

НЕДВИЖИМОЕ НАСЛЕДСТВО СОВЕТСКИХ ВРЕМЕН

Ситуация, когда предприятие фактически владеет объектом недвижимости, построенным задолго до введения в действие ГК РФ, не является редкостью. Президиум ВАС РФ разъяснил порядок регистрации права собственности на постройки, возведенные до 1995 года.

Николай АНДРИАНОВ,
старший юрист практики
«Недвижимость. Земля. Строительство»,
юридическая фирма VEGAS LEX

Земля в нагрузку

Значительная часть действующих ныне предприятий образована в результате приватизации ранее принадлежавшего государству имущества. Некоторые объекты по тем или иным причинам не попали в планы приватизации, другие были построены хозяйственным способом уже в период с 1991 по 1994 год.

Такие объекты, фактически принадлежащие предприятиям и используемые ими для собственных нужд в отсутствие каких-либо правоустанавливающих документов, порой оказывались весьма тяжелым наследством. Нередко эти объекты квалифицировались как самовольные постройки, что, в свою очередь, препятствовало оформлению прав на занятые имущественными комплексами предприятий земельные участки.

Некоторая часть таких объектов была «легализована» в судебном порядке с использованием правовых механизмов, предусмотренных главой 27 АПК РФ. Пункт 1 ч. 2 ст. 218 АПК допускает установление факта владения и пользования юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем недвижимым имуществом как своим собственным. Однако практика рассмотрения подобных дел изменилась с изданием Информационного письма Президиума ВАС РФ от 17.02.2004 № 76. В пункте 5 данного документа Президиум ВАС разъяснил, что заявление об установлении наличия или отсутствия права (права собственности, права из обязательства и др.) не подлежит рассмотрению в порядке особого производства¹. В итоге владельцы таких объектов стали обращаться в суд с требованием о признании права собственности на них по п. 3 ст. 222 ГК РФ как на самовольные постройки.

Ситуация еще больше осложнилась с принятием Федерального закона от 30.06.2006 № 93-ФЗ, которым редакция п. 3 ст. 222 ГК РФ была изменена. Если до этого право собственности на самовольную постройку могло быть признано за лицом, не обладающим правами на занятый постройкой земельный участок (при условии, что данный участок будет в установленном порядке предоставлен этому лицу под возведенную постройку), то согласно новой редакции право собственности на постройку стало возможным признать только за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок.

Наконец, с принятием совместного Постановления пленумов ВС РФ и ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22 и Информационного письма Президиума ВАС РФ от 09.12.2010 № 143 подходов арбитражных судов к решению вопросов о легализации объектов самовольного строительства стал предельно жестким, и признать право собственности на самовольную постройку в судебном порядке стало практически невозможным.

Самостроем быть не может

Применение ст. 222 ГК РФ было, скорее, вынужденным. В отсутствие нормативно закрепленного механизма регистрации прав на строения, возведенные до 1995 года, признание права собственности в судебном порядке рассматривалось как единственный способ регистрации прав на постройку в ЕГРП и введения ее в оборот, а квалификации строений с позиций ст. 222 ГК РФ способствовало отсутствию у их владельцев каких-либо разрешительных документов на строительство.

Между тем нередко суды исходили из того, что к строениям, возведенным до введения в действие ч. 1 ГК РФ, нормы ст. 222 ГК РФ применены быть не могут и такие постройки соответственно не могут быть квалифицированы как самовольные².

Окончательную позицию по этому поводу сформулировал Президиум ВАС РФ в Постановлении от 24.01.2012 № 12048/11. Отменяя судебные акты по делу № А65-26122/2010 о сносе 11 объектов, построенных в период с 1985 по 1990 год, Президиум ВАС РФ указал, что понятие «самовольная постройка» распространено на здания, строения, сооружения, не являющиеся индивидуальными жилыми домами, статьей 222 ГК РФ, которая применяется с 01.01.1995 и к гражданским правоотношениям, возникшим после ее введения в действие (Федеральный закон от 30.11.1994 № 52-ФЗ).

Статья 109 ГК РСФСР 1964 года 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.

С одной стороны, такой подход защищает добросовестных владельцев возведенных до 1995 года построек от требования их сноса³. С другой стороны, исключив возможность квалификации как самовольной постройки возведенного до принятия ч. 1 ГК РФ нежилого здания, Президиум ВАС РФ не указал, как владельцу такой постройки ввести ее в оборот и зарегистрировать свое право в ЕГРП.

Один из возможных вариантов решения этого вопроса предложен Президиумом ВАС РФ в Постановлении от 05.06.2012 № 238/12. Отменив судебные акты по делу № А50-2668/2011, Президиум ВАС РФ указал, что отсутствие у истца документов о строительстве этих объектов или разрешительной документации на строительство само по себе не является основанием для отказа в удовлетворении предельного требования, так как здания, строения и сооружения нежилого назначения, построенные до 01.01.1995, не могут быть признаны самовольными постройками в силу ст. 109 ГК РСФСР 1964 года.

При этом в силу п. 1 ст. 234 ГК РФ гражданин или юридическое лицо, не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом в течение 15 лет либо иным



лицом в течение 5 лет, приобретает право собственности на это имущество (приобретательная давность). Следует отметить, что возможность признания права собственности в силу приобретательной давности существует и в отношении объектов, являющихся самовольными постройками, в том числе в силу ст. 109 ГК РСФСР 1964 года. Это подтверждается, в частности, п. 12 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 09.12.2010 № 143.

Безусловно, если объектом, возведенным до 01.01.1995, открыто, непрерывно и добросовестно владело одно лицо, признание права собственности на такой объект в 2012 году на основании п. 1 ст. 234 ГК РФ является, пожалуй, наиболее логичным. Но как быть, если в течение указанного срока объектом владели разные лица, не являющиеся правопреемниками? Отсутствие непрерывного владения объектом в течение предусмотренного п. 1 ст. 234 ГК РФ срока исключает возможность удовлетворения иска о признании права собственности на объект в силу приобретательной давности. Предусмотренная абз. 2 п. 1 ст. 234 ГК РФ «моментальная» приобретательная давность в данном случае не имеет значения, так как предъявление иска о признании права собственности на объект в такой ситуации имеет целью как раз регистрацию права в ЕГРП.

Сначала – в Росреестр, потом – в суд

Ответ на вопрос о порядке регистрации прав на строения, возведенные до 1995 года, дан в Постановлении Президиума ВАС РФ от 25.09.2012 № 5698/12, опубликованном на сайте ВАС РФ 28.11.2012.

Суть спора заключалась в следующем. Предприятие на принадлежащем ему на праве постоянного (бессрочного) пользования земельном участке в 1992–1993 годах хозяйственным способом с проведением проектных работ, но без получения разрешений на строительство и ввод в эксплуатацию возвел несколько объектов недвижимости. В 2009 году владелец построек обратился в суд с иском о признании на них права собственности на основании ст. 222 ГК РФ как на самовольные постройки (дело № А41-44431/09). Решением Арбитражного суда г. Москвы от 26.03.2010, оставленным без изменения Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 08.06.2010, в удовлетворении иска было отказано.

При этом суд апелляционной инстанции указал, что истец в нарушение ст. 65 АПК РФ не представил в материалы дела доказательства, что обращался в уполномоченные органы за получением разрешения на строительство и/или акта ввода спорных объектов в эксплуатацию, а следовательно, не исчерпал всех мер по легализации возведенных на земельном участке построек.

После этого предприятие инициировало обследование состояния строительных

конструкций, проверку их соответствия санитарным нормам и требованиям пожарной безопасности и обратилось в муниципалитет с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Что вполне логично, на свое обращение предприятие получило отказ, обоснованный в том числе отсутствием разрешения на строительство.

Тогда предприятие, посчитав, что на этот раз все возможные меры по легализации построек им исчерпаны, повторно обратилось в суд с иском о признании права собственности на спорные объекты на основании ст. 222 ГК РФ (дело № А41-9398/11). Решением Арбитражного суда г. Москвы от 14.06.2011, оставленным без изменения Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 27.09.2011, исковые требования предприятия были удовлетворены – право собственности на объекты признано за истцом на основании ст. 222 ГК РФ. Однако ФАС МО Постановлением от 20.01.2012 акты нижестоящих судов отменил и прекратил производство по делу, посчитав его тождественным ранее рассмотренному делу № А41-44431/09 (п. 2 ч. 1 ст. 150 АПК РФ).

Рассмотрев заявление предприятия о пересмотре судебных актов в порядке надзо-

существу был направлен на подтверждение возникшего у истца права собственности на созданные в 1992–1993 годах объекты недвижимости в целях последующей государственной регистрации данного права. Судебная защита прав подобных собственников недвижимости не может быть менее эффективной, чем для случаев признания судом за лицами, не являющимися собственниками, права собственности на чужое либо бесхозяйное имущество по давности владения или права собственности на возведенную ими самовольную постройку.

Президиум ВАС РФ учел, что истец представил доказательства, позволяющие суду сделать вывод о том, что созданные объекты не угрожают общественным интересам, жизни и здоровью людей, а муниципалитет, предоставив истцу в постоянное (бессрочное) пользование земельный участок под строительство производственной базы после постройки спорных объектов, тем самым разрешил уже законченное строительство (Постановление Президиума ВАС РФ от 16.02.2010 № 14434/09).

Нужно отметить, что в последнее время ВАС РФ последовательно придерживается позиции недопустимости отказа в иске по формальным основаниям, поскольку такой отказ не обеспечивает должной защиты права участника хозяйственного оборота. Например, Постановлением от 03.04.2012 № 14397/11 Президиум ВАС РФ отменил судебные акты по делу № А78-9443/2010, признав, однако, что истец допустил ошибку, обратившись в суд с иском о регистрации перехода права собственности, в то время как надлежащим способом защиты являлось оспаривание отказа регистрирующего органа в порядке главы 24 АПК РФ.

В указанном Постановлении Президиум ВАС РФ обратил внимание на необходимость выявления материальной цели истца, в качестве которой в данном случае выступала регистрация права собственности в ЕГРП. Несоответствие выбранного истцом способа защиты (в том числе, как следует из Постановления Президиума ВАС РФ от 03.04.2012 № 14397/11, обращение в суд в порядке искового производства, а не производства по делам, возникающим из публичных правоотношений) дает суду право перевалифицировать исковые требования с учетом применимых к ним правовых норм (п. 3 совместного Постановления пленумов ВС РФ и ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22).

Тем не менее в случае возникновения спора о регистрации права собственности на построенный до 1995 года объект собственности такого объекта в целях исключения процессуальных препятствий к удовлетворению его иска целесообразно первоначально обращаться в регистрирующий орган с заявлением о государственной регистрации ранее возникшего права, а при получении отказа – оспаривать такой отказ в суде в порядке главы 24 АПК РФ со ссылкой на Постановление Президиума ВАС РФ от 25.09.2012 № 5698/12.

Альтернативным вариантом регистрации права на подобные объекты в ЕГРП может являться признание права собственности в силу приобретательной давности (Постановление Президиума ВАС РФ от 05.06.2012 № 238/12). Однако при реализации такого механизма необходимо учитывать соблюдение условий, предусмотренных ст. 234 ГК РФ, в первую очередь – непрерывность владения.

Оба упомянутых постановления Президиума ВАС РФ (от 25.09.2012 № 5698/12 и от 05.06.2012 № 238/12) содержат оговорки о возможности пересмотра вступивших в законную силу судебных актов по делам со схожими фактическими обстоятельствами. С учетом этого у владельцев построенных до 1995 года объектов, права на которые не зарегистрированы в ЕГРП ввиду отсутствия правоустанавливающих документов (в том числе разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию), есть шанс попытаться легализовать такие объекты, даже если ранее они уже обращались в суд с соответствующими требованиями, в удовлетворении которых было отказано.

ра, Президиум ВАС РФ в Постановлении от 25.09.2012 № 5698/12 отметил необоснованность квалификации спорных объектов как самовольных построек, поскольку они были возведены до введения в действие ч. 1 ГК РФ. Президиум ВАС РФ указал, что иск предприятия о признании права собственности на созданные им объекты недвижимости как на самовольные постройки не соответствовал фактическим обстоятельствам, положенным им в основу заявленного требования, применимым положениям законодательства и не являлся надлежащим способом защиты. При такой ситуации суды, руководствуясь п. 3 совместного Постановления пленумов ВС РФ и ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22, должны были сами определить, из какого правоотношения возник спор и какие нормы права подлежат применению при разрешении дела.

Президиум ВАС РФ пришел к выводу, что правопредшественник истца приобрел право собственности на построенные им хозяйственным способом объекты недвижимости, которое в силу закона впоследствии перешло к истцу. Согласно п. 1 ст. 6 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» такое право признается юридическим действительным при отсутствии его государственной регистрации. При этом государственная регистрация этого права производится по желанию правообладателя. Следовательно, истцу изначально надлежало обратиться за регистрацией ранее возникшего у него права собственности в орган государственной регистрации, а в случае отказа в регистрации – оспорить этот отказ в суде.

Судебная защита, равная для всех

Несмотря на то что в рассматриваемой ситуации истец первоначально не обращался в регистрирующий орган с заявлением о государственной регистрации ранее возникшего права собственности, Президи-

ВЕЧЕРНИЕ КУРСЫ

ДОГОВОРНОЕ ПРАВО: АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ И СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА
Москва, 12 февраля 2013 г. – 19 апреля 2013 г. (104 ак. часа, 2 месяца)
КОМПЛЕКСНОЕ ДОЛГОСРОЧНОЕ ПОВЫШЕНИЕ КВАЛИФИКАЦИИ ЮРИСТОВ
Москва, 27 февраля 2013 г. – 15 июля 2013 г. (200 ак. часов, 5 месяцев)

Лекции читают:

Витрянский В. В. - д.ю.н., заместитель Председателя ВАС РФ
Сарбаш С. В. - д.ю.н., Председатель судебного состава ВАС РФ
Маковская А. А. - к.ю.н., судья ВАС РФ
Асосков А. В. - д.ю.н., доцент юридического факультета МГУ им. М. В. Ломоносова
Беззенико Р. С. - к.ю.н., начальник Управления частного права ВАС РФ
Карапетов А. Г. - д.ю.н., научный руководитель Юридического института «М-Логос»

По окончании выдается документ о повышении квалификации
Форма обучения – вечерняя (с 18.30), 3-4 раза в неделю

МОЛОГОС
Юридический институт

На курсах выступают
ведущие российские судьи,
адвокаты и правоведаы

тел.: +7 (495) 772 91 97
+7 (495) 771 59 27
e-mail: pk@m-logos.ru
http://www.m-logos.ru