

# 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 предприятия 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 производства<sup>1</sup>. 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 подозванный постройкой), то согласно новой редакции право собственности на постройку стало возможным признать только за лицом, в собственности, пожизненном наследством владении, постоянно (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 подход 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 введение ее в оборот, а квалификации строений с позиций ст. 222 ГК РФ способствовало отсутствие 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 самовольные<sup>2</sup>.

Окончательную позицию по этому поводу сформулировал Президиум ВАС РФ в Постановлении от 24.01.2012 № 12048/11. Отменяя судебные акты по делу № А65-2612/2010 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 требований их сноса<sup>3</sup>. С другой стороны, исключив возможность квалификации как самовольной постройки, возведенной 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 предъявленного 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 граждан или юридическое лицо, не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющей как своим собственным недвижимым имуществом в течение 15 лет либо иным им-

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-



ра, Президиум ВАС РФ в Постановлении от 25.09.2012 № 5698/12 отметил необоснованность квалификации спорных объектов как самовольными постройками, 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 юридически 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, Президиум ВАС РФ Постановлением от 25.09.2012 № 5698/2012 отменил Постановление ФАС МО от 20.01.2012 по делу № А41-9398/11 и оставил в силе акты нижестоящих судов, которыми право собственности на спорные объекты было признано за истцом.

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 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

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 бесхозяйственное 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 оконченное 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 переквалифицировать 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 собственнику такого объекта в целях исключения процессуальных препятствий 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 соответствующим требованием, в удовлетворении которого было отказано.

<sup>1</sup> Постановления ФАС ВВО от 16.07.2009 по делу № А11-12554/2008; ФАС ДО от 10.04.2007 по делу № А24-3936/06-19; ФАС ЗО от 22.12.2008 по делу № А03-1515/2008-35 и др.

<sup>2</sup> Постановления ФАС ВВО от 24.01.2011 по делу № А43-6333/2010; ФАС ВСО от 08.11.2010 по делу № А78-9143/2009; ФАС ДО от 19.01.2010 по делу № А73-2869/2009; ФАС МО от 17.06.2011 по делу № А40-172124/09-64-1123 и др.

<sup>3</sup> Постановления ФАС ПО от 20.09.2012 по делу № А12-1666/2012; ФАС ВСО от 15.08.2012 по делу № А19-18183/2011; ФАС МО от 12.11.2012 по делу № А40-112944/11-29-1009.

## 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

Бевзенко 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

На курсах выступают

ведущие российские судьи,

адвокаты и правоведы

тел.: +7 (495) 772 91 97

+7 (495) 771 59 27

e-mail: pk@m-logos.ru

http://www.m-logos.ru