

СПРАВКА
по результатам анализа судебной практики по спорам, связанным с
защитой права собственности и иных вещных прав

В соответствии с планом работы Двенадцатого арбитражного апелляционного суда на первое полугодие 2018 года проведен анализ рассмотрения Двенадцатым арбитражным апелляционным судом споров, связанных с защитой права собственности и иных вещных прав.

Справка подготовлена председателем третьего судебного состава (по вещному и корпоративному праву) С.А. Жаткиной и ведущим консультантом отдела анализа и обобщения судебной практики, информатизации и статистики Двенадцатого арбитражного апелляционного суда М.Ш. Текеевым.

Гражданское право всесторонне защищает частную, государственную, муниципальную и иные формы собственности. Охрана собственности носит конституционный характер. Статья 8 Конституции Российской Федерации гласит, что в России признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности.

Отношения собственности составляют основу функционирования экономики любого общества. Эффективная защита прав собственников и владельцев иных вещных прав является первостепенной задачей гражданского законодательства и целью арбитражного судопроизводства.

Настоящая аналитическая справка посвящена делам по спорам, связанным с признанием права собственности, по спорам об истребовании имущества из чужого незаконного владения, по спорам об устранении нарушений прав собственника, не связанных с лишением владения, а также по иным актуальным вопросам в этой сфере правоотношений.

В пункте 12 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.07.2014 № 167 «Рекомендации по применению критериев сложности споров, рассмотренных в арбитражных судах Российской Федерации» указано, что дела, связанные с защитой права собственности и иных вещных прав, отнесены к делам особой сложности.

По статистике за период с 01.01.2016 по 15.05.2018 гг. судьями третьего судебного состава Двенадцатого арбитражного апелляционного суда рассмотрено

477 дел по спорам, связанным с защитой права собственности и иных вещных прав, что составило почти 2 % от всех рассмотренных судом дел за указанный период. Из них (477 дел) Двенадцатым арбитражным апелляционным судом отменено/изменено 55 судебных актов судов первой инстанции - 11 % от рассмотренных дел вышеуказанной категории и 1 % от всех отмененных/измененных судебных актов за отчетный период.

Значительное число дел данной категории связано с признанием права собственности – 225 дел или 47,2 %, об истребовании имущества из чужого незаконного владения по спорам – 117 дел или 24,5 %, об устранении нарушений прав собственника, не связанных с лишением владения – 8 или 1,7 %.

В суде кассационной инстанции в отчетном периоде было отменено/изменено 27 судебных актов апелляционного суда по спорам, связанным с защитой права собственности, что составило 5,7 % от дел данной категории, рассмотренных в апелляционном суде.



При рассмотрении данной категории споров арбитражные суды руководствуются положениями Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в редакции, действующей до 01.01.2017, Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной

регистрации недвижимости», иными нормативно-правовыми актами, регулируемыми гражданско-правовые отношения в сфере права собственности.

Особое внимание при рассмотрении дел данной категории споров обращается на рекомендации, изложенные в Постановлении Пленума ВС РФ № 6, Пленума ВАС РФ № 8 от 01.07.1996 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», Постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», Постановлении Пленума ВС РФ и Постановлении Пленума ВАС РФ 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 Пленума № 10/22), Постановлении Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания», Информационном письме Президиума ВАС РФ от 15.01.2013 № 153 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам защиты прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения», Информационном письме Президиума ВАС РФ от 09.12.2010 № 143 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации», Информационном письме Президиума ВАС РФ от 13.11.2008 № 126 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам, связанным с истребованием имущества из чужого незаконного владения», Информационном письме Президиума ВАС РФ от 28.04.1997 № 13 «Обзор практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» и т.д.

В справке сформулированы некоторые правовые позиции, возникающие при рассмотрении дел данной категории.

Справка носит информационно-аналитический характер, может использоваться в целях обеспечения единообразия судебной практики. В справку включены выводы, основанные на судебных актах Двенадцатого арбитражного апелляционного суда, с учетом позиций вышестоящих судов.

1. При разрешении спора по иску о сносе самовольной постройки по правилам статьи 222 ГК РФ судам следует учитывать, что понятие вспомогательного объекта, для возведения которого в силу пункта 3 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации выдача разрешения на строительство не требуется, является правовой категорией.

Росимущество обратилось в суд с иском к Обществу о признании самовольными постройками и возложении обязанности по сносу за счет собственных средств нескольких объектов недвижимости, в том числе здания библиотеки.

При повторном рассмотрении дела арбитражный суд в удовлетворении исковых требований Росимущества к Обществу о признании библиотеки самовольной постройкой и ее сносе отказал, производство по иску Росимущества в части исковых требований, предъявленных к новому ответчику – физическому лицу – прекратил.

Суд апелляционной инстанции, сделав вывод о том, что спорный объект недвижимости в силу статьи 222 ГК РФ является самовольным и подлежит сносу, руководствуясь положениями названной статьи ГК РФ, а также разъяснениями, изложенными в пунктах 22, 23, 24 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», решение суда в данной части отменил и удовлетворил иск.

Отклоняя доводы ответчика о том, что здание библиотеки площадью 750,2 кв. м является вспомогательным объектом, выполняющим обслуживающую функцию по отношению к возведённому в соответствии с требованиями закона нежилому зданию школы и детского сада, в связи с чем, для его строительства не требовалось получения разрешительной документации, судебная коллегия указала следующее.

В силу пункта 3 части 17 статьи 51 ГрК РФ выдача разрешения на строительство не требуется в случае строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования.

Действующее законодательство не содержит определения объекта вспомогательного использования. Однако, исходя из анализа положений Градостроительного кодекса Российской Федерации, основными критериями определения таких объектов как объектов вспомогательного использования могут являться: принадлежность объектов к виду сооружений пониженного уровня ответственности; отсутствие необходимости получения разрешительной документации на их строительство; наличие на земельном участке основного здания, строения или сооружения, по отношению к которому новое строение, или сооружение имеет непосредственную связь (технологическую, функциональную, целевую, эксплуатационную и т.п.) и выполняет вспомогательную или обслуживающую функцию.

Согласно письму Министерства регионального развития Российской Федерации от 25.06.2009 № 19669-ИП/08 «О проведении государственной экспертизы проектной документации отдельных объектов капитального строительства», пункту 6 Разъяснений Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору по применению положений

Градостроительного кодекса Российской Федерации в части осуществления государственного строительного надзора и Постановлению Правительства Российской Федерации от 01.02.2006 № 54 «О государственном строительном надзоре в Российской Федерации» под строениями и сооружениями вспомогательного использования следует понимать сооружения пониженного уровня ответственности по ГОСТу 27751-88 «Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения по расчету».

Согласно указанному ГОСТу, действовавшему в период строительства спорного объекта, к таким сооружениям относятся сооружения сезонного или вспомогательного назначения (парники, теплицы, летние павильоны, небольшие склады и подобные сооружения).

В соответствии с принятыми впоследствии ГОСТами, в частности, ГОСТом Р 54257-2010 «Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения и требования» здания и сооружения, указанные в пункте 10 статьи 4 Технического регламента о безопасности зданий и сооружений, относятся к классу сооружений КС-1, куда также включены теплицы, парники, мобильные здания (сборно-разборные и контейнерного типа), склады временного содержания, в которых не предусматривается постоянного пребывания людей, сооружения с ограниченными сроками службы и пребыванием в них людей.

Кроме того, как указано в пункте 10 статьи 4 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», к зданиям и сооружениям пониженного уровня ответственности относятся здания и сооружения временного (сезонного) назначения, а также здания и сооружения вспомогательного использования, связанные с осуществлением строительства или реконструкции здания или сооружения либо расположенные на земельных участках, предоставленных для индивидуального жилищного строительства.

Поскольку здание библиотеки представляет собой одноэтажное кирпичное строение с подвалом, огороженное с трех сторон сплошным забором по металлическим столбам, частично облицованное декоративным камнем, с «зимним» садом, выполненным с использованием алюминиевых систем сплошного остекления витражей, отмосткой с твердым покрытием, с вальмового типа кровлей с организованным наружным водостоком с водосточными трубами, оборудовано системами энерго-, газоснабжения, отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения хозяйственно-бытовых стоков, с системой вентиляции, со встроенными в пол конвекторами, с автоматической системой охранной и пожарной сигнализации, высота помещений и коридоров удовлетворяет требованиям СП 118.13330.2012. «Общественные здания и сооружения», суд апелляционной инстанции пришёл к выводу о том, что спорный объект не является вспомогательным объектом к основному зданию школы и детского сада, так как по своему функциональному назначению предусматривает постоянное пребывание людей в помещении, кроме того, не является сооружением с ограниченным сроком службы, сооружением сезонного характера.

(Дело № А57-24497/2014, постановлением Арбитражным судом Поволжского округа от 07.02.2017 постановление апелляционной инстанций оставлено без изменения. Определением ВС РФ № 306-ЭС17-5630 от 01.06 2017 отказано в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ).

2. В отсутствие согласования с компетентным органом власти, выполняющим функции в области охраны объектов культурного наследия, проведение строительных работ на территории памятника истории, возведение объекта недвижимости в пределах территории объекта культурного наследия будет отвечать признакам самовольной постройки.

Росимущество, ссылаясь на положения статьи 222 ГК РФ и законодательство, регулирующее охрану и использование памятников истории и культуры, обратилось в суд с исковым заявлением к Предпринимателю о признании самовольными постройками пристроек к зданию Универмага, полагая, что спорные объекты незаконно возведены на земельном участке, принадлежащем управлению на праве собственности, изменяют первоначальное проектное решение и искажают первоначальный облик памятника истории общегосударственного (федерального) значения. Истец просил обязать ответчика за свой счет привести фасад здания Универмага, разрушенный в связи с возведением самовольных пристроек, в состояние, предшествовавшее моменту их возведения.

Решением арбитражного суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением апелляционного суда, исковые требования удовлетворены.

Суд округа, соглашаясь с выводами судов, указал следующее.

Согласно разъяснениям, изложенным в Определении Конституционного Суда Российской Федерации от 03.07.2007 № 595-О-П, вводя правовое регулирование самовольной постройки, законодатель закрепил в пункте 1 статьи 222 ГК РФ три признака самовольной постройки, а именно: постройка должна быть возведена либо на земельном участке, не отведенном для этих целей в установленном законом порядке, либо без получения необходимых разрешений, либо с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил (причем для определения ее таковой достаточно наличия хотя бы одного из этих признаков), и установил в пункте 2 той же статьи Кодекса последствия в виде сноса самовольной постройки осуществившим ее лицом либо за его счет.

В случае, когда недвижимое имущество, право на которое зарегистрировано, имеет признаки самовольной постройки, наличие такой регистрации не исключает возможности предъявления требования о его сносе (пункт 23 Постановления № 10/22).

Здание Универмага было поставлено на государственную охрану как памятник истории общегосударственного (федерального) значения.

В Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденном Президиумом Верховного Суда РФ 19.03.2014, указано, что в силу статей 35, 45 Закона № 73-ФЗ проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на территории памятника или ансамбля запрещаются, за исключением работ по сохранению данного памятника или ансамбля и (или) их территорий, а также хозяйственной деятельности, не нарушающей целостности памятника или ансамбля и не создающей угрозы их повреждения, разрушения или уничтожения. Проектирование и проведение работ по сохранению памятника и его территорий осуществляются по согласованию с компетентными органами власти, выполняющими функции в области охраны объектов культурного наследия, на основании письменного разрешения.

Спорные объекты возведены без разрешительной документации, без согласования со специальными уполномоченными органами в области охраны

культурного наследия, в результате чего были изменения первоначального проектного решения, внешнего облика памятника, искажающие восприятие объекта культурного наследия – здания Универмага.

Поскольку доказательств получения в соответствии с требованиями законодательства (действовавшего на момент возведения спорных построек) разрешения специально уполномоченных государственных органов в области охраны памятников на производство земляных, строительных и других работ в пределах территории объекта культурного наследия, согласования проекта строительных работ, наличия в проекте мероприятий, обеспечивающих сохранность памятника истории и культуры, привлечения специализированных научных или научно-реставрационных организаций для проведения работ по возведению спорных пристроек к зданию универмага, а также того, что произведенные строительные работы координировались соответствующими государственными органами, ответчиком в материалы дела представлено не было, возведённые объекты отвечают признакам самовольных построек.

Доводы ответчика о пропуске срока исковой давности отклонены судами на основании следующего.

В силу пункта 6 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» исковая давность не распространяется на требование о сносе постройки, созданной на земельном участке истца без его согласия, если истец владеет этим земельным участком.

В пункте 7 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29.09.2015 № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности» также указано, что исковая давность не распространяется на требования, прямо предусмотренные статьей 208 ГК РФ. К их числу относятся требования собственника или иного владельца об устранении всяких нарушений его права, если эти нарушения не были соединены с лишением владения.

В настоящем деле земельный участок и часть здания памятника находятся в государственной собственности и не выбывали из фактического владения истца, в связи с чем на его требования о сносе самовольных построек исковая давность не распространяется.

(Дело № А12-31095/2012, судебные акты судов первой и апелляционной инстанций постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 19.09.2017 оставлены без изменения. Определением ВС РФ № 306-ЭС16-854 от 19.12.2017 отказано в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ).

3. Строительство объектов недвижимости в районе аэродрома и на приаэродромной территории до 03.03.2014 г. было возможно только по согласованию подобного строительства с собственником аэродрома, которое по существу представляет собой специальное разрешение и носит обязательный характер.

Предприниматель обратился в суд с иском к Администрации о признании права собственности на нежилое здание.

Удовлетворяя искивые требования, суд первой инстанции, руководствуясь положениями статьи 222 ГК РФ, разъяснениями, содержащимися в пункте 26 постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ 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 Пленума № 10/22), в Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 19.03.2014, принимая во внимание заключение судебной экспертизы, пришёл к выводу о том, что истец предпринимал меры по легализации спорной постройки, сохранение самовольной постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозы жизни и здоровью граждан.

Апелляционный суд данные выводы поддержал.

Суд кассационной инстанции судебные акты отменил, дело направил на новое рассмотрение в суд первой инстанции и указал на следующее.

Как указано в абзаце 2 пункта 26 постановления Пленума № 10/22 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 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.

Отказывая Предпринимателю в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, Администрация указала, что Предпринимателем не представлены документы, указанные в пунктах 4, 5, 6, 7, 8 части 3 статьи 55 ГрК РФ, а также согласования комиссии межрегионального территориального управления воздушного транспорта Федерального агентства воздушного транспорта по согласованию строительства и размещению объектов различного назначения и собственников аэродромов.

Администрация в своем отказе приводила доводы о необходимости согласования строительства с собственником аэродрома, указывая, что по данным Приволжского межрегионального территориального управления воздушного транспорта Федерального агентства воздушного транспорта территория муниципального образования, на которой возведён спорный объект недвижимости, полностью или частично расположена на приаэродромных территориях ряда действующих аэродромов.

Как следует из пункта 1 статьи 47 Воздушного кодекса Российской Федерации, размещение в районе аэродрома объектов, которые могут угрожать безопасности полетов воздушных судов или создавать помехи в работе радиотехнического оборудования, устанавливаемого на аэродроме, должно быть согласовано с собственником аэродрома и осуществляться в соответствии с воздушным законодательством Российской Федерации.

В пределах приаэродромной территории запрещается проектирование, строительство и развитие городских и сельских поселений, а также строительство и реконструкция промышленных, сельскохозяйственных объектов, объектов капитального и индивидуального жилищного строительства и иных объектов без согласования со старшим авиационным начальником аэродрома.

Из перечисленных норм, а также с учетом решения Верховного Суда Российской Федерации от 23.01.2014 № АКПИ13-1080, признавшего недействующим со дня вступления в законную силу настоящего решения, необходимость согласования проектирования, строительства и развития городских и сельских поселений, а также строительства и реконструкции промышленных, сельскохозяйственных объектов, объектов капитального и индивидуального жилищного строительства и иных объектов со старшим авиационным начальником аэродрома, следует, что в случае размещения соответствующих объектов в районе аэродрома и на приаэродромной территории, строительство объекта до 03.03.2014 г. возможно было только по согласованию подобного строительства с собственником аэродрома, которое по существу представляет собой специальное разрешение и носит обязательный характер.

(Дело № А57-21919/2016, постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 21.06.2017 отменены судебные акты судов первой и апелляционной инстанции, дело направлено на новое рассмотрение в суд первой инстанции).

4. При разрешении вопроса о признании правомерно строящегося объекта недвижимой вещью (объектом незавершенного строительства) необходимо установить, что на нем, по крайней мере, полностью завершены работы по сооружению фундамента или аналогичные им работы.

Комитет по управлению государственным имуществом обратился в арбитражный суд с исковым заявлением к Обществу о признании отсутствующим права собственности на объект незавершенного строительства.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением апелляционного суда, в удовлетворении исковых требований отказано.

Судебные инстанции, разрешая спор по указанному делу, сделали вывод о том, что, поскольку спорный объект является вновь создаваемым объектом недвижимости в результате реализации утвержденной проектной документации, с получением разрешения на строительство, на отведенном для строительства земельном участке, обстоятельств, свидетельствующих о нарушении прав Комитета фактом государственной регистрации права собственности на спорный объект, не имеется.

Суд кассационной инстанции, отменяя судебные акты и направляя дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции, указал следующее.

Согласно пункту 4 статьи 25 Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в редакции, действовавшей в спорный период), в случае, если земельный участок, отведенный для создания объекта недвижимого имущества, принадлежит заявителю на ином праве, чем право собственности, право собственности заявителя на объект незавершенного строительства регистрируется на основании документов, подтверждающих право пользования данным земельным участком, разрешения на строительство, проектной документации и документов, содержащих описание объекта незавершенного строительства с учетом положений пункта 3 настоящей статьи.

В пункте 24 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре

аренды» указано, что объект незавершенного строительства как самостоятельная недвижимая вещь отсутствует, если, например, на объекте не полностью завершены фундаментные работы.

В соответствии с пунктом 38 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее - Пленум № 25) вещь является недвижимой либо в силу своих природных свойств (абзац первый пункта 1 статьи 130 ГК РФ), либо в силу прямого указания закона, что такой объект подчинен режиму недвижимых вещей (абзац второй пункта 1 статьи 130 ГК РФ). При разрешении вопроса о признании правомерно строящегося объекта недвижимой вещью (объектом незавершенного строительства) необходимо установить, что на нем, по крайней мере, полностью завершены работы по сооружению фундамента или аналогичные им работы (пункт 1 статьи 130 ГК РФ).

Постановлением Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.01.2013 № 13, которым в постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» был внесен пункт 24, в котором также разъяснено, что если объект незавершенного строительства как самостоятельная недвижимая вещь отсутствует (например, на объекте не полностью завершены фундаментные работы и т.п.), то отказ в государственной регистрации права на него является правомерным.

Таким образом, юридически значимыми обстоятельствами, которые должны быть установлены судами в таких спорах, являются вопросы правомерности возведения строящегося объекта и завершение фундаментных или аналогичных им работ с учетом оценки проектной, технической и разрешительной документации, а также соответствие этих работ и возведённых конструкций соответствующим СНиП.

При фактическом отсутствии объектов недвижимости на земельном участке, предоставленном в аренду Обществу, наличие недостоверной регистрационной записи существенно нарушает права арендодателя земельного участка и может служить основанием для обращения с настоящим иском.

В связи с этим права публичного образования оспариваемой регистрацией могли быть нарушены, поскольку земельный участок не выбыл из государственной собственности.

(Дело № А12-5328/2017, постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 10.10.2017 отменены судебные акты судов первой и апелляционной инстанции, дело направлено на новое рассмотрение в суд первой инстанции).

5. В случае утраты недвижимостью свойств объекта гражданских прав, исключаяющей возможность его использования в соответствии с первоначальным назначением, запись о праве собственности на это имущество не может быть сохранена в реестре по причине ее недостоверности.

Общество обратилось в арбитражный суд с иском к Предприятию о признании отсутствующим зарегистрированного за ответчиком права собственности на объект недвижимости – здание весовой.

Отказывая в удовлетворении иска, суд первой инстанции исходил из того, что в границах земельного участка находится фундамент, который по своим характеристикам (площадь) мог быть фундаментом спорного объекта – здания весовой. С учетом разъяснений, изложенных в пункте 1 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2016), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 13.04.2016 (Судебная коллегия по экономическим спорам), в пункте 38 Постановления № 25, суд пришел к выводу о том, что наличия на земельном участке фундамента спорного объекта достаточно, чтобы признать его недвижимой вещью.

Между тем, судом первой инстанции не учтено, что указанные разъяснения Верховного Суда Российской Федерации касались вопроса признания правомерно строящегося объекта недвижимой вещью (объектом незавершенного строительства) при установлении, что на нем полностью завершены работы по сооружению фундамента или аналогичные им работы, то есть в отношении строящихся объектов.

Однако в спорном случае, как установлено судами и следует из заключения экспертов, от здания весовой остался только фундамент в результате разрушения.

Одним из оснований прекращения права собственности на вещь, в том числе и недвижимую, в силу пункта 1 статьи 235 ГК РФ является гибель или уничтожение этого имущества.

Согласно правовой позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, сформулированной в постановлении Президиума от 20.10.2010 № 4372/10, в случае утраты недвижимостью свойств объекта гражданских прав, исключающей возможность его использования в соответствии с первоначальным назначением, запись о праве собственности на это имущество не может быть сохранена в реестре по причине ее недостоверности. Противоречия между правами на недвижимость и сведениями о них, содержащимися в реестре, в случае гибели или уничтожения такого объекта могут быть устранены как самим правообладателем, так и судом по иску лица, чьи права и законные интересы нарушаются сохранением записи о праве собственности на это недвижимое имущество при условии отсутствия у последнего иных законных способов защиты своих прав.

Материалы дела не содержат доказательств того, что ответчик предпринимал действия по восстановлению спорного объекта, и не представлены доказательства учинения истцом ему препятствий в восстановлении здания.

Так как здание весовой перестало существовать в качестве объекта права, суд апелляционной инстанции решение суда отменил и удовлетворил иск в указанной части.

(Дело № А12- 26316/2015, постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 21.04.2017 отменено в части постановление апелляционного суда, в отмененной части оставлено в силе решение суда первой инстанции).

6. Положения статьи 222 ГК РФ распространяются и на самовольную реконструкцию недвижимого имущества, в результате которой возник новый объект.

Администрация обратилось в арбитражный суд к Обществу с иском об обязанности осуществить за счет собственных средств снос самовольно возведенного незавершенного строительством объекта недвижимого имущества.

Суды первой и апелляционной инстанций, установив, что в результате реконструкции ранее существовавшего нежилого здания изменились его параметры, пришли к выводу, что в результате реконструкции был создан новый объект, на строительство которого требовалось получение разрешения на основании статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ).

Оставляя без удовлетворения жалобу Общества на указанные судебные акты, суд кассационной инстанции указал следующее.

В соответствии с нормами статьи 51 ГрК РФ, а также положениями статьи 3 Федерального закона от 17.11.1995 № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт осуществляются на основании разрешения на строительство, которое выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, на котором планируется строительство. К заявлению о выдаче разрешения в обязательном порядке должны прилагаться правоустанавливающие документы на земельный участок, градостроительный план земельного участка, материалы проектной документации, а также иные предусмотренные статьей 51 названного Кодекса документы. Обратное означало бы наличие возможности введения в хозяйственный оборот объекта недвижимости, эксплуатация которого небезопасна либо вообще невозможна.

Согласно пункту 28 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» положения статьи 222 ГК РФ распространяются на самовольную реконструкцию недвижимого имущества, в результате которой возник новый объект.

Лицо, виновное в строительстве или в изменении архитектурного объекта без соответствующего разрешения на строительство, обязано за свой счет осуществить снос (полную разборку) самовольной постройки или привести архитектурный объект и земельный участок в первоначальное состояние (п.3 ст. 25 Федерального закона № 169-ФЗ).

Суд обязывает лицо к сносу самовольно реконструированного недвижимого имущества лишь в том случае, если будет установлено, что объект не может быть приведен в состояние, существовавшее до проведения таких работ. Из приведенного выше толкования статьи 222 ГК РФ следует, что при рассмотрении настоящего дела суду, прежде всего, надлежит установить, возник ли в результате самовольной реконструкции (в случае подтверждения данного факта) новый объект.

Судом первой инстанции в процессе рассмотрения настоящего дела назначена судебная строительно-техническая экспертиза, по итогам которой экспертом сделан вывод о том, что существующее строение имеет расхождение по параметрам площади застройки, общей площади с ранее существовавшим жилым зданием, а работы, производимые на земельном участке, являются новым строительством объекта капитального строительства, что требовало получения разрешения на строительство (реконструкцию).

В отсутствие такого разрешения реконструкция объекта недвижимости привела к возникновению нового объекта, который является самовольной постройкой и подлежит сносу.

(Дело № А57–22471/2013, судебные акты судов первой и апелляционной инстанций оставлены без изменения Арбитражным судом Поволжского округа постановлением от 23.05.2017. Определением ВС РФ № 306-ЭС17-12952 от 30.08 2017 отказано в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ).

7. С момента регистрации права собственности первого лица на любое помещение в многоквартирном доме соответствующий земельный участок поступает в долевую собственность собственников помещений в этом доме, а договор аренды этого участка прекращается на основании статьи 413 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Предприятие обратилось в суд с иском к Администрации об образовании в результате раздела земельного участка и обязанности предоставить его в собственность.

В обоснование иска Предприятие указало на то, что по условиям заключенного с ЖСК Договора простого товарищества на земельном участке, находящемся в пользовании ЖСК на правах аренды под незавершенное строительство жилого дома, им осуществлено строительство трансформаторной подстанции (ТП) и прокладка кабельных линий для энергоснабжения жилого дома.

Право собственности на здание трансформаторной подстанции зарегистрировано за Предприятием в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Предприятие совместно с ЖСК, обладающим правом аренды на исходный земельный участок, обратились в Администрацию с заявлением об образовании земельного участка в результате его раздела и предоставлении Предприятию права собственности на него в связи с нахождением на спорном земельном участке ТП, право собственности на которую зарегистрировано за истцом. Заявление Администрацией было оставлено без удовлетворения.

Решением суда первой инстанции в удовлетворении исковых требований отказано.

Суд апелляционной инстанции данное решение оставил без изменения, жалобу Предприятия – без удовлетворения в силу следующего.

Конституционный Суд в Постановлении от 28.05.2010 № 12-П регламентировал, что в целях обеспечения прав собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах в ЖК РФ установлено общее правило о принадлежности земельного участка собственникам помещений в расположенном на нем многоквартирном доме (части 1 и 2 статьи 36), а в Федеральном законе от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 189-ФЗ) – специальный порядок и условия перехода такого земельного участка в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме, который на нем расположен (статья 16).

В силу статьи 16 Закона № 189-ФЗ в существующей застройке поселений земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме.

Земельный участок, который сформирован до введения в действие ЖК РФ и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

Как установлено судами, трансформаторная подстанция занимает часть земельного участка под многоквартирным домом, который был сформирован и в отношении которого был произведен кадастровый учет 28.04.2004, то есть до введения в действие ЖК РФ, а потому указанный земельный участок в силу закона находится в общей долевой собственности собственников помещений данного дома.

Согласно выпискам из ЕГРПН в многоквартирном доме зарегистрировано право собственности на квартиры за несколькими собственниками.

В соответствии со статьями 289, 290 ГК РФ, статьей 36 ЖК РФ, пунктом 26 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» с момента регистрации права собственности первого лица на любое помещение в многоквартирном доме соответствующий земельный участок поступает в долевую собственность собственников помещений в этом доме, а договор аренды этого участка прекращается на основании статьи 413 ГК РФ независимо от того, в частной или публичной собственности находился переданный в аренду земельный участок.

Таким образом, с момента регистрации права собственности первого лица на любое из помещений в многоквартирном доме договор аренды земельного участка, заключенный между ЖСК и Администрацией, прекратил свое действие вследствие возникновения права долевой собственности на земельный участок у собственников помещений в многоквартирном доме (пункт 13 статьи 39.20 ЗК РФ), следовательно, Администрация утрачивает право на распоряжение им.

На момент образования в результате раздела земельного участка и постановкой его на кадастровый учет указанный объект земельных отношений находился в долевой собственности собственников помещений, что исключало право органов местного самоуправления принимать какие-либо решения о его разделе и выкупе иными лицами, в том числе собственниками иных строений, в связи с чем в удовлетворении требований заявителя отказано правомерно.

Кроме того, соглашаясь с выводами судов первой и апелляционной инстанции, судебная коллегия кассационной инстанции указала, что, поскольку строительство трансформаторной подстанции осуществлялось на земельном участке, предоставленном для возведения многоквартирного жилого дома в рамках единой разрешительной документации и для целей обеспечения энергией конкретного объекта, вопросы о правах на объект недвижимости могут быть предметом самостоятельного спора.

(Дело № А57-19724/2016, судебные акты судов первой и апелляционной инстанций оставлены без изменения Арбитражным судом Поволжского округа постановлением от 18.07.2017).

8. Требование участника общей долевой собственности об определении порядка пользования этим имуществом при невозможности его раздела в натуре либо выдела из него доли, если этот порядок не установлен

соглашением сторон, разрешается судом с учётом фактически сложившегося порядка пользования имуществом, который может точно не соответствовать долям в праве общей собственности, нуждаемости каждого из сособственников в этом имуществе и реальной возможности совместного пользования.

Предприниматель обратился в суд с иском к Обществу и Предпринимателям об определении порядка пользования помещением. Во встречном иске ответчики предложили принять их вариант определения порядка пользования спорным помещением.

Решением арбитражного суда первой инстанции первоначальный иск удовлетворен, в удовлетворении встречного иска отказано.

Апелляционный суд данное решение отменил, в удовлетворении первоначальных исковых требований отказал, удовлетворив встречные исковые требования. При этом суд апелляционной инстанции исходил из следующего.

Статьей 247 ГК РФ предусмотрено, что владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия – в порядке, устанавливаемом судом.

Участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации.

Согласно разъяснениям, изложенным в пункте 37 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.07.1996 № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» невозможность раздела имущества, находящегося в долевой собственности, в натуре либо выдела из него доли, в том числе и в случае, указанном в части 2 пункта 4 статьи 252 Кодекса, не исключает права участника общей долевой собственности заявить требование об определении порядка пользования этим имуществом, если этот порядок не установлен соглашением сторон. Разрешая такое требование, суд учитывает фактически сложившийся порядок пользования имуществом, который может точно не соответствовать долям в праве общей собственности, нуждаемость каждого из сособственников в этом имуществе и реальную возможность совместного пользования.

Суд первой инстанции, удовлетворяя первоначальные исковые требования и отказывая в удовлетворении встречных исковых требований, исходил из того, что предложенный истцом вариант определения порядка пользования спорным помещением является более справедливым, учитывающим интересы всех участников долевой собственности, поскольку вход в помещение осуществляется через два входа, и каждому сособственнику выделяется половина входа.

Между тем судом первой инстанции не было учтено, что до приобретения в собственность долей в праве Предпринимателем, между предыдущим собственником спорного помещения и всеми участниками общей долевой собственности был определен порядок пользования помещением на основании заключенного соглашения.

Истец, став собственником помещения в размере 754/7170 долей в праве общей долевой собственности, продолжал пользоваться спорным помещением в порядке, существовавшем до приобретения им права общей долевой собственности

на спорное помещение, что подтверждается договорами аренды, согласно которым все участники общей долевой собственности на протяжении длительного периода времени передавали в аренду определенные торговые места в торговом центре, а также подписанной сторонами схемой используемых торговых площадей и проходов.

Поскольку предложенный истцом вариант определения порядка пользования спорным помещением не учитывает фактически сложившийся между участниками долевой собственности порядок пользования данным помещением, окружной суд признал правомерным вывод суда апелляционной инстанции об отсутствии оснований для удовлетворения первоначального иска.

(Дело № А06-6130/2016, постановление апелляционного суда оставлено без изменения Арбитражным судом Поволжского округа постановлением от 26.06.2017).

9. Одним из обстоятельств, подлежащих доказыванию при разрешении споров по искам об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, является реальный характер чинимых ответчиком препятствий в использовании собственником имущества либо наличие потенциальной угрозы возникновения негативных последствий.

Общество обратилось в суд с исковым заявлением к Торговому комплексу (ТК) об устранении препятствий в пользовании земельным участком путем сноса (демонтажа) канализационной насосной станции и канализационных коллекторов, расположенных на них.

В обоснование иска Общество указало, что между ним как Арендатором и Администрацией (Арендодатель) в 2016 году заключен договор аренды земельного участка для строительства многоэтажной жилой застройки. Размещение ответчиком без установленных законом или договором оснований спорных объектов на земельном участке, предоставленном истцу в аренду, создает препятствия для его использования в соответствии с целевым назначением.

Суд первой инстанции, установив, что канализационная насосная станция и канализационные коллекторы возведены в 2008 году для обслуживания ТК, принадлежащего ответчику, на основании разрешительной документации с согласия собственника земельного участка, и, учитывая, что при заключении договора аренды земельного участка в 2016 году Общество не могло не знать о нахождении спорных объектов на предоставленном ему в аренду земельном участке, пришёл к выводу об отсутствии правовых оснований для удовлетворения заявленных требований.

Судебная коллегия апелляционного суда выводы суда первой инстанции признала верными, указав следующее.

Согласно пункту 45 постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и 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» в силу статей 304, 305 ГК РФ иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению в случае, если истец докажет, что он является собственником или лицом, владеющим имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором, и что действиями ответчика, не

связанными с лишением владения, нарушается его право собственности или законное владение.

Таким образом, такой иск может быть удовлетворен при доказанности следующих обстоятельств: наличие права собственности или иного вещного права у истца, наличие препятствий в осуществлении права собственности, обстоятельства, свидетельствующие о том, что ответчиком чинятся препятствия в использовании собственником имущества, не соединенные с лишением владения. Чинимые ответчиком препятствия должны носить реальный характер.

ТК введён в эксплуатацию и подключен к системам водоснабжения и водоотведения в установленном законом порядке.

Сети (сооружения) водопровода и канализации признаны соответствующими техническим условиям и проекту, согласованному с Водоканалом, и были установлены для обслуживания комплекса, принадлежащего на праве собственности ответчику.

Само по себе нахождение на спорных земельных участках канализационной насосной станции и канализационных коллекторов не свидетельствует о нарушении прав и законных интересов истца как арендатора земельных участков.

В нарушение статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации Общество не представило доказательств нарушения конкретных субъективных прав и охраняемых законом интересов действиями ответчика.

(Дело № А57-30169/2016, судебные акты судов первой и апелляционной инстанций оставлены без изменения Арбитражным судом Поволжского округа постановлением от 23.10.2017).

В другом деле (№ А57-29872/2015) ЖСК обратился в суд с иском к Предпринимателю о признании 4-этажного торгово-административного здания самовольной постройкой; возложении на ответчика обязанности снести за свой счет незаконно возведенное торгово-административное здание.

Решением арбитражного суда первой инстанции в иске отказано.

Судом апелляционной инстанции решение отменено, исковые требования удовлетворены частично. Судебной коллегией постановлено обязать Предпринимателя произвести демонтаж подпорной стенки торгово-офисного здания ответчика от выступающей части стены 10-ти этажного жилого дома ЖСК; при возведении новой подпорной стенки предусмотреть выполнение требований градостроительных, строительных норм и правил.

Судом апелляционной инстанции по делу была назначена комплексная судебно-техническая экспертиза, по результатам которой экспертами сделан вывод о том, что выполнение подпорной стенки с отступлениями от проектных решений может привести к неравномерным осадкам основания фундамента, появлению дефектов и повреждений, снижающих прочность, устойчивость и жесткость несущих конструкций дома, в подпорной стенке отсутствует гидроизоляция и водоотведение, что приводит ее к преждевременному разрушению (обрушению).

Доказательств, подтверждающих отсутствие факта деструктивного воздействия со стороны возведенной ответчиком подпорной стенки торгово-офисного здания ответчика по отношению к 10-ти этажному жилому дому ЖСК, ответчиком в материалы настоящего дела не представлено.

В соответствии с пунктом 9 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.01.2013 № 153 «Обзор судебной

практики по некоторым вопросам защиты прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения» для констатации нарушения права истца нет необходимости дожидаться наступления соответствующего события, в данном случае разрушения строения, а достаточно доказательств наличия угрозы нарушения права. Право собственности лица может нарушаться и тогда, когда другое лицо осуществляет деятельность на своем земельном участке, но тем самым создает реальную угрозу разрушения имущества, расположенного на соседнем земельном участке. При доказанности потенциальной угрозы возникновения негативных последствий наличие разрешения на строительство само по себе не является препятствием для удовлетворения негаторного иска.

С учетом установленных по делу обстоятельств, суд апелляционной инстанции, руководствуясь положениями статьи 304 ГК РФ, пункта 45 Постановления № 10/22, пришел к выводу о законности и обоснованности предъявленных ЖКС требований, обязав ответчика демонтировать возведенную подпорную стенку торгово-офисного здания ответчика, примыкающего к 10-ти этажному многоквартирному жилому дому и возвести ее с соблюдением проектных решений с целью устранения реальной угрозы разрушения жилого дома.

(Дело № А57-29872/2015, постановление апелляционной инстанций оставлено без изменения Арбитражным судом Поволжского округа постановлением от 18.05.2017).

10. Нормы статьи 301 ГК РФ о виндикации при рассмотрении спора о возврате имущества лицом, с которым собственник находится в обязательственном отношении по поводу спорного имущества, применению не подлежат.

Истец передал ответчику по акту приема-передачи имущества спортивный инвентарь, а впоследствии направил в адрес ответчика требование о его возврате.

Не получив ответа на требование, истец обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

Суд первой инстанции, руководствуясь статьей 301 Гражданского кодекса Российской Федерации, пунктом 32 Постановления Пленумов Верховного Суда и 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», пришел к выводу о том, что истец не представил доказательств, подтверждающих индивидуально-определенные признаки имущества, позволяющие отличить его от другого, что препятствует истребованию указанного имущества по правилам виндикации как индивидуально-определенной вещи, и отказал в удовлетворении иска.

Отменяя решение суда первой инстанции и удовлетворяя заявленные требования, апелляционный суд пришел к выводу о том, что между сторонами фактически сложились взаимоотношения по безвозмездному пользованию имуществом.

Иск собственника о возврате имущества лицом, с которым собственник находится в обязательственном отношении по поводу спорного имущества, подлежит разрешению в соответствии с законодательством, регулирующим данное правоотношение.

На основании пункта 1 статьи 133, пункта 1 статьи 168 АПК РФ суд апелляционной инстанции указал на неправильную квалификацию фактически возникших между сторонами отношений как иск об истребовании имущества из чужого незаконного владения, поскольку материально-правовой интерес истца в данном случае заключается в возврате переданного им по собственной воле спортивного инвентаря, который находился у ответчика также с его согласия.

Выводы суда первой инстанции о том, что, обращаясь с рассматриваемым иском, истец в нарушение норм статьи 301 ГК РФ не подтвердил свое право собственности на имущество, об истребовании которого им заявлено, не указал идентифицирующие его признаки, а также не представил доказательств наличия спорного имущества у ответчика, отклонены судом апелляционной инстанции, так как этого не требуется при обязанности владельца исполнить обязанность по возврату имущества, переданного ему по договору (аренды, безвозмездного пользования).

Поскольку спорное имущество передано ответчику и должно быть возвращено им истцу по истечении месяца с момента передачи имущества, нормы статьи 301 ГК РФ о виндикации при рассмотрении возникшего между сторонами спора применению не подлежат.

(Дело № А12-52033/2015, постановление апелляционной инстанций оставлено без изменения Арбитражным судом Поволжского округа постановлением от 25.08.2017).

11. Для признания недвижимым имущества как объекта гражданских прав необходимо подтверждение того, что данный объект был создан именно как недвижимость в установленном законом и иными правовыми актами порядке с получением необходимой разрешительной документации и с соблюдением градостроительных норм и правил.

Администрация обратилась в арбитражный суд с иском к Предпринимателю о признании отсутствующим зарегистрированного права собственности на здание торгового павильона, ссылаясь на то, что спорный торговый павильон не является объектом недвижимого имущества, в связи с чем право собственности на него не подлежало государственной регистрации.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суды первой и апелляционной инстанции сослались на то, что спорный объект имеет прочную связь с землей и его невозможно переместить без соразмерного ущерба его назначению. Отсутствие же доказательств того, что спорные объекты не относятся к категории недвижимого имущества, является обстоятельством, исключающим удовлетворение иска о признании зарегистрированного права отсутствующим по указанному истцом основанию.

Суд кассационной инстанции судебные акты отменил и указал следующее.

Администрация избрала способ оспаривания зарегистрированного права Предпринимателя в виде признания его права собственности отсутствующим, предусмотренный пунктом 52 постановления Пленума № 10/22.

Иск о признании зарегистрированного права или обременения отсутствующим по смыслу пункта 52 постановления Пленума № 10/22 является исключительным способом защиты, который подлежит применению лишь тогда, когда нарушенное право истца не может быть защищено посредством предъявления специальных исков, предусмотренных действующим гражданским законодательством.

К таким случаям, в частности, относится государственная регистрация права собственности на объект, являющийся движимым имуществом. В этой ситуации нарушением прав истца является сам факт государственной регистрации права собственности ответчика на имущество, которое не обладает признаками недвижимости. При подобных обстоятельствах нарушенное право истца восстанавливается исключением из реестра записи о праве собственности ответчика на объект.

При обращении в арбитражный суд Администрация указывала, что именно государственная регистрация права собственности на павильон, не относящийся к недвижимому имуществу, нарушает ее права и законные интересы.

В пункте 38 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» разъяснено, что по смыслу статьи 131 Гражданского кодекса Российской Федерации закон в целях обеспечения стабильности гражданского оборота устанавливает необходимость государственной регистрации права собственности и других вещных прав на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение. По общему правилу, государственная регистрация права на вещь не является обязательным условием для признания ее объектом недвижимости (пункт 1 статьи 130 ГК РФ).

При этом само по себе наличие записи в Едином государственном реестре прав на такой объект не определяет его правовой статус.

При разрешении вопроса о признании вещи недвижимостью, независимо от осуществления государственной регистрации права собственности на нее, следует устанавливать наличие у нее признаков, способных относить ее в силу природных свойств или на основании закона к недвижимым объектам. В рассматриваемой ситуации вопрос отнесения спорного объекта к недвижимому или движимому имуществу является главным для рассмотрения таких исков по существу.

Согласно правовой позиции, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 26.01.2010 № 11052/09, суд при рассмотрении спора должен дать квалификацию объекту, основываясь на установленных фактических обстоятельствах, определить, имеется ли самостоятельный объект недвижимого имущества, отвечающий признакам, указанным в пункте 1 статьи 130 ГК РФ.

Для признания недвижимым имуществом как объекта гражданских прав необходимо подтверждение того, что данный объект был создан именно как недвижимость в установленном законом и иными правовыми актами порядке с получением необходимой разрешительной документации и с соблюдением градостроительных норм и правил.

Судами установлено, что изначально Администрацией земельный участок был предоставлен для размещения временного торгового павильона.

Разрешение на строительство и на ввод объекта в эксплуатацию, выданные уполномоченным органом, в материалах дела отсутствуют.

По результатам судебной экспертизы, спорное строение признано объектом недвижимости.

Между тем давая оценку экспертному заключению как доказательству по настоящему делу, суды не приняли во внимание отсутствие разрешения на строительство и на ввод объекта в эксплуатацию, не учли, что иные доказательства,

позволяющие отнести спорный объект к объектам недвижимого имущества в соответствии с пунктом 1 статьи 130 ГК РФ, в материалах дела отсутствуют.

Данные обстоятельства послужили основанием для отмены судебных актов обеих инстанций и направления дела на новое рассмотрение для разрешения вопросов о том, предоставлялся ли земельный участок для возведения объекта недвижимости, велось ли строительство с соблюдением порядка, предусмотренного нормами градостроительного законодательства.

(Дело № А12-66094/2016, постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 23.11.2017 отменены судебные акты судов первой и апелляционной инстанций, дело направлено на новое рассмотрение в суд первой инстанции).

12. Надлежащим способом защиты прав не владеющих собственников помещений в здании, нарушаемых лицом, на имя которого в реестр внесена запись о праве индивидуальной собственности на относящееся к общему имуществу помещение, будет обращение с иском об истребовании имущества из чужого незаконного владения (статья 301 Гражданского кодекса Российской Федерации), соединённое с требованием о признании права общей долевой собственности.

Истец обратился в суд с иском об установлении в его пользу права ограниченного пользования частью нежилых помещений (сервитут) входящих в состав помещения, принадлежащего Ответчику, для прохода сотрудников истца, установив плату за сервитут. В обоснование требований указал, что ответчик является собственником помещения на 1 этаже, объединённого с входом-выходом, и делает невозможной эксплуатацию истцом подвального помещения, блокируя ведущую на улицу дверь.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения апелляционным судом, в удовлетворении исковых требований отказано.

Суды обеих инстанций сделали следующие выводы, правильность которых подтвердил суд округа.

В соответствии со статьей 277 ГК РФ применительно к правилам, предусмотренным статьями 274-276 настоящего Кодекса, сервитутом могут обременяться здания, сооружения и другое недвижимое имущество, ограниченное пользование которым необходимо вне связи с пользованием земельным участком.

Необходимым условием применения того или иного способа защиты гражданских прав является обеспечение восстановления нарушенного права истца (пункт 1 статьи 11 ГК РФ).

Согласно разъяснениям, приведенным в пункте 1 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания», отношения собственников помещений, расположенных в нежилом здании, возникающие по поводу общего имущества в таком здании, прямо законом не урегулированы.

Поэтому в соответствии с пунктом 1 статьи 6 ГК РФ к указанным отношениям подлежат применению нормы законодательства, регулирующие сходные отношения, в частности, статьи 249, 289, 290 ГК РФ.

В соответствии с пунктами 2 и 3 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 64, к общему

имуществу здания относятся, в частности, помещения, предназначенные для обслуживания более одного помещения в здании, а также лестничные площадки, лестницы, холлы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном здании оборудование (технические подвалы), крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции этого здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Право общей долевой собственности на общее имущество принадлежит собственникам помещений в здании в силу закона вне зависимости от его регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Если лицо, на имя которого в реестр внесена запись о праве индивидуальной собственности на помещение, относящееся к общему имуществу, владеет таким помещением, лишая других собственников доступа в это помещение, собственники иных помещений в данном здании вправе обратиться в суд с иском об истребовании имущества из чужого незаконного владения (статья 301 ГК РФ), соединив его с требованием о признании права общей долевой собственности.

(Дело № А12-37050/2016, судебные акты судов первой и апелляционной инстанций оставлены без изменения Арбитражным судом Поволжского округа постановлением от 15.03.2017).

13. Предоставление права ограниченного пользования соседним участком (сервитут) может быть установлено только в случае отсутствия у собственника земельного участка (объекта недвижимости) иной возможности реализовать свое право пользования принадлежащим ему земельным участком (объектом).

Истец обратился в суд с иском об установлении бессрочного частного сервитута в отношении принадлежащего ответчику земельного участка.

В обоснование заявленных требований истец указал, что принадлежащие ему объекты недвижимости расположены на территории единой производственной базы, которая по периметру огорожена забором и не имеет самостоятельного действующего въезда для автотранспорта со стороны земельных участков истца. Ближайшим к въездным воротам находится земельный участок, принадлежащий на праве собственности ответчику, на котором имеется отдельный въезд с въездными воротами.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением апелляционного суда, в иске отказано.

Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов, не препятствующих использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Из анализа приведенных правовых норм следует, что сервитут может быть установлен судом в исключительных случаях, когда предоставление этого права

является единственным способом обеспечения основных потребностей истца как собственника недвижимости.

В соответствии с подходами, изложенными в постановлениях Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 04.06.2013 № 16033/2012, от 28.02.2012 № 11248/11, Определении экономической коллегии Верховного Суда Российской Федерации № 306-ЭС16-18379, Обзоре судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок от 26.04.2017, сервитут может быть установлен только в случае отсутствия у собственника земельного участка (объекта недвижимости) иной возможности реализовать свое право пользования принадлежащим ему земельным участком (объектом).

Исключительность установления сервитута возможна только в случае наличия бесспорных доказательств невозможности использования своего объекта недвижимости без использования земельного участка ответчика.

По настоящему делу суды, в том числе и по результатам проведенной судебной экспертизы, установили, что проезд к земельному участку истца возможен не только через испрашиваемый земельный участок, имеются и другие варианты прохода и проезда к земельным участкам и объектам недвижимости, принадлежащим истцу на праве собственности. Кроме того, ограждение истца фактически проходит параллельно отсыпанной щебнем дороге, по которой возможен проезд к его земельным участкам. Для выезда на данный проезд с производственной базы истца необходимо лишь устройство ворот.

Данное обстоятельство само по себе исключает обоснованность требования истца об установлении сервитута на участке ответчика.

(Дело № А57-685/2017, судебные акты судов первой и апелляционной инстанций оставлены без изменения Арбитражным судом Поволжского округа постановлением от 08.11.2017).

14. В отсутствие нормативного правового акта об установлении публичного сервитута собственник линейного объекта вправе обратиться к собственнику земельного участка, на котором расположен указанный объект, за установлением сервитута в целях эксплуатации и ремонта линейного объекта.

Общество обратилось в Арбитражный суд к Предпринимателю об установлении в свою пользу сервитута (права ограниченного пользования) для размещения на части принадлежащих ответчику земельных участков и эксплуатации железобетонных опор энергообъекта, строительство которого велось Обществом с разрешения ответчика и на основании заключенных сторонами договоров аренды земельных участков в рамках реализации Схемы и программы развития единой энергетической системы России на 2011-2017 годы.

Суды первой и апелляционной инстанций, сославшись на статьи 23, 56, 89 ЗК РФ, статьи 6, 129, 209, 274 ГК РФ, Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 (далее – Правила № 160), пришли к выводу об отсутствии правовых оснований для удовлетворения иска Общества.

Суды исходили из того, что не имеется необходимости устанавливать сервитут, так как спор фактически сводится к размеру платы за использование

земли под опорами, что не тождественно сервитуту и его целям; истец не обосновал площадь части земельных участков, испрашиваемых под сервитут, поскольку указанные им границы и площадь обремененных частей земельного участка охватывают только проекцию опор энергообъекта, что не позволит осуществлять функции технического обслуживания линии электропередачи; законом не предусмотрено установление сервитута для целей размещения на обремененном земельном участке какого-либо имущества; в отношении прав на землю могут быть установлены ограничения в виде особых условий использования земельных участков и режима хозяйственной деятельности в охранных, санитарно-защитных зонах, которые не являются сервитутом.

Суд округа, оставляя без изменения судебные акты судов обеих инстанций, согласился с данными выводами и указал, что обременение сервитутом частей земельных участков, занятых только опорами линейного объекта (ВЛ), не в целях обеспечения прохода и проезда к ним и без учета таких проездов, не может быть признано ограниченным правом и противоречит понятию сервитута.

Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации все принятые по делу судебные акты отменила в связи с неправильным применением норм материального и процессуального права и, направляя дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции, указала следующее.

Согласно пункту 1 статьи 23 ЗК РФ сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством, в частности, пунктами 1 и 3 статьи 274 ГК РФ.

В постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28.02.2012 № 11248/11 указано, что требование, предусмотренное пунктом 3 статьи 274 ГК РФ, имеет целью создание на будущее необходимых правовых гарантий для нормальной эксплуатации истцом своего имущества посредством предоставления ему по решению суда права ограниченного пользования чужим земельным участком.

В пункте 4 Обзора судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 26.04.2017 (далее – Обзор Верховного Суда Российской Федерации), разъяснено, что в отсутствие нормативного правового акта об установлении публичного сервитута собственник линейного объекта вправе обратиться к собственнику земельного участка, на котором расположен указанный объект, за установлением сервитута в целях эксплуатации и ремонта линейного объекта.

В данном случае Общество – собственник линейного объекта в целях внесения правовой определенности относительно порядка пользования частью земельных участков для эксплуатации ВЛ, возведенной в соответствии с установленными законодательством правилами, ввиду недостижения сторонами соглашения об условиях пользования землей, занятой опорами ВЛ, обратилось в арбитражный суд с иском об установлении сервитута к собственнику земельных участков в порядке статьи 274 ГК РФ, которой предусмотрено установление сервитута для эксплуатации линейных объектов.

Эксплуатация ВЛ включает использование по назначению (передачи электроэнергии), техническое обслуживание и ремонт данного энергообъекта.

При этом по смыслу статьи 89 ЗК РФ и Правил № 160 охранная зона линейного энергообъекта (к которым относятся ВЛ) устанавливается не для целей использования земельного участка собственником ЛВ, а для обеспечения безопасных условий эксплуатации данного объекта и исключения возможности его

повреждения, определение охранной зоны не зависит от волеизъявления собственника земельного участка или сетевой организации, эксплуатирующей ВЛ. Земельные участки в границах охранных зон ВЛ у собственников участков, землевладельцев, землепользователей или арендаторов не изымаются, устанавливается лишь запрет на осуществление действий, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства. Данные ограничения не исключают возможность его использования в целях выращивания сельскохозяйственных культур.

Наличие охранной зоны энергообъекта не исключает возможность установления сервитута для получения полномочий по пользованию чужим земельным участком для целей эксплуатации объекта недвижимости (линейного объекта), не препятствующих использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием, и в пределах той части земельного участка, которая занята опорами ВЛ.

С учетом приведенных норм права вывод судов об отсутствии необходимости установления сервитута в отношении части земельных участков, на которых расположены опоры ВЛ, в целях эксплуатации данного линейного объекта, Судебной коллегией по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации признан ошибочным.

(Дело № А57-19494/2016, судебные акты судов первой, апелляционной и кассационной инстанций отменены определением ВС РФ от 17.04.2018 № 306-ЭС17-20590, дело направлено на новое рассмотрение в суд первой инстанции).

15. Соглашение об установлении сервитута в отношении земельного участка не относится к публичному договору или к договору, заключение которого обязательно для ответчика в силу закона, в связи с чем отсутствуют основания для определения условий незаключенного соглашения об установлении сервитута.

Предприниматель обратился в суд иском к Администрации об урегулировании разногласий, возникших при заключении соглашения об установлении сервитута в отношении земельного участка, изложив его в следующей редакции: «Настоящее соглашение заключено без ограничения срока его действия, то есть сервитут является бессрочным.....».

Основанием обращения истца с настоящим иском в суд первой инстанции послужило то, что Комитет земельных ресурсов Администрации городского округа отказал в заключении соглашения об установлении сервитута в редакции, предложенной Предпринимателем.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением апелляционного суда, заявленные требования истца оставлены без удовлетворения.

Истец обратился в Комитет земельных ресурсов Администрации городского округа с заявлением об установлении бессрочного сервитута в отношении земельных участков для обеспечения ремонта и эксплуатации объектов инженерной инфраструктуры в границах, отраженных в представленных схемах расположения земельных участков на кадастровом плане территории. Комитет земельных ресурсов Администрации городского округа, рассмотрев указанное заявление, отказал в заключении сервитута в отношении земельных участков на

условиях, предложенных индивидуальным предпринимателем, оставив соглашение об установлении сервитута в первоначальной редакции.

Суд первой инстанции, руководствуясь положениями ст. 274, 421 и 445 ГК РФ сделал вывод о том, что соглашение об установлении сервитута в отношении земельного участка не относится к публичному договору или к договору, заключение которого обязательно для ответчика в силу закона, в связи с чем отсутствуют основания для определения условий незаключенного соглашения об установлении сервитута.

(Дело № А12-12952/2017, судебные акты судов первой и апелляционной инстанций не обжаловались в суд кассационной инстанции).

16. Наличие государственной регистрации права собственности на автостоянку, состоящую из асфальтового замощения, нежилого здания, ограждения и ворот, как на одну недвижимую вещь, не является безусловным основанием для ее отнесения к объектам недвижимости.

Администрация обратилась с иском в суд к Обществу об обязанности освободить земельный участок путем сноса за свой счет нежилого здания (пункта охраны), а также демонтажа ограждения, находящихся на указанном земельном участке.

Основанием обращения истца с настоящим иском в суд первой инстанции послужило то, что спорное здание (пункт охраны) является объектом самовольного строительства, а занимаемый обществом участок используется им без надлежащего оформления в установленном порядке прав на него.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением суда апелляционной инстанции, заявленные требования истца удовлетворены в полном объеме.

Постановлением администрации обществу предоставлен в краткосрочную аренду земельный участок, занимаемый автостоянкой. Соглашением о расторжении договора аренды земельного участка администрация и общество расторгли договор аренды земельного участка в связи с окончанием срока его действия. Сведения о зарегистрированных правах на земельный участок в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним отсутствуют.

Суды, отклоняя утверждение ответчика о том, что в результате приватизации арендного предприятия Общество приобрело право собственности на спорное нежилое здание (пункт охраны), установили, что названный объект при передаче автостоянки в собственность обществу не передавался.

Довод ответчика о наличии у асфальтового покрытия автостоянки статуса объекта недвижимости, суды отклонили, руководствуясь положениями статей 128, 130, 133 ГК РФ, и указали, что асфальтовое покрытие как объект-сооружение не имеет самостоятельного функционального назначения, создано исключительно в целях улучшения качества земель и обслуживает только земельный участок, на котором расположено, поэтому является его неотъемлемой частью и не может относиться к недвижимому имуществу.

Таким образом, асфальтовое замощение не может являться самостоятельным объектом гражданских прав, право на который подлежит государственной регистрации, поскольку данное асфальтовое замощение является обычным

благоустройством земельного участка, то есть составной частью данного земельного участка.

Между тем, для эксплуатации автостоянки по назначению, а именно для временного хранения автомобилей, необходим непосредственно сам земельный участок, а иные элементы, в том числе его покрытие, лишь улучшают полезные свойства земельного участка и не имеют самостоятельных полезных свойств.

Указанный вывод согласуется с правовой позиции, сформулированной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.01.2012 № 4777/08.

Однако в результате заключения приватизационной сделки общество не приобрело каких-либо прав на земельный участок, занятый автостоянкой (пункт охраны, ограждение, асфальтовое покрытие), т.к. спорный земельный участок не приватизировался

Экспертным заключением подтверждено, что спорный земельный участок занят капитальным одноэтажным зданием (пункт охраны), который возведен в отсутствие разрешения на строительство, после введения в действие части 1 ГК РФ.

Поскольку у ответчика отсутствуют правовые основания для размещения спорного объекта на не принадлежащем обществу земельном участке, действия общества квалифицированы судом как самовольное занятие земель.

(Дело № А57-23242/2016, судебные акты судов первой и апелляционной инстанций оставлены без изменения постановлением Арбитражного суда Поволжского округа, Определением ВС РФ № 306-ЭС17-21509 от 05.02.2018 отказано в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ).

17. Заявление об установлении наличия или отсутствия права не подлежит рассмотрению в порядке особого производства. Такое требование может быть заявлено только путем предъявления иска и должно рассматриваться в порядке искового производства.

Общество обратилось в суд с заявлением об установлении факта добросовестного, открытого и непрерывного владения в течение срока приобретательной давности как своим собственным объектами недвижимого имущества.

К участию в деле в качестве заинтересованных лиц привлечены Росимущество и Администрация.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения апелляционным судом, заявление Общества удовлетворено.

Удовлетворяя заявление, судебные инстанции руководствовались следующим.

В соответствии с частью 1 статьи 217 АПК РФ дела об установлении фактов, имеющих юридическое значение, рассматриваются арбитражным судом по общим правилам искового производства.

Согласно пункту 1 части 2 статьи 218 АПК РФ к числу дел об установлении фактов, имеющих юридическое значение, рассматриваемых арбитражным судом, относятся дела об установлении факта владения и пользования юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем недвижимым имуществом как своим собственным.

Статьей 219 АПК РФ предусмотрено, что лицо вправе обратиться с заявлением об установлении фактов, имеющих юридическое значение, только если у заявителя отсутствует возможность получить или восстановить надлежащие документы, удостоверяющие эти факты.

Согласно пунктам 19, 20 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации и Пленума Верховного 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», возможность обращения в суд с иском о признании права собственности в силу приобретательной давности вытекает из статей 11 и 12 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которым защита гражданских прав осуществляется судами путем признания права. Поэтому лицо, считающее, что стало собственником имущества в силу приобретательной давности, вправе обратиться в суд с иском о признании за ним права собственности. Ответчиком по иску о признании права собственности в силу приобретательной давности является прежний собственник имущества. В случаях, когда прежний собственник недвижимого имущества не был и не должен был быть известен давностному владельцу, он вправе обратиться в суд с заявлением об установлении факта добросовестного, открытого и непрерывного владения имуществом как своим собственным в течение срока приобретательной давности.

В качестве заинтересованного лица к участию в деле привлекается государственный регистратор.

С учётом приведённых норм права и того обстоятельства, что ни одним из заинтересованных лиц не было заявлено правопритязаний на недвижимое имущество, факт открытого и добросовестного владения которым просит признать заявитель, требование было удовлетворено.

Отменяя судебные акты и оставляя заявление Общества без рассмотрения, суд кассационной инстанции указал, что ссылка судов на возможность обращения Общества в суд в соответствии с разъяснениями, данными в пункте 19 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации и Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 является ошибочным и не подлежит применению к сложившейся ситуации.

Из материалов дела усматривается получение Обществом спорного имущества в порядке реорганизации юридических лиц, что подтверждается представленными в материалы дела актами.

Тот факт, что правопреемник учредителя правопродшественника Общества был ликвидирован, не свидетельствует о том, что Общество не знало и не должно было знать предыдущего собственника спорного имущества и имеет право на предъявление требований в порядке особого производства.

В соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 148 АПК РФ суд округа заявление Общества оставил без рассмотрения, поскольку в рассматриваемом случае имеет место спор о праве.

(Дело № А12-64558/2016, судебные акты первой и апелляционной инстанций отменены постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 02.11.2017, суд кассационной инстанции самостоятельно разрешил спор).

18. Осуществление строительства за пределами срока действия разрешения на строительство объекта недвижимости и произвольное

изменение вида разрешенного использования земельного участка является основанием для отказа в иске о признании права собственности.

Предприниматель обратился в суд с иском к Администрации о признании незаконным отказа в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости: мастерской автосервиса, станции технического обслуживания, кафе; признании права собственности на данный объект недвижимости.

До рассмотрения дела по существу Предприниматель отказался от иска в части требования о признании незаконным отказа Администрации в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию мастерской автосервиса, станции технического обслуживания, кафе.

Материалами дела установлено, что между администрацией (арендодатель) и индивидуальным предпринимателем (арендатор) был заключен договор аренды земельного участка, по условиям которого предоставлен земельный участок под размещение объектов инженерной инфраструктуры и торгово-бытового обслуживания населения.

Основанием обращения истца с настоящим иском в суд первой инстанции послужило то, что Администрация отказала в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию завершеного объекта строительства в связи с непредставлением документов предусмотренных частью 3 статьи 55 ГрК РФ.

Суды первой и апелляционной инстанций, установив, что спорный объект недвижимости был построен на земельном участке, предоставленном истцу по договору аренды для строительства соответствующего объекта, учитывая, что согласно заключению судебной экспертизы спорное строение построено без существенных нарушений градостроительных норм и правил и его сохранение не нарушает права и законные интересы других лиц, не создает угрозы для жизни и здоровья граждан, принимая во внимание, что Предприниматель принимал меры по получению разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, руководствуясь пунктом 3 статьи 222 ГК РФ, удовлетворили исковые требования, признав за индивидуальным предпринимателем право собственности на мастерскую автосервиса, станцию технического обслуживания, кафе.

Суд кассационной инстанции приняты по делу судебные акты в части признания за Предпринимателем права собственности на мастерскую автосервиса, станцию технического обслуживания, кафе отменил, и в обоснование своих выводов указал, что спорный земельный участок изначально предоставлялся индивидуальному предпринимателю под размещение объектов инженерной инфраструктуры и торгово-бытового обслуживания населения, однако им без внесения изменений в договор аренды было осуществлено строительство мастерской автосервиса, станции технического обслуживания и кафе.

Между тем произвольное, не основанное на нормах действующего законодательства и противоречащее условиям договора, изменение вида разрешенного использования земельного участка не допускается.

Кроме того суд кассационной инстанции указал, что истцом в срок, предусмотренный разрешением на строительство, спорный объект построен не был.

В установленном частью 20 статьи 51 ГрК РФ порядке срок действия разрешения на строительство предпринимателем продлен не был, равно как и не было получено нового разрешения на строительство.

При этом истцом не представлено доказательств, подтверждающих, что к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию им были приложены все необходимые документы, предусмотренные градостроительным законодательством, а также не представлено доказательств, подтверждающих, что ему было необоснованно отказано в выдаче такого разрешения. В нарушение действующего законодательства строительство спорного объекта недвижимости осуществлялось и было завершено после истечения срока действия разрешения на строительство. Истцом не представлено доказательств того, что он своевременно обращался в уполномоченный орган с целью продления разрешения на строительство либо ввода спорного объекта недвижимости в эксплуатацию, как предусмотрено статьями 51, 55 ГрК РФ, а также не доказал неправомерность отказов в выдаче таких разрешений.

Поскольку предприниматель не предпринимал надлежащие и достаточные меры для легализации спорного объекта недвижимости, суд кассационной инстанции в силу положений статьи 222 ГК РФ отказал в удовлетворении исковых требований в части признания права собственности на спорный объект.

(Дело № А57-6727/2017, постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 19.03.2018 судебные акты судов первой и апелляционной инстанции отменены, суд кассационной инстанции самостоятельно разрешил спор).

19. При отчуждении транспортного средства прав собственности у приобретателя возникает с момента передачи транспортного средства прежним владельцем, если иное не установлено договором или законом.

Учреждение обратилось в суд с исковым заявлением к Управлению ГИБДД и Обществу о признании прекращенным права собственности Учреждения на транспортное средство, об обязанности Управления ГИБДД внести соответствующие сведения о переходе права собственности к Обществу на указанный автомобиль.

В обоснование иска указано, что ответчик в рамках договора поставил истцу транспортное средство – легковой автомобиль, право собственности на который было зарегистрировано в установленном законом порядке. Впоследствии данный автомобиль как несоответствующий условиям договора был заменён ответчиком на другой. Первоначально поставленный автомобиль был возвращён истцом ответчику по акту приёма-передачи.

Требования истца о принятии мер к снятию с регистрационного учета автомобиля и внесении соответствующих сведений о собственнике автомобиля, исключив прежнего собственника, ответчиком были оставлены без внимания.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения апелляционным постановлением, в удовлетворении исковых требований отказано.

Судебные инстанции, разрешая спор, установили, что истцом избран неверный способ защиты нарушенного права, при этом они исходили из следующего.

В соответствии с пунктом 2 статьи 130 ГК РФ вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе.

В силу взаимосвязанных положений пункта 1 статьи 223 и статьи 224 ГК РФ право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором, при этом передачей

признается вручение вещи приобретателю (фактическое поступление во владение), к передаче вещи приравнивается передача коносамента (товарораспорядительного документа).

Транспортные средства не отнесены законом к объектам недвижимости, в связи с чем относятся к движимому имуществу. Соответственно, при отчуждении транспортного средства действует общее правило относительно момента возникновения права собственности у приобретателя – момент передачи транспортного средства (пункт 6 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2(2017), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации от 26.04.2017).

Системные положения Федерального закона от 10.12.1995 № 196-ФЗ «О безопасности дорожного движения» с учетом требований Правил регистрации автотранспортных средств и прицепов к ним в Государственной инспекции безопасности дорожного движения Министерства внутренних дел Российской Федерации предусматривают регистрацию самих транспортных средств, такая регистрация не влияет на возникновение или прекращение права собственности на транспортное средство.

Отсутствие документов, свидетельствующих о выполнении обязанности по изменению регистрационных данных, возложенной законом на собственника транспортного средства и лицо, за которым транспортное средство было зарегистрировано, не ставит под сомнение переход права собственности на транспортное средство к другому лицу (постановление Верховного Суда Российской Федерации от 25.11.2015 № 14-АД15-7).

При этом регистрация транспортных средств носит учетный характер и не служит основанием для возникновения на них права собственности.

Гражданский кодекс Российской Федерации и другие федеральные законы не содержат норм, ограничивающих правомочия собственника по распоряжению транспортным средством в случаях, когда это транспортное средство не снято им с регистрационного учета.

Отсутствуют в законодательстве и нормы о том, что у нового приобретателя транспортного средства по договору не возникает на него право собственности, если прежний собственник не снял его с регистрационного учета.

Таким образом, применительно к спорным правоотношениям в результате возврата Учреждением спорного транспортного средства Обществу, право собственности у приобретателя может считаться прекращенным, если иное не предусмотрено договором или законом.

Поскольку регистрация транспортного средства носит учетный характер и не влияет на прекращение права собственности на транспортное средство, требования об обязанности Управления ГИБДД внести сведения о переходе права собственности на спорный автомобиль удовлетворению не подлежали.

Отказ регистрирующего органа в предоставлении государственной услуги по регистрации автомобиля за Обществом может быть предметом самостоятельного оспаривания, однако, поскольку право собственности вновь возникло у Общества, права Учреждения в отказе услуги по регистрации спорного транспортного средства за Обществом не могут считаться нарушенными.

(Дело № А12-71953/2016, постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 30.11.2017 судебные акты судов первой и апелляционной инстанции оставлены без изменения).