями 46, 47 Воздушного кодекса Российской Федерации строительство объектов в пределах приаэродромной территории должно проводиться с соблюдением требований безопасности полетов воздушных судов по согласованию с собственниками аэродрома. Размещение линий электропередачи, сооружений различного назначения в зоне действия систем посадки вблизи объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полетов воздушных судов, должно согласовываться с соответствующими региональными управлениями гражданской авиации, органами единой системы организации воздушного движения, федеральными органами исполнительной власти, а также с уполномоченным органом в области гражданской авиации и уполномоченным органом в области обороны.

В соответствии с пунктом 128 Федеральных авиационных правил использования воздушного пространства Российской Федерации,

¹⁸ Для информации: см. дело № А67-6402/2013, № А67-4639/2013.

утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 22.09.1999 № 1084 (действовали на момент приобретения ответчиком права собственности на спорные объекты недвижимого имущества), организации, заинтересованные в размещении объектов в районе аэродрома, должны согласовать их размещение со старшим авиационным начальником аэродрома. Согласованию подлежит размещение взрывоопасных объектов независимо от места их размещения.

В рассматриваемом случае судами установлено, что Территориальное управление Федерального агентства по управлению федеральным имуществом являлось представителем собственника (Российской Федерацией) аэродрома в части осуществления полномочий по согласованию строительства и размещения объектов в пределах приаэродромной территории. Общество «Аэропорт Т.» являлось главным оператором аэропорта и имело сертификат соответствия на осуществление аэропортовой деятельности по аэродромному обеспечению полетов воздушных судов, в том числе, и в части согласования и контроля строительства объектов на аэродроме и приаэродромной территории.

Учитывая, что **ответчик не предпринимал надлежащих мер к получению и не получал согласование (разрешение) от собственника аэродрома, главного оператора аэропорта, старшего авиационного начальника аэродрома**, суд применительно к положениям статьи 222 ГК РФ, разъяснениям, изложенным в пункте 26 постановления от 29.04.2010 № 10/22, признал спорные объекты самовольными постройками¹⁹.

5. Администрация муниципального образования обратилась в арбитражный суд с иском об обязанности индивидуального предпринимателя снести самовольно возведенную постройку.

¹⁹ Для информации: см. дело № А45-10930/2013.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, *суды первой и апелляционной инстанций* исходили из того, что земельный участок был предоставлен ответчику с целью размещения магазина. Срок действия договора не истек, целевое назначение земельного участка в рамках заключенного договора сторонами не изменялось.

Из акта рабочей комиссии о приемке в эксплуатацию следовало, что строительно-монтажные работы осуществлялись по индивидуальному проекту, замечаний у органов санитарного, пожарного надзора, а также государственной инспекции по охране атмосферного воздуха не имелось.

Администрацией выдано ответчику разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, послужившее основанием для регистрации права собственности на магазин.

Позднее по результатам проведения комиссией администрации в рамках самоконтроля проверки соблюдения законодательства Российской Федерации при принятии решения органом местного самоуправления составлен акт, на основании которого постановлением администрации отменено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, выданное предпринимателю.

При изложенных обстоятельствах суд апелляционной инстанции указал, что **сама по себе отмена в порядке самоконтроля (пункт 1 статьи 48 Закона об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации) ранее выданного разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, не являлось бесспорным доказательством для квалификации спорного объекта недвижимости в качестве самовольной по правилам статьи 222 ГК РФ²⁰.**

❖ лицо, осуществившее самовольную постройку

²⁰ Для информации: см. дело № А67-7761/2013.

Муниципальное учреждение обратилось в арбитражный суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью о сносе самовольной постройки.

Решением *арбитражного суда первой инстанции* иск удовлетворен.

Суд апелляционной инстанции отменил решение суда первой инстанции, приняв новый судебный акт, указав, что вывод суда первой инстанции о том, что постройка являлась самовольной, соответствовал представленным в дело доказательствам, вместе с тем, вывод суда о подтверждении материалами дела факта возведения этой постройки обществом являлся ошибочным.

Из представленного текста акта осмотра земельного участка и акта обследования участка неясно, каким образом лица, производившие осмотр пришли к выводу о том, что строительство вел именно ответчик. Не указано, что именно свидетельствовало об этом, откуда почерпнуты сведения о застройщике. На приложенных к акту осмотра земельного участка фотографиях отсутствовали какие-либо признаки, позволяющие сделать вывод о лице, которое вело строительство.

При таких обстоятельствах у суда апелляционной инстанции **отсутствовали основания согласиться с выводом, что ответчик возвел самовольную постройку** и именно на нем лежала обязанность по сносу либо несению соответствующих расходов по сносу этой постройки²¹.

- ❖ установление собственника объекта, о сносе которого принимается решение

Суд кассационной инстанции, отменяя судебные акты *судов первой и апелляционной инстанций* по делу об обязанности снести самовольное строение, установил следующие обстоятельства.

Удовлетворяя иск, суды исходили из того, что спорный объект, возведенный правопродшественником ответчика, являлся самовольной

²¹ Для информации: см. дело № А45-16601/2013.

постройкой, в связи с чем, подлежал сносу на основании пункта 2 статьи 222 ГК РФ.

Однако судами не установлено, кто являлся собственником объекта, о сносе которого принято решение.

Между тем в соответствии со свидетельством о государственной регистрации права К. являлась собственником 1/5 доли спорного объекта недвижимого имущества. При этом К. не была привлечена судом к участию в деле, что привело к нарушению ее прав состоявшимся решением.

В соответствии с пунктом 4 части 4 статьи 270 и пунктом 4 части 4 статьи 288 АПК РФ принятие судом решения, постановления о правах и обязанностях лиц, не привлеченных к участию в деле, является основанием для отмены этих судебных актов.

Поскольку К. не участвовала в деле и не имела возможности заявить свои доводы (возражения) по иску, судебные акты, вынесенные по данному делу, в силу пункта 4 части 4 статьи 288 АПК РФ подлежали отмене, а дело - направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции²².

Споры о признании права собственности на самовольные постройки

- ❖ 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, где осуществлена постройка*

²² Для информации: см. дело № А45-7433/2013.

1. Индивидуальный предприниматель обратился в арбитражный суд с иском к администрации о признании права собственности на самовольное строение.

Отказывая в иске, *суды первой и апелляционной инстанций* исходили из того, что земельный участок, на котором находилась самовольная постройка, не принадлежит истцу на каком-либо вещном праве, названном в пункте 3 статьи 222 ГК РФ. **Возможность признания права собственности на самовольную постройку за лицом, владеющим земельным участком на основании договора аренды, пункт 3 статьи 222 ГК РФ не предусматривает²³.**

В Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 19.03.2014, отмечено, что в практике судов вызывают определенную сложность дела, связанные с разрешением требований о признании права собственности на самовольные постройки, возведенные на арендованных земельных участках.

Ряд судов полагает, что отсутствие у истца какого-либо из перечисленных в пункте 3 статьи 222 ГК РФ вещных прав на земельный участок является безусловным основанием для отказа в удовлетворении требований о признании права собственности на самовольную постройку.

Другие суды полагают, что при определенных обстоятельствах предоставление лицу земельного участка в аренду для целей капитального строительства может служить основанием для признания за таким лицом права собственности на самовольно возведенную постройку.

²³ Для информации: см. дело № А03-5321/2014, № А03-5968/2013.

Индивидуальный предприниматель обратился в арбитражный суд с иском к мэрии города о признании права собственности на самовольную постройку.

Отказывая в удовлетворении иска, *суд первой инстанции* исходил из невозможности признания за предпринимателем права собственности на самовольную постройку ввиду того, что земельный участок, на котором возведена постройка, не принадлежал предпринимателю на каком-либо вещном праве, а находился у него в аренде.

Суд апелляционной инстанции данный вывод суда признал ошибочным.

Прямого запрета на признание права собственности на самовольную постройку за лицом, которому земельный участок в установленном порядке предоставлен для размещения построек на праве аренды, ГК РФ не содержит.

В соответствии с пунктом 1 статьи 263 ГК РФ собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам.

Согласно пункту 2 статьи 264 Кодекса лицо, не являющееся собственником земельного участка, осуществляет принадлежащие ему права владения и пользования участком на условиях и в пределах, установленных законом или договором с собственником.

В силу пункта 1 статьи 615 ГК РФ 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.

В соответствии с 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 разрешенным использованием с

соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

В соответствии с абзацем 2 статьи 42 Земельного кодекса Российской Федерации собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием.

Из системного толкования вышеуказанных норм гражданского и земельного законодательства следует, что право собственности на самовольную постройку, возведенную лицом без необходимых разрешений на земельном участке, который предоставлен ему по договору аренды для строительства соответствующего объекта недвижимости, может быть признано при соблюдении определенных условий. Собственник земельного участка должен определенно выразить свою волю на предоставление земельного участка в аренду для возведения строений соответствующего целевого назначения и дать разрешение на строительство. Возведенное в соответствии с условиями договора, градостроительными нормами и правилами, строение не должно нарушать права и интересы других лиц, создавать угрозу жизни и здоровью граждан.

Указанная позиция соответствует разъяснению, изложенному в Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 19.03.2014. В связи с тем, что гражданское законодательство в соответствии со статьей 1 ГК РФ основано на признании равенства участников регулируемых им отношений, данная правовая позиция может быть распространена и на правоотношения с участием юридических лиц (Определение Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 20.06.2014 № ВАС-2395/14).

По утверждению истца, документально не опровергнутому мэрией города, спорная постройка возведена им на земельных участках, которые были специально сформированы для строительства станции технического обслуживания и автомойки и предоставлены истцу в аренду для этих целей.

В этой связи сам по себе факт отсутствия у истца вещных прав на земельные участки и владение им данными участками на обязательственном праве - праве аренды не может являться достаточным основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку.

Ошибочный вывод суда первой инстанции в данной части не привел к принятию неправильного по существу судебного акта.

Признание права собственности на самовольную постройку в судебном порядке является исключительным способом защиты права, который может применяться в случае, если лицо, обратившееся в суд, по какой-либо не зависящей от него причине было лишено возможности получить правоустанавливающие документы на вновь созданный или реконструированный объект недвижимости в порядке, установленном нормативными правовыми актами, регулирующими отношения, связанные с градостроительной деятельностью, и отношения по использованию земель.

При этом собственник земельного участка, предоставляя его в аренду для целей строительства, вправе рассчитывать на то, что строительство будет осуществляться в соответствии с установленными правилами, в том числе касающимися согласования на стадии получения разрешения на строительство проектной и технической документации на строящийся объект.

Из материалов настоящего дела не усматривалось, что у предпринимателя имелись объективные препятствия для получения разрешительной документации на строительство спорного объекта

недвижимости, и что ее получение оказалось невозможным по независящим от него причинам.

Таким образом, возведение спорной постройки осуществлялось предпринимателем не только с нарушением установленного законом порядка создания объектов недвижимости, но также и без надлежащего разрешения собственника земельного участка на строительство именно того объекта недвижимости (с учетом его пространственных характеристик, этажности и т.д.), который в итоге был создан истцом.

Суд кассационной инстанции оставил обжалуемые судебные акты без изменения, указав, что судами правильно установлено, что индивидуальным предпринимателем не представлено доказательств, подтверждающих возведение спорного строения на земельном участке, принадлежащем последнему на праве собственности или постоянном (бессрочном) пользовании²⁴.

В другом случае, суд первой инстанции удовлетворил требование открытого акционерного общества о признании права собственности на

²⁴ Для информации: см. дело № А45-3450/2014.

Также, следует представить следующий пример судебной практики: в Определении Верховного Суда РФ от 25.09.2014 по делу № 306-ЭС14-1218, А65-6880/2013 указано, что 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.

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 помещений. Это прямо следовало из договора аренды земельного участка, заключенного администрацией города с обществом с ограниченной ответственностью.

Использование земельного участка в иных, не предусмотренных договором аренды целях, является нарушением условий договора аренды. Таким образом, в отсутствие у общества предусмотренных статьей 222 ГК РФ 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.

объект недвижимого имущества - железнодорожный путь необщего пользования.

Не согласившись с принятым по делу решением, мэрия города указала, что судом первой инстанции неправильно применена статья 222 ГК РФ, поскольку самовольная постройка находилась на двух земельных участках, один из которых не принадлежал истцу на вещном праве, в связи с чем, признание права собственности на объект недвижимости невозможно.

Суд апелляционной инстанции поддержал выводы арбитражного суда.

Согласно акту железнодорожный путь необщего пользования выполнен в соответствии с проектом, соответствовал строительно-техническим нормам, отвечал санитарно-эпидемиологическим, экологическим, противопожарным нормам, а также условиям безопасности движения и готов к вводу в постоянную эксплуатацию.

Апелляционный суд пришел к выводу о том, что спорный объект недвижимости не создавал угрозу жизни и здоровью граждан. Кроме того, сохранение самовольной постройки не нарушало права и охраняемые интересы других лиц.

В ходе рассмотрения дела достоверно установлено, что истцом предпринимались меры для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Железнодорожный путь необщего пользования расположен на двух земельных участках: на земельном участке, принадлежащем истцу на праве собственности и на части земельного участка, находящегося у другого общества во владении на основании договора аренды.

Судами учтено, что в целях получения разрешения на строительство истцом был заключен договор субаренды части земельного участка.

Ответчиком на основании данных документов, было выдано истцу разрешение на строительство железнодорожного пути необщего пользования.

Земельный участок, переданный другому обществу ООО в аренду по договору, предоставлялся ему, в том числе, для эксплуатации железнодорожного тупика. В соответствии с условиями договора аренды общество имело право на возведение строений в соответствии с правилами застройки.

При таких обстоятельствах, суд первой инстанции пришел к обоснованному выводу о возведении самовольной постройки на земельных участках, отведенных для указанных целей, в связи с чем, довод апелляционной жалобы суд признал несостоятельным²⁵.

2. Суд первой инстанции пришел к выводу о наличии оснований для удовлетворения иска в соответствии с положениями статьи 222 ГК РФ, приняв во внимание, что спорное здание расположено на принадлежащем обществу земельном участке, не нарушало охраняемые интересы других лиц и не создавало угрозу жизни и здоровью граждан.

Суд апелляционной инстанции, оставляя без изменения решение суда первой инстанции, пришел к выводу о наличии другого правового обоснования для удовлетворения иска общества. Со ссылкой на правовую позицию, изложенную в постановлении № 5698/12, суд указал, что поскольку спорное здание построено хозяйственным способом за счет собственных средств правопродшественником общества до 01.01.1995, оно не могло быть признано самовольной постройкой.

Согласно части 1 статьи 7, статье 14 Закона РСФСР от 24.12.1990 № 443-1 «О собственности в РСФСР» у правопродшественника общества возникло право собственности на построенный им хозяйственным способом спорный объект недвижимости, которое в силу закона впоследствии перешло к обществу. Поскольку у общества отсутствовала возможность в административном порядке зарегистрировать право собственности на

²⁵ Для информации: см. дело № А45-2594/2014.

спорное здание, суд пришел к выводу о наличии оснований для удовлетворения требования истца.

Суд кассационной инстанции не согласился с выводами судов первой и апелляционной инстанций, указав, что общество обладало земельным участком, на котором находилось здание, на праве общей долевой собственности. В этой связи при отсутствии согласия других участников долевой собственности на удовлетворение судом требования общества их права в силу статей 246, 252 ГК РФ будут нарушены.

Постановлением Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации постановление суда кассационной инстанции отменено по следующим основаниям.

Суд кассационной инстанции не принял во внимание, что согласно установленным по делу обстоятельствам спорное здание было начато строительством в 1990 году, достроено в 1995 году правопродшественником общества, у которого первоначально и возникло право собственности.

Требования общества, по существу, сводились к подтверждению права собственности на здание, возникшего до вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», у его правопродшественника и перехода этого права к обществу в силу реорганизации как к универсальному правопреемнику.

Поскольку к обществу право собственности на здание перешло в результате реорганизации его правопродшественника в 2000 году, а у последнего это право возникло задолго до регистрации права общей долевой собственности на земельный участок под спорным зданием, **сам по себе факт нахождения земельного участка в общей долевой собственности в отсутствие не подтвержденного материалами дела факта нарушения прав других участников долевой собственности регистрацией права собственности на здание не могло являться препятствием для**

удовлетворения требования истца и нарушать права других участников права общей долевой собственности на участок.

Кроме того, суд апелляционной инстанции, признавая подлежащим удовлетворению заявленный иск, обоснованно указал на то, что при установленных по делу обстоятельствах спорный объект не мог являться самовольной постройкой²⁶.

3. Гаражно-строительный кооператив обратился в арбитражный суд с иском к мэрии города о признании права собственности на двухэтажные здания боксовых гаражей.

Удовлетворяя исковые требования, *суд первой инстанции* исходил из того, что спорные объекты недвижимости находились на земельном участке, принадлежащем истцу на праве собственности, возведены с соблюдением градостроительных и иных норм и правил, с учетом, того, что кооператив принял все меры для получения разрешения на реконструкцию спорных объектов.

Суд апелляционной инстанции отменил решение суда в части.

Согласно кадастровому паспорту, объекты недвижимости частично выходили за пределы земельного участка, принадлежащего истцу. Представитель кооператива в суде апелляционной инстанции признал факт того, что **объекты, частично выходили за пределы земельного участка, принадлежащего кооперативу на праве собственности.**

С учетом изложенного, апелляционный суд посчитал решение суда первой инстанции подлежащим отмене в части, в которой признано право собственности за истцом на гаражные боксы, выходящие за пределы земельного участка, принадлежащие кооперативу на праве собственности.

²⁶ Для информации: см. дело № А45-2923/2013.

Постановление Президиума ВАС РФ от 01.07.2014 № 4240/14. Данное постановление содержит указание на возможность пересмотра по новым обстоятельствам вступивших в законную силу судебных актов арбитражных судов по делам со схожими фактическими обстоятельствами.

Ссылки истца на письма, в которых другой гаражный кооператив (собственник смежного земельного участка) гарантировал продать истцу часть земельного участка, на котором находилась часть строений истца, не приняты судом апелляционной инстанции, поскольку для формирования вновь созданного земельного участка либо дополнительного земельного участка необходимо пройти предусмотренную законом процедуру согласования²⁷.

- ❖ формальное обращение лица за получением разрешения на строительство, упрощение процедуры государственной регистрации права на самовольные постройки

Отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку. В то же время суду необходимо установить, предпринимало ли лицо, создавшее самовольную постройку, надлежащие меры к ее легализации, в частности к получению разрешения на строительство и/или акта ввода объекта в эксплуатацию, а также правомерно ли отказал уполномоченный орган в выдаче такого разрешения или акта ввода объекта в эксплуатацию (пункт 26 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29.04.2010).

Как разъяснено в пункте 9 информационного письма Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09.12.2010 № 143, право собственности на самовольную постройку, возведенную без необходимых разрешений, не может быть признано за создавшим ее лицом, которое имело возможность получить указанные разрешения, но не предприняло мер для их получения.

²⁷ Для информации: см. дело № А45-11602/2013, № А27-5073/2013.

Согласно правовой позиции Верховного Суда Российской Федерации, изложенной в Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденном 19.03.2014, признание права собственности на самовольную постройку в судебном порядке является исключительным способом защиты права, который может применяться в случае, если лицо, обратившееся в суд, по какой-либо независящей от него причине было лишено возможности получить правоустанавливающие документы на вновь созданный или реконструированный объект недвижимости в порядке, установленном нормативными правовыми актами, регулирующими отношения, связанные с градостроительной деятельностью, и отношения по использованию земель.

Такой иск не может быть использован для упрощения регистрации прав на вновь созданный объект недвижимости с целью обхода норм специального законодательства, предусматривающего разрешительный порядок создания и ввода в гражданский оборот новых недвижимых вещей.

Общество с ограниченной ответственностью обратилось в арбитражный суд с иском к администрации о признании права на самовольную постройку.

Суды первой и апелляционной инстанций отказали в удовлетворении требований по следующим обстоятельствам.

В соответствии с техническим заключением нежилое здание соответствовало строительным нормам и правилам и не угрожало жизни и здоровью людей.

Вместе с тем данное помещение было построено без получения разрешения на строительство и не было введено в эксплуатацию в установленном законом порядке.

В подтверждение того, что им предпринимались меры к получению разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, истец представил письмо комитета по строительству, архитектуре и развитию города об отказе в

выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию, с указанием на отсутствие документов, предусмотренных пунктами 1 - 9 статьи 55 Градостроительного кодекса РФ. При этом **само обращение истца, а также доказательств представления необходимых для ввода объекта в эксплуатацию документов не представлено.**

При таких обстоятельствах, **обращение истца за вводом спорного объекта в эксплуатацию являлось формальным.** Оснований для того, чтобы сделать вывод о необоснованном отказе истцу в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, не имелось²⁸.

В другом случае, *суды первой, апелляционной и кассационной инстанций* отказали в удовлетворении требований о признании права на самовольную постройку, указав следующее.

Из материалов дела не усматривалось, что у предпринимателя имелись объективные препятствия для получения разрешительной документации на строительство спорного объекта недвижимости, и что ее получение оказалось невозможным по независящим от него причинам.

Истец обращался за получением разрешения на строительство уже после начала строительных работ при степени готовности объекта 70%. При этом в выдаче разрешения на строительство истцу было отказано, в частности, по причине непредставления документов, указанных в части 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Доказательств действительного выполнения предпринимателем требований о представлении с заявлением о выдаче разрешения предусмотренных законом документов не представлено. Это обстоятельство свидетельствовало о том, что обращение предпринимателя за получением разрешения на строительство являлось формальным и

²⁸ Для информации: см. дело № А03-2937/2014. Рассмотрение жалобы по данному делу судом кассационной инстанции назначено на 19.01.2015.

осуществлялось при очевидной недопустимости выдачи соответствующего разрешения в отсутствие необходимой для этого документации.

За выдачей разрешения на ввод объекта в эксплуатацию предприниматель обратился непосредственно после отказа ему в выдаче разрешения на строительство, что также указывало на формальный характер данных действий предпринимателя.

Настоящий иск предъявлен предпринимателем в целях обхода существующего разрешительного порядка создания и ввода в гражданский оборот объектов недвижимости²⁹.

- ❖ право собственности на самовольную постройку не может быть признано за указанным лицом, если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан

Суды первой, апелляционной и кассационной инстанций отказали в удовлетворении требований о признании права на самовольную постройку, установив следующие обстоятельства дела.

Истцом в нарушение пункта 1 статьи 65 АПК РФ не представлены доказательства того, что сохранение постройки не нарушало права и охраняемые законом интересы других лиц и не создавало угрозу жизни и здоровью граждан.

Представленное истцом положительное заключение государственной экспертизы не являлось надлежащим доказательством отсутствия угрозы жизни и здоровью людей, так как объектом названного заключения являлась проектная документация, а не спорный газопровод.

²⁹ Для информации: см. дело № А45-3450/2014. Также см. дела №№ А03-3157/2014, А03-17174/2013, А45-522/2014, А03-18809/2013, А03-22198/2013, А45-14164/2013.

Таким доказательством не являлся и акт приемки законченного строительством объекта газораспределительной системы в том числе, в связи с наличием в нем разночтений с проектной документацией. Иных доказательств в материалы дела не представлено. Также судами отклонены доводы истца о социальной значимости объекта в отсутствие доказательств его безопасности³⁰.

В другом случае, суд апелляционной инстанции, отказывая в удовлетворении требований о признании права на самовольную постройку, указал на то, что заключением общества не подтверждалось отсутствие угрозы жизни и здоровью граждан, поскольку специалистом не только не проводились лабораторные и инструментальные исследования, но и не произведена оценка использованных строительных материалов на предмет их прочностных характеристик, обследование здания производилось путем визуального осмотра.

Суд кассационной инстанции поддержал позицию арбитражных судов³¹.

³⁰ Для информации: см. дело № А45-21218/2013.

³¹ Для информации: см. дело № А45-1694/2014, а также № А45-836/2014.