



НИКОЛАЙ АНДРИАНОВ

старший юрист практики «Недвижимость. Земля. Строительство» юридической фирмы VEGAS LEX

САМОВОЛЬНЫЕ ПОСТРОЙКИ В ДИНАМИКЕ

В профессиональной юридической среде сформировалось мнение, что подход судов общей юрисдикции к вопросам самовольного строительства является более мягким по сравнению с практикой арбитражных судов. Однако анализ нового обзора судебной практики, подготовленного ВС РФ, свидетельствует, что во многом точки зрения судов двух систем совпадают, а по некоторым вопросам ВС РФ придерживается даже более жесткой позиции, чем ВАС РФ.

ПОДВЕДОМСТВЕННОСТЬ И ПОДСУДНОСТЬ СПОРОВ

В Постановлении Пленума ВС РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее – Постановление № 10/22) отсутствуют специальные разъяснения по вопросу разграничения подведомственности споров о самовольных постройках. В пункте 2 Постановления № 10/22 лишь имеется общее указание, что споры, связанные с защитой права собственности и других вещных прав, рассматриваются судами в соответствии с подведомственностью дел, установленной ГПК РФ, АПК РФ, а также иными федеральными законами.

В Информационном письме Президиума ВАС РФ от 09.12.2010 № 143 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражны-

ми судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее – Информационное письмо № 143) указанным вопросам также не уделено внимания. В пункте 1 Информационного письма № 143 Президиум ВАС РФ ограничивается разъяснением, что принудительный снос самовольной постройки может быть осуществлен только на основании решения суда (а не в административном порядке).

Согласно ст. 22 ГПК РФ суды общей юрисдикции рассматривают и разрешают иски с участием граждан, организаций, органов государственной власти, органов местного самоуправления о защите нарушенных или оспариваемых прав, свобод и законных интересов, по спорам, возникающим из гражданских правоотношений, за исключением экономических споров и других дел, отнесенных федеральным конституционным законом и федеральным законом к ведению арбитражных судов.

В силу ст. 28 АПК РФ арбитражные суды рассматривают в порядке искового производства возникающие из гражданских правоотношений экономические споры и другие дела, связанные с осуществлением предпринимательской и иной экономической деятельности юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, а в случаях, предусмотренных АПК РФ и иными федеральными законами, другими организациями и гражданами, за исключением дел, рассматриваемых Московским городским судом в соответствии с ч. 3 ст. 26 ГПК РФ.

Из Определения КС РФ от 18.10.2012 № 1968-О следует, что подведомственность дел арбитраж-

3 РАЗЪЯСНЕНИЯ ВЫСШИХ СУДОВ

Постановление Пленума ВС РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав».

Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 09.12.2010 № 143 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации».

Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утв. Президиумом ВС РФ 19 марта 2014 г.

ным судам по общему правилу определяется на основании двух взаимосвязанных критериев:

- субъектный состав спора;
- характер спорных правоотношений.

Гражданин, не являющийся индивидуальным предпринимателем на момент обращения в арбитражный суд, может быть стороной арбитражного процесса только в случаях, предусмотренных АПК РФ и иными федеральными законами (п. 10 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за четвертый квартал 2012 года (утв. Президиумом ВС РФ 10 апреля 2013 г.), Определения ВС РФ от 05.06.2012 № 4-КГ12-4, от 10.12.2013 № 25-КГ13-3).

В пункте 13 Постановления Пленума ВС РФ № 6, Пленума ВАС РФ № 8 от 01.07.1996 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» разъяснено, что дела с участием граждан, не имеющих статуса индивидуального предпринимателя или утративших его, подведомственны судам общей юрисдикции, за исключением случаев, когда такие дела были приняты к производству арбитражным судом с соблюдением правил о подведомственности до наступления указанных обстоятельств. Гражданин, занимающийся предпринимательской деятельностью, но не прошедший государственную регистрацию в качестве индивидуального предпринимателя, не приобретает в связи с занятием этой деятельностью статуса предпринимателя. Споры с участием таких лиц, в т. ч. связанные с осуществлением ими предпринимательской деятельности, подведомственны суду общей юрисдикции.

Разъяснения, содержащиеся в Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утв. Президиумом ВС РФ 19 марта 2014 г. (далее – Обзор), соответствуют приведенным правовым позициям и развивают их. Как указал ВС РФ, поскольку основными критериями отнесения того или иного спора к подведомственности арбитражного суда являются его субъектный состав и экономический характер, применяемые в совокупности, спор о возведенной физическим лицом самовольной постройке, представляющей собой объект недвижимости, который может быть использован в предпринимательских целях, подлежит рассмотрению судом общей юрисдикции при отсутствии в материалах дела доказательств, подтверждающих наличие у лица, осуществившего постройку, статуса индивидуального предпринимателя. В то же время наличие у такого лица данного статуса не означает, что спор о самовольной постройке должен решать арбитражный суд (при отсутствии данных, свидетельствующих о том, что спорный объект не-

Слушается дело. » » > >

ТОП-5 июля

Кто ответит за стояк?

♦ Постановление ФАС Московского округа от 18.04.2014 № Ф05-3043/14 по делу № А41-15620/13

Общество с ограниченной ответственностью обратилось в арбитражный суд с исковыми требованиями к открытому акционерному обществу о взыскании убытков.

Основанием для обращения в суд послужило следующее. Истец являлся собственником нежилых помещений, расположенных в многоквартирном доме. Между собственниками жилых и нежилых помещений (заказчиками) в нем и ответчиком (управляющей организацией) был заключен договор управления многоквартирным домом, по которому ответчик обязался за плату предоставить собственникам комплекс коммунальных услуг, включая:

- осмотр сети холодного, горячего водоснабжения и канализации в местах общего пользования;
- осмотр оборудования сети центрального отопления в местах общего пользования;
- работы по аварийно-техническому обслуживанию.

В период оказания управляющей организацией услуг по управлению многоквартирным домом произошло несколько случаев залива нежилых помещений, принадлежавших истцу на праве собственности, что подтверждалось соответствующими актами и претензиями истца о ненадлежащем качестве оказываемых ответчиком услуг. В частности, из-за прорыва стояка, входящего в состав отопительной системы дома, было залито принадлежавшее истцу помещение с находящимся в нем товаром.

Истец указал, что в результате прорыва стояка ему был причинен имущественный ущерб, возникший в связи с устранением последствий залива, и сослался на заключение специалиста о причинах повреждения помещения, которым подтверждалось, что разрыв труб возник вследствие их ветхого технического состояния.

Решением арбитражного суда, оставленным без изменения постановлением апелляционного суда, исковые требования были удовлетворены. Кассационная инстанция не нашла оснований для отмены вынесенных по делу судебных актов, указав следующее.

В соответствии с п. 10 Постановления Пленума ВС РФ № 6, Пленума ВАС РФ № 8 от 01.07.1996 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», ст. 15 ГК РФ суды пришли к обоснованному выводу о том, что причиненный истцу реальный ущерб, подтвержденный соответствующими документами, подлежит возмещению ответчиком в полном объеме.

Довод заявителя о необоснованном отказе суда в удовлетворении ходатайства ответчика о назначении судебной экспертизы был рассмотрен судами и отклонен, поскольку у них отсутствовали основания не доверять представленным истцом заключениям экспертных организаций.

Штраф – за нарушение, но не за право

♦ Постановление ФАС Московского округа от 23.05.2014 № Ф05-4541/14 по делу № А40-78361/13-127-752

Общество с ограниченной ответственностью обратилось в арбитражный суд с иском к открытому акционерному обществу о взыскании за-

движимости используется или будет использован для целей предпринимательской деятельности).

Указанные разъяснения должны способствовать сокращению количества отказов со стороны судов общей юрисдикции в принятии исковых заявлений по спорам о самовольных постройках по мотиву их неподведомственности (п. 1 ч. 1 ст. 134 ГПК РФ). При этом в случае если суд общей юрисдикции необоснованно откажет в принятии заявления к производству по указанному основанию, спор должен быть разрешен по существу арбитражным судом (Постановление Президиума ВАС РФ от 05.03.2013 № 14925/12 по делу № А40-91730/11-85-825).

Разрешен в Обзоре и вопрос о родовой и территориальной подсудности рассматриваемых споров. Как следует из содержащихся в нем разъяснений, дела по требованиям о сносе самовольной постройки, а равно о запрете самовольного строительства объекта недвижимости относятся к имущественным спорам, не подлежащим оценке, и подсудны районному суду по месту нахождения объекта спора.

ПРОЦЕССУАЛЬНОЕ ПРАВО НА ИСК О СНОСЕ

В пункте 22 Постановления № 10/22 к числу лиц, обладающих правом на предъявление иска о сносе самовольной постройки, отнесены:

- правообладатель (собственник, субъект иного вещного права или законный владелец) земельного участка, на котором возведена постройка;
- другие лица, права и законные интересы которых нарушает сохранение самовольной постройки;

- прокурор;
- уполномоченные органы в соответствии с федеральным законом.

Аналогичный круг субъектов процессуального права на иск о сносе самовольной постройки определен в пп. 2–4 Информационного письма № 143. При этом к числу государственных органов, обладающих правом на иск о сносе, Президиум ВАС РФ относит органы государственного строительного надзора (в случае, если постройка является самовольной по признаку возведения без получения необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил).

В Обзоре не рассматривается вопрос, кто является надлежащим истцом по иску о сносе самовольной постройки, однако в нем содержится ряд разъяснений, касающихся принятия мер по обеспечению такого рода исковых требований.



В качестве меры по обеспечению иска о сносе самовольной постройки ВС РФ называет запрет на производство строительных работ.

Такой запрет, по мнению ВС РФ, может быть наложен судом как в отношении ответчика, так и в отношении иных лиц, фактически осуществляющих строительные работы на спорном объекте на основании гражданско-правовых либо трудовых договоров.

ПОСТРОЙКА БЕЗ РАЗРЕШЕНИЙ

В пункте 26 Постановления № 10/22 отмечено, что отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку. В то же время суду необходимо установить:

- предпринимало ли лицо, создавшее самовольную постройку, надлежащие меры к ее легализации, в частности, к получению разрешения на строительство и (или) акта ввода объекта в эксплуатацию;
- правомерно ли отказал уполномоченный орган в выдаче такого разрешения и (или) акта ввода объекта в эксплуатацию.

В Информационном письме № 143 использована более жесткая формулировка. Так, согласно п. 9 Информационного письма № 143 право собственности на самовольную постройку, возведенную без необходимых разрешений, не может быть признано за создавшим ее лицом, которое имело возможность получить указанные

КНИЖНАЯ ПОЛКА



ГРАЖДАНСКИЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.
ЦЕННЫЕ БУМАГИ. ЗАЩИТА ЧЕСТИ, ДОСТОИНСТВА
И ДЕЛОВОЙ РЕПУТАЦИИ. ОХРАНА ЧАСТНОЙ ЖИЗНИ.
ПОСТАТЕЙНЫЙ КОММЕНТАРИЙ К ГЛАВАМ 6–8
Под ред. П. В. Крашенинникова

М.: Статут, 2014

Издание представляет собой постатейный комментарий к подразделу 3 «Объекты гражданских прав» раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации, в котором рассматриваются изменения, внесенные в главы, посвященные объектам гражданских прав (движимым и недвижимым вещам, ценным бумагам и защите чести, достоинства, деловой репутации и частной жизни граждан).

Авторы приводят анализ правоприменительной практики и сравнительный анализ изменений положений ГК РФ с учетом Федерального закона от 02.07.2013 № 142-ФЗ «О внесении изменений в подраздел 3 раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации».

Обзор подготовлен с использованием системы
«КонсультантПлюс»

разрешения, но не предприняло мер для их получения.

Той же логики придерживается ВС РФ. Как следует из Обзора, признание права собственности на самовольную постройку в судебном порядке является исключительным способом защиты права, который может применяться в случае, если обратившееся в суд лицо по какой-либо независимой от него причине было лишено возможности получить правоустанавливающие документы на вновь созданный или реконструированный объект недвижимости в порядке, установленном нормативными правовыми актами, регулирующими отношения, связанные с градостроительной деятельностью и использованием земель. Такой иск не может быть подан для упрощения регистрации прав на вновь созданный объект недвижимости с целью обхода норм специального законодательства, предусматривающего разрешительный порядок создания и ввода в гражданский оборот новых недвижимых вещей.

Причем вопрос о том, предпринимал ли истец меры по получению необходимых разрешений и согласований, ВС РФ предлагает выяснять уже при принятии искового заявления к производству. Как следует из Обзора, отсутствие в приложениях к исковому заявлению материалах документов, подтверждающих принятие надлежащих мер к легализации самовольной постройки (в частности, к получению разрешения на строительство и (или) акта ввода объекта в эксплуатацию), а также сведений о причинах отказа уполномоченного органа в их выдаче, не позволяет суду сделать вывод о наличии нарушения либо угрозы нарушения прав, свобод или законных интересов лица, обращающегося в суд, что является обязательным условием для реализации права на судебную защиту (ч. 1 ст. 3, ч. 1 ст. 4 ГПК РФ). Отсутствие указанных документов и сведений в соответствии со ст. 131, 132, 136 ГПК РФ является основанием для вынесения определения об оставлении заявления без движения и предоставлении подавшему его лицу разумного срока для исправления недостатков. Если в установленный судом срок недостатки искового заявления устранены не будут, то оно подлежит возвращению истцу согласно ч. 2 ст. 136 ГПК РФ.

САМОСТРОЙ НА ЧУЖОЙ ЗЕМЛЕ

Федеральным законом от 30.06.2006 № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» из п. 3 ст. 222 ГК РФ исключено положение



ТОП-5 июля

долженности по фиксированной арендной плате, эксплуатационному платежу, переменной плате, а также штрафа за досрочное расторжение договора аренды и неустойки. Основанием для иска послужило следующее.

Между ООО и ОАО был заключен договор аренды нежилых помещений. После истечения его срока ответчик продолжал пользоваться помещениями при отсутствии возражений со стороны арендодателя, в связи с чем в силу п. 2 ст. 621 ГК РФ договор аренды был возобновлен на неопределенный срок. Впоследствии ответчик освободил арендуемое помещение и направил истцу акт его приема-передачи.

Решением арбитражного суда с ОАО в пользу ООО взысканы в полном объеме суммы задолженности по фиксированной плате, переменной плате и эксплуатационным платежам, а также сумм штрафов и неустоек.

Апелляционный суд частично отменил решение нижестоящего суда, в части взыскания штрафа за досрочное расторжение договора аренды решение было оставлено без изменения.

Удовлетворяя требование о взыскании штрафа за досрочное расторжение договора аренды, апелляционный суд исходил из того, что при расторжении договора и возврате помещений ответчиком не были соблюдены условия договора, предусматривающие обязанность уведомить об этом арендодателя за 90 календарных дней до предполагаемой даты расторжения. Тот же договор предусматривает, что при его одностороннем расторжении арендатор обязан уплатить штраф за досрочное расторжение в двукратном размере первоначального депозита (обеспечительного платежа) до даты расторжения договора.

Суд кассационной инстанции отменил постановление апелляционного суда в части взыскания с ответчика штрафа за досрочное расторжение договора аренды. При этом он указал, что к ответчику не может быть применен штраф за досрочное расторжение договора, поскольку в рассматриваемом случае тот был расторгнут по предусмотренному законом основанию – ответчик воспользовался предоставленным ему законом правом в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора аренды, заключенного на неопределенный срок, что не является случаем досрочного расторжения, предусмотренным договором в качестве основания для применения ответственности в виде штрафа.

Старый новый забор

◆ *Постановление ФАС Московского округа от 16.05.2014 № Ф05-3734/14 по делу № А40-30423/13*

Префектура административного округа г. Москвы обратилась с иском к закрытому акционерному обществу о сносе (демонтаже) железобетонного забора. Требование, со ссылкой на ст. 12, 301 ГК РФ, ст. 2, 51 ГСК РФ, было основано на том, что ответчик самовольно, при отсутствии разрешительной документации, возвел указанный забор на земельном участке.

Ответчик в своих возражениях на иск указал, что приобрел нежилое здание и является собственником земельного участка, на котором оно находится, а железобетонным забором огорожен данный участок.

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

Суд кассационной инстанции оставил вынесенные по делу судебные акты без изменения, отметив следующее.

Кстати



Образован
Евразийский
экономический союз
(ЕАЭС).

Договор Министерства
иностраннных дел РФ
от 29.05.2014
«О Евразийском
экономическом союзе»

о том, что право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, осуществившим ее на не принадлежащем ему земельном участке, при условии, что последний будет в установленном порядке предоставлен этому лицу под возведенную постройку.

Действующая редакция п. 3 ст. 222 ГК РФ допускает признание права собственности на самовольную постройку за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором осуществлена постройка. В этом случае лицо, за которым признано право собственности на постройку, возмещает осуществившему ее лицу расходы на постройку в размере, определенном судом.

Подобные изменения в законодательстве обусловили формирование в практике арбитражных судов подхода, согласно которому признание права собственности на самовольную постройку за лицом, не обладающим предусмотренными п. 3 ст. 222 ГК РФ правами на земельный участок (например, за лицом, владеющим им на праве аренды), невозможно (определения ВАС РФ от 28.10.2008 № 14189/08 по делу № А55-15572/2007, от 24.11.2008 № 14827/08 по делу № А73-1105/2008-22, от 04.03.2010 № ВАС-2678/10 по делу № А12-6035/2009, от 07.09.2010 № ВАС-12104/10 по делу № А73-20636/2009, от 08.10.2010 № ВАС-13418/10 по делу № А73-16081/2009,

от 14.12.2010 № ВАС-16512/10 по делу № А13-4690/2009, от 26.05.2011 № ВАС-3802/11 по делу № А32-8575/2009, от 11.10.2012 № ВАС-13432/12 по делу № А41-36235/11).

В Информационном письме № 143 данный вопрос отражения не нашел, а ВС РФ придерживается по нему иной позиции.

Еще в Обзоре законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за второй квартал 2007 года (утв. Постановлением Президиума ВС РФ от 01.08.2007) было разъяснено, что право собственности на самовольную постройку, возведенную без необходимых разрешений на земельном участке, который предоставлен истцу по договору аренды для строительства, может быть признано в случае, если:

- она создана без существенных нарушений градостроительных и строительных норм и правил;
- ее сохранение не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, а также не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Эта же позиция закреплена в Обзоре. Так, давая толкование п. 3 ст. 222 ГК РФ в его системной взаимосвязи с подп. 2 п. 1 ст. 40, п. 1 ст. 41 ЗК РФ, п. 1 ст. 615 ГК РФ, ВС РФ вновь указал, что право собственности на самовольное строение, возведенное без необходимых разрешений на земельном участке, который предоставлен по договору аренды для строительства соответствующего

Читайте во II полугодии 2014 г.:



- Обзор практики ВАС РФ 2014 г. с комментариями ведущих налоговых юристов
- Критерии налоговиков для отбора компаний на выездные проверки
- Максимально эффективное использование сервисов ФНС России
- Правила предоставления документов во время проверок, чтобы документы не были использованы против вас. Советы налоговых экспертов и юристов
- Ближайшие перспективы для налогоплательщиков



Wolters Kluwer



Выгодная подписка в редакции

по тел.: 8 (495) 937-9082, 933-6317 или на www.profit.ru/buh_nalog

На почте по каталогам

«Роспечать» – 82989, «Почта России» – 16676, «Пресса России» – 15157

Реклама



объекта недвижимости, может быть признано в случае, если:

- оно создано без существенных нарушений градостроительных и строительных норм и правил;
- его сохранение не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, а также не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

При этом ВС РФ обращает внимание нижестоящих судов на то, что при разрешении данной категории споров, помимо требований, установленных п. 3 ст. 222 ГК РФ, необходимо учитывать условия договора аренды. Так, в случае если земельный участок предоставлен в аренду для возведения временных строений либо легковозводимых конструкций, основания для признания права собственности на фактически возведенное строение капитального типа отсутствуют. При заключении договора аренды собственник должен вполне определенно выразить свою волю на предоставление земельного участка в аренду для возведения строений конкретного типа.

Такой подход следует признать взвешенным и обоснованным ввиду следующего.

В пункте 1 ст. 222 ГК РФ указаны три квалифицирующих признака, при наличии которых (хотя бы одного) постройка может быть признана самовольной. Ее создание на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, является лишь одним из таких квалифицирующих признаков.

В соответствии с п. 1 ст. 263 ГК РФ собственник земельного участка может:

- возводить на нем здания и сооружения;
- осуществлять их перестройку или снос;
- разрешать строительство на своем участке другим лицам.

Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка.

Согласно подп. 2 п. 1 ст. 40 ЗК РФ собственник земельного участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов. Такими же правами в силу п. 1 ст. 41 ЗК РФ обладают лица, не являющиеся собственниками земельных участков.

Если самовольная постройка создана на земельном участке вопреки воле собственника, то она согласно п. 1 ст. 222 ГК РФ может быть квалифицирована как самовольная. Собственник земельного участка вправе на основании п. 2 ст. 222

В соответствии со ст. 262 ГК РФ собственник земельного участка вправе огородить его либо иным способом ясно обозначить, что вход на участок без его разрешения не допускается. Вместе с тем суд согласился с мнением истца о том, что установка на земельном участке железобетонного ограждения, в т. ч. и собственником земельного участка, не могла производиться самовольно и произвольно, без соблюдения требований земельного, градостроительного и иного законодательства, а самовольная установка ограждений влечет предусмотренную законодательством ответственность.

В то же время из представленных суду доказательств следует, что установка в 1995 г. забора бывшим собственником упомянутого здания (акционерным обществом открытого типа), у которого ответчик его приобрел, была разрешена и согласована с истцом. При этом в ходе судебного разбирательства последний не представил суду доказательств того, что ограждение, о демонтаже которого он просит, не является тем самым, в отношении которого в деле имеется эскиз с отметками различных органов и организаций, в т. ч. истца, как и доказательств того, что ограждение установлено не в соответствии с этим эскизом.

С учетом изложенного, а также на основании положений ст. 8, 11, 12, 209, 262 ГК РФ нижестоящие суды обоснованно пришли к выводу, что спорное имущество принадлежит ответчику на праве собственности и он вправе пользоваться, владеть и распоряжаться этим имуществом в пределах своих полномочий. Учитывая тот факт, что истец не представил доказательств незаконной постройки спорного объекта в пределах указанных возражений и в рамках правовых норм, на которые ссылается как на основание своих возражений, и что ответчик приобрел забор в соответствии с требованиями ст. 1, 49, 51 ГК РФ, суд пришел к правильному выводу об отсутствии правовых и фактических оснований для удовлетворения заявленных требований.

Сервер простаивает, налог начисляется

♦ *Постановление ФАС Северо-Западного округа от 22.05.2014 по делу № А05-10715/2013*

Открытое акционерное общество обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании недействительным решений межрайонной инспекции ФНС России о привлечении к налоговой ответственности за совершение налогового правонарушения и о доначислении налога на имущество организаций.

Причиной для обращения в суд послужила проведенная налоговым органом выездная налоговая проверка ОАО по вопросам соблюдения законодательства о налогах и сборах, по результатам которой был составлен акт о привлечении налогоплательщика к ответственности в виде штрафа за совершение налогового правонарушения (неполная уплата налога на имущество). Основанием для принятия налоговым органом такого решения послужил его вывод, что ОАО неправомерно не учитывало при исчислении налога на имущество в 2010 г. сервер, первоначальная стоимость которого была сформирована в 2010 г.

Решением арбитражного суда, оставленным без изменения постановлением апелляционного суда, в удовлетворении требований ОАО было отказано. Суды пришли к выводу, что ОАО не подтвердило надлежащими доказательствами невозможность использования сервера после подписания акта приемки выполненных работ по его монтажу, а также установили, что

ЮРИДИЧЕСКИЙ ИЮЛЬ

6–11 июля 2014 г.
ПодмосковьеЛЕТНЯЯ ШКОЛА
«Академия прав человека»

Организаторы: Американская ассоциация юристов (ABA ROLI), Санкт-Петербургский институт права имени Принца П.Г. Ольденбургского, АНО «Центр развития юридических клиник»

Основные темы: международная защита прав человека, в частности права на уважение частной и семейной жизни. Инструкторами школы будут ведущие эксперты из российских и зарубежных организаций с большим практическим опытом работы по обращению в ЕСПЧ.

Цена: участие бесплатное (проводится строгий отбор)

ГК РФ требовать сноса постройки либо на основании п. 3 ст. 222 ГК РФ – признания за собой права собственности на нее с возмещением лицу, ее осуществившему, расходов на строительство.

Вместе с тем если собственник земельного участка в соответствии с п. 1 ст. 263 ГК РФ дал разрешение на его застройку, в установленном порядке предоставив земельный участок в аренду для целей строительства, то такой квалифицирующий признак, как возведение постройки на земельном участке, не отведенном для этих целей, от-

сутствует (что не исключает квалификации постройки как самовольной по другим признакам – вследствие возведения без разрешения на строительство или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил).

Снос самовольной постройки, созданной на земельном участке, не отведенном для этих целей в предусмотренном законом порядке, или признание права собственности на нее за собственником земельного участка на основании п. 3 ст. 222 ГК РФ, по сути, представляют собой санкцию за совершение земельного правонарушения. В пользу этого вывода свидетельствует, например, правовая позиция, сформулированная в Постановлении Президиума ВАС РФ от 19.11.2013 № 6557/13 по делу № А56-41462/2011. В нем отмечено, что такой предусмотренный земельным законодательством (п. 2 ст. 62 ЗК РФ) способ защиты нарушенных прав на землю, как возложение обязанности по освобождению земельного участка от незаконно возведенных на нем строений, может быть применен только по основаниям и в порядке, предусмотренном гражданским законодательством (ст. 222, 304 ГК РФ).

Если лицо, осуществившее постройку, не нарушило при этом прав и законных интересов собственника земельного участка (например, создало постройку на земельном участке, предоставленном в установленном порядке в аренду для строительства, с соблюдением строительных и градостроительных норм и правил, не получив разрешения на строительство, но предприняв все необходимые для этого меры), применение к такому лицу санкции в виде возложения обязанности снести построенный объект и лишения возможности признать право собственности на него вряд ли можно признать оправданным (особенно в ситуации, при которой собственник земельного участка не предъявляет требований о сносе постройки или о признании права собственности на нее за собой).

ЗНАЧЕНИЕ ВИНЫ ЗАСТРОЙЩИКА

Тема значения вины лица, осуществившего самовольную постройку, для решения вопроса о ее сносе, возникла в судебной практике достаточно давно. Соответствующие разъяснения были даны в Определении КС РФ от 03.07.2007 № 595-О-П (далее – Определение № 595-О-П), вынесенном по запросу Сормовского районного суда г. Нижнего Новгорода.

КС РФ указал, что самовольное строительство представляет собой правонарушение, которое состоит в нарушении норм земельного законодательства, регулирующего предоставление земельного участка под строительство, либо градостроительных норм, регулирующих проектирование и строительство.

Как следует из Определения № 595-О-П, исходя из буквального смысла п. 2 ст. 222 ГК РФ можно сделать вывод, что предусмотренная в нем санкция в виде отказа признания права собственности за застройщиком и сноса самовольной постройки осуществившим ее лицом либо за его счет может быть применена в случае, если доказана вина такого лица в осуществлении самовольной постройки.

Необходимость установления вины застройщика, по мнению КС РФ, подтверждается и положением п. 3 ст. 76 ЗК РФ, согласно которому приведение земельных участков в пригодное для использования состояние при их захлалении, других видах порчи, самовольном занятии, а также снос зданий, строений, сооружений при самовольном занятии земельных участков или самовольном строительстве осуществляется лицами, виновными в указанных земельных правонарушениях, или за их счет.

Повторно значение вины застройщика для применения п. 2 ст. 222 ГК РФ КС РФ подтвердил в Определении от 17.01.2012 № 147-О-О, в котором он наряду с п. 3 ст. 76 ЗК РФ сослался также на ст. 58 ГСК РФ, согласно которой лица, виновные в нарушении законодательства о градостроительной деятельности, несут дисциплинарную, имущественную, административную, уголовную ответственность в соответствии с законодательством РФ.

ВС РФ в Обзоре повторил выводы КС РФ и указал, что «возложение обязанности по сносу самовольной постройки представляет собой санкцию за совершенное правонарушение в виде осуществления самовольного строительства, в связи с чем возложение такого бремени на осуществившее ее лицо либо за его счет возможно при наличии вины застройщика».

Необходимо отметить, что как КС РФ, так и ВС РФ, разъясняя значение вины для решения вопроса о сносе самовольной постройки, исходят из так

 **Полезная ссылка**

Реестр уведомлений о залоге движимого имущества:
www.reestr-zalogov.ru

называемой объективистской (поведенческой) концепции вины в гражданском праве, согласно которой ее наличие определяется не столько внутренним психологическим отношением субъекта к совершенному им нарушению, сколько объективными признаками. Именно поэтому и в Определении № 595-О-П, и в Обзоре указано, что доказательством виновности лица, осуществившего самовольную постройку, является установление хотя бы одного из трех условий (признаков самовольной постройки), перечисленных в п. 1 ст. 222 ГК РФ.

ПРИБРЕТАТЕЛЬНАЯ ДАВНОСТЬ

В соответствии с п. 1 ст. 234 ГК РФ лицо, не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом в течение 15 лет либо иным имуществом в течение пяти лет, приобретает право собственности на это имущество (приобретательная давность).

В практике как судов общей юрисдикции, так и арбитражных судов возникают вопросы, связанные с тем, может ли право собственности на самовольную постройку быть приобретено по основанию, предусмотренному п. 1 ст. 234 ГК РФ.

Для ответа на них необходимо выяснить, может ли владение объектом, обладающим признаками самовольной постройки, являться добросовестным.

Согласно п. 15 Постановления № 10/22 давностное владение является добросовестным в случае, если лицо, получая владение, не знало и не должно было знать об отсутствии основания возникновения у него права собственности.

В пункте 12 Информационного письма № 143 разъяснено, что право собственности на самовольную постройку, созданную без получения необходимых разрешений, может быть приобретено в силу приобретательной давности лицом, добросовестно, открыто и непрерывно владеющим ею как своим собственным недвижимым имуществом в течение 15 лет в случае, если сохранение такой постройки не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Основой для такого вывода Президиума ВАС РФ послужило дело, в ходе которого был установлен факт добросовестного владения объектом, имеющим признаки самовольной постройки, лицом, которое приобрело его по договору купли-продажи. При его рассмотрении суды указали, что данный объект являлся самовольной постройкой лишь по формальному основанию – при его создании отсутствовали административные разрешения на строительство. При этом постройка расположена на земельном участке заявителя, а в дело были представлены доказательства того, что:



ТОП-5 июля

первоначальная стоимость сервера была сформирована в 2010 г. и не увеличивалась.

Суд кассационной инстанции оставил вынесенные по делу судебные акты без изменения, указав следующее.

Формирование первоначальной стоимости объекта является условием его включения в состав основных средств, поскольку до ее формирования налогоплательщик не может учитывать объект в качестве основного средства. Объект принимается к бухгалтерскому учету в качестве основного средства и соответственно включается в налоговую базу по налогу на имущество после его приведения в состояние, пригодное для использования, т. е. после осуществления всех затрат, связанных с его приобретением и приведением в состояние готовности к эксплуатации.

Судами на основании материалов дела было установлено, что ОАО приобрело у закрытого акционерного общества компьютерное оборудование. Сервер был выдан со склада по акту приема-передачи для монтажа, работы по которому производились собственными силами заказчика и были приняты по акту приемки выполненных работ в 2010 г. На основании изложенного суды пришли к правомерному выводу о том, что поскольку формирование первоначальной стоимости основного средства (сервера) было завершено в 2010 г., то он должен был быть учтен ОАО в качестве объекта обложения налогом на имущество за соответствующий год.

Довод ОАО о том, что после подписания акта о монтаже объект не мог использоваться в производстве, поскольку для его подключения было необходимо провести комплекс мероприятий, требующих тщательного планирования и длительной подготовки сложной распределительной системы, которую нельзя останавливать, в связи с чем подключение сервера было завершено позднее, рассмотрен судами и обоснованно ими отклонен.

Преимущественное право нуждается в третьем лице

♦ Постановление ФАС Северо-Западного округа от 14.05.2014 по делу № А13-9437/2013

Общество с ограниченной ответственностью обратилось в арбитражный суд с иском к департаменту градостроительства и инфраструктуры администрации города об обязанности заключить дополнительные соглашения к договорам аренды земельных участков и о продлении срока действия указанных договоров. Основанием для обращения в суд послужило следующее.

В 2008 г. департамент и ООО «В» заключили договоры аренды земельного участка. Впоследствии на основании соглашений между ООО «В» и истцом права и обязанности арендатора по указанным договорам перешли к истцу. Согласно условиям договоров арендатор имеет право на их возобновление по истечении срока действия в установленном законодательством порядке на согласованных сторонами условиях, для чего он должен направить арендодателю заявление не позднее чем за один месяц до истечения срока действия договоров.

Арендатор направил департаменту градостроительства и инфраструктуры администрации города заявление о продлении срока договоров аренды, ответ на которое не был получен, после чего ООО обратилось в арбитражный суд с иском.

Решением суда первой инстанции в иске было отказано.

Суд кассационной инстанции оставил решение суда первой инстанции без изменения, указав следующее.

- она создавалась с соблюдением градостроительных и строительных норм и правил;
- органы, осуществляющие строительный надзор, знали о существовании постройки с момента ее создания.

В итоге суды признали давностное владение добросовестным, поскольку постройка поступила во владение заявителя на основании договора купли-продажи и доказательств того, что он знал об отсутствии разрешений на ее возведение, представлено не было.

В Обзоре возможность признания права собственности на самовольную постройку рассматривается сквозь призму другого ее признака, связанного с созданием объекта на земельном участке, не отведенном для этих целей в установленном порядке.

ВС РФ подтвердил свою позицию, сформулированную им ранее в п. 4 Обзора законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за первый квартал 2003 года (утв. Постановлением Президиума ВС РФ от 09.07.2003), и указал, что приобретательная давность не может распространяться на самовольно возведенное строение, расположенное на неправомерно занимаемом земельном участке.

По мнению ВС РФ, приобретательная давность не может распространяться на случаи, при которых в качестве объекта владения и пользования выступает самовольно возведенное строение, в т. ч. расположенное на неправомерно занимаемом земельном участке, поскольку в подобной ситуации отсутствует такое необходимое условие, как добросовестность застройщика, т. к., осуществляя самовольное строительство, лицо должно осознавать отсутствие у него оснований для возникновения права собственности.

Такой признак давностного владения, как добросовестность, является серьезным препятствием для введения вещи в оборот и неоправданно сужает возможности применения ст. 234 ГК РФ. Именно поэтому в п. 3.4.9 Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобрена Решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009), а следом и в ст. 242 ГК РФ в редакции проекта Федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации» было предложено данный признак давностного владения исключить с одновременным увеличением срока давностного владения (применительно к недвижимому имуществу – до 30 лет).

Представим себе следующую ситуацию. Собственник земельного участка возвел на нем объект, соответствующий строительным и градостроительным нормам и правилам, но, имея возможность получить необходимые разрешения и согласования для строительства, не предпринимал для этого никаких мер. По истечении трех лет со дня завершения строительства он обратился в суд с иском о признании права собственности на самовольную постройку в соответствии с п. 1 ст. 222 ГК РФ. В ходе рассмотрения дела к нему на основании п. 2 ст. 222 ГК РФ был предъявлен встречный иск о сносе постройки. В удовлетворении первоначального иска о признании права собственности застройщику должно быть отказано со ссылкой на п. 26 Постановления № 10/22 (он имел возможность получить разрешение на строительство, но не предпринял никаких мер к его получению). Во встречном иске о сносе также должно быть отказано в связи с истечением срока исковой давности. В итоге объект оказывается вне правового поля: снести постройку уже нельзя, а застройщик продолжает ее использовать, не имея возможности ввести в оборот (продать, заложить и т. п.). Вряд ли такое положение дел является оправданным.

Безусловно, в Обзоре справедливо отмечается, что в ст. 222, 234 ГК РФ установлены различные основания приобретения права собственности. Также обоснованно ВС РФ ссылается на добросовестность вступления во владение вещью как на условие удовлетворения иска о признании права собственности в силу приобретательной давности. В то же время в ст. 222 ГК РФ о добросовестности как об условии признания права собственности на самовольную постройку ничего не говорится. Напротив, речь в ней идет о виновно совершенном правонарушении. Такой критерий, как добросовестность застройщика, в качестве условия удовлетворения иска, основанием которого служит п. 3 ст. 222 ГК РФ, введен судебной практикой (в случае если застройщик имел возможность получить разрешение на строительство, но не предпринял необходимых мер для этого, т. е. действовал недобросовестно, иск о признании права собственности не может быть удовлетворен).

Внедрение посредством судебного толкования в ст. 222 ГК РФ такого дополнительного условия признания права собственности на самовольную постройку, как добросовестность застройщика, можно признать оправданным с точки зрения профилактики самовольного строительства. Действительно, судебный порядок не должен подменять или упрощать установленные законом административные процедуры строительства и ввода объектов в эксплуатацию (в противном случае

Кстати



Как юристу стать аспирантом?

Приказ Министерства образования и науки РФ от 28.03.2014 № 248

они теряют всякий смысл). Однако такое расширительное толкование одной нормы (см. 222 ГК РФ) уместно было бы компенсировать ограничительным толкованием другой (см. 234 ГК РФ), предоставив возможность все-таки ввести в оборот объект, соответствующий строительным и градостроительным нормам и правилам (необходимость ожидания истечения срока давностного владения является вполне достаточной санкцией за такое правонарушение, как самовольное строительство).

ПРИМЕНЕНИЕ СТ. 222 ГК РФ К ЧАСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

В отличие от Информационного письма № 143 в Обзоре уделяется внимание такому важному вопросу, как возможность квалификации в качестве самовольной постройки части объекта недвижимости. Соответствующая позиция ВС РФ выражена вполне однозначно.

»»» Часть объекта недвижимости в качестве самовольной постройки квалифицирована быть не может.

Данный вывод проиллюстрирован в Обзоре на примере как нового строительства, так и изменения существующих объектов недвижимости.

В первом случае речь идет о новом строительстве гаражного комплекса и об иске о признании права собственности на гаражный бокс, расположенный в его составе. Отмечая отсутствие единообразия в судебной практике, ВС РФ признает правильной позицию судов, которые исходят из того, что не имеется законных оснований для признания права собственности на часть объекта, возведенного с нарушением установленных законом норм и правил и являющегося самовольной постройкой.

Во втором случае в качестве примера приведена самовольная реконструкция объекта, по поводу которой ВС РФ отметил, что при самовольном изменении первоначального объекта недвижимости посредством пристройки к нему дополнительных помещений право собственника может быть защищено путем признания этого права в целом на объект собственности в реконструированном виде, а не на пристройку к первоначальному объекту.

В соответствии с п. 28 Постановления № 10/22 положения ст. 222 ГК РФ распространяются на самовольную реконструкцию недвижимого имущества, в результате которой возник новый объект. С данным разъяснением согласуется п. 29 того же Постановления, в силу которого нормы ст. 222 ГК РФ не распространяются на перепланировку и переустройство (переоборудование) недви-

Материалами дела подтверждается, что ООО продолжает использовать спорные земельные участки, а у ответчика отсутствуют возражения против продолжения пользования им арендуемым имуществом. При таких обстоятельствах суд сделал правильный вывод о возобновлении спорных договоров аренды на тех же условиях на неопределенный срок в соответствии с п. 2 ст. 621 ГК РФ.

Довод ООО о том, что у него возникло преимущественное право аренды земельных участков, в связи с чем оно вправе в соответствии с п. 4 ст. 445 ГК РФ обратиться в суд с требованием о понуждении арендодателя заключить договор аренды на новый срок, подлежит отклонению как основанный на неправильном толковании норм материального права.

Обязанность арендодателя заключить с арендатором договор аренды на новый срок обусловлена передачей спорного имущества в аренду третьему лицу. До наступления указанного обстоятельства требования заявителя о продлении срока аренды не носят обязательного характера и не подлежат судебной защите. Аналогичная позиция высказана Президиумом ВАС РФ в п. 35 Информационного письма от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой».

мого имущества, в результате которых не создан новый объект недвижимости.

Под реконструкцией объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) понимается изменение их параметров и частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в т. ч. надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов (п. 14 ст. 1 ГСК РФ).

Следуя логике п. 28 Постановления № 10/22, можно сделать вывод, что в результате реконструкции объекта недвижимости может быть изменен существующий объект или создан новый. Если в результате самовольной реконструкции создан новый объект недвижимости, то суд на основании п. 2 ст. 222 ГК РФ либо обязывает застройщика привести его в первоначальное состояние, либо выносит решение о сносе, если приведение объекта в первоначальное состояние невозможно (например, в ситуации так называемой реконструкции со сносом, фактически представляющей собой новое строительство). При наличии условий, предусмотренных п. 3 ст. 222 ГК РФ, суд по иску застройщика вправе признать право собственности на созданный в результате реконструкции новый объект недвижимости.

С практической точки зрения, пожалуй, самым сложным является вопрос о разграничении

Пороки нестандартной поставки

Какие нестандартные условия договора поставки вызывают споры, перерастающие в длительные и затратные судебные разбирательства?

реконструкции, в результате которой создается новый объект недвижимости, и реконструкции, в результате которой изменяется существующий. Для его разрешения имеет смысл обратиться к Методическим рекомендациям о порядке государственной регистрации прав на создаваемые, созданные, реконструированные объекты недвижимого имущества, утв. Приказом Росрегистрации от 08.06.2007 № 113.

В соответствии с пп. 24, 25 указанного документа в случае если в результате реконструкции объекта недвижимого имущества его внешние границы и назначение не меняются, то в раздел ЕГРП, открытый на соответствующий объект недвижимого имущества, в соответствии с п. 67 Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (утв. Постановлением Правительства РФ от 18.02.1998 № 219; далее – Правила), вносятся изменения. В остальных случаях реконструкции объекта недвижимого имущества для государственной регистрации прав на реконструированный объект рекомендуется открывать новый раздел ЕГРП, при этом раздел ЕГРП, связанный с ранее существовавшим объектом недвижимого имущества, закрывается в соответствии с п. 36 Правил.

Таким образом, под реконструкцией, влекущей создание нового объекта недвижимости, можно понимать изменение его внешних границ или назначения, сопряженное с прекращением права собственности (закрытием соответствующего раздела ЕГРП) на ранее существовавший объект недвижимости и возникновением права собственности (открытием нового раздела ЕГРП) в отношении нового объекта.

СООТВЕТСТВИЕ ОБЪЕКТА СТРОИТЕЛЬНЫМ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ НОРМАМ

Согласно п. 1 ст. 222 ГК РФ одним из признаков, позволяющих квалифицировать постройку как самовольную, является существенное нарушение градостроительных и строительных норм и правил.

Исходя из того что п. 3 ст. 222 ГК РФ допускает возможность признания права собственности на самовольную постройку в случае если она не создает угрозу жизни и здоровью граждан, именно этот критерий в судебной практике используется в качестве основного при квалификации нарушений строительных и градостроительных норм и правил как существенных (п. 26 Постановления № 10/22, п. 13 Информационного письма № 143).

ВС РФ в Обзоре уделяет вопросам существенности нарушений строительных и градостроительных норм и правил значительно больше внимания.

Во-первых, ВС РФ отмечает, что наличие допущенных при возведении самовольной постройки нарушений градостроительных и строительных норм и правил является основанием для отказа в удовлетворении иска о признании права собственности на нее либо основанием для удовлетворения требования о ее сносе при установлении существенности и неустранимости указанных нарушений.

К существенным нарушениям градостроительных и строительных норм и правил, как следует из Обзора, относятся, например, такие неустраняемые нарушения, которые могут повлечь:

- уничтожение постройки;
- причинение вреда жизни или здоровью человека;
- повреждение либо уничтожение имущества других лиц.

Кроме вопроса о соблюдении градостроительных и строительных норм и правил, при разрешении спора о самовольной постройке подлежат выяснению обстоятельства, связанные с соблюдением при ее возведении требований санитарного, пожарного, экологического законодательства, законодательства об объектах культурного наследия и т. п. в зависимости от назначения и месторасположения объекта. Данный вывод ВС РФ делает, основываясь на положениях подп. 2 п. 1 ст. 40 ЗК РФ, согласно которому, как уже упоминалось выше, возведение жилых, производственных, культурно-бытовых и иных зданий, строений, сооружений на земельном участке должно осуществляться в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Наконец, в Обзоре дано очень важное разъяснение о том, что при рассмотрении дел по спорам о самовольных постройках следует применять градостроительные и строительные нормы и правила в редакции, действовавшей во время возведения соответствующего объекта. Этот вывод в полной мере согласуется с ранее рассмотренной позицией о необходимости установления вины лица, создавшего самовольную постройку. Как указывает ВС РФ в Обзоре, если на момент возведения постройки нормативные акты, устанавливающие требования к ней, еще не были приняты, то застройщик не мог их нарушить. Поэтому несоответствие постройки строительным и градостроительным нормам и правилам, принятым после ее возведения, не должно являться основанием для удовлетворения иска о сносе и (или) для отказа в иске о признании права собственности на постройку.