



## ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

---

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 5698/12

Москва

25 сентября 2012 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации  
в составе:

председательствующего – Председателя Высшего Арбитражного  
Суда Российской Федерации Иванова А.А.;

членов Президиума: Абсалямова А.В., Амосова С.М.,  
Андреевой Т.К., Бациева В.В., Витрянского В.В., Горячевой Ю.Ю.,  
Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Медведевой А.М.,  
Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью  
«Агротехсервис» о пересмотре в порядке надзора постановления  
Федерального арбитражного суда Московского округа от 20.01.2012  
по делу № А41-9398/11 Арбитражного суда Московской области.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – общества с ограниченной ответственностью  
«Агротехсервис» (истца) – Солодухин В.Е.;

от администрации Ступинского района Московской области (ответчика) – Асонова М.Н.

Заслушав и обсудив доклад судьи Горячевой Ю.Ю., а также объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «Агротехсервис» (далее – общество «Агротехсервис», общество) обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском к администрации Ступинского муниципального района Московской области (далее – администрация) о признании права собственности на следующие самовольные постройки, расположенные на земельном участке площадью 40 000 кв. метров с кадастровым номером 50:33:0010246:218 по адресу: Московская обл., Ступинский р-н, с.п. Семеновское, с. Ивановское, ул. Парковая, д. 2:

здание – склад арочный № 41, инвентарный номер 301:085-18466/3, лит. Б6, общей площадью 258,2 кв. метра, одноэтажное, назначение – нежилое здание;

здание – склад арочный № 42, инвентарный номер 301:085-18466/2, лит. Б4, Б5, общей площадью 329,5 кв. метра, одноэтажное, назначение – нежилое здание;

здание – склад арочный № 43, инвентарный номер 301:085-18466/4, лит. Б1, Б2, общей площадью 530,2 кв. метра, одноэтажное, назначение – нежилое здание;

сооружение – подстанция, инвентарный номер 301:085-18466, лит. Г1, площадью застройки 7,4 кв. метра, назначение – вспомогательное.

Решением Арбитражного суда Московской области от 14.06.2011 исковые требования удовлетворены.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 27.09.2011 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Суды первой и апелляционной инстанций пришли к выводам о том, что обществом «Агротехсервис» были исчерпаны все имеющиеся

возможности по легализации спорных самовольных построек, которые возведены на земельном участке, принадлежащем ему на праве постоянного (бессрочного) пользования, соответствуют градостроительным, строительным, санитарным и противопожарным нормам и правилам и не создают угрозу жизни и здоровью граждан.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 20.01.2012 названные судебные акты отменил, производство по делу прекратил на основании пункта 2 части 1 статьи 150 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в связи с вступлением в законную силу решения Арбитражного суда Московской области от 26.03.2010 по делу № А41-44431/09 по спору между теми же лицами, о том же предмете и по тем же основаниям.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора постановления суда кассационной инстанции общество «Агротехсервис» просит его отменить, ссылаясь на неверное применение норм права, нарушающее единообразие практики арбитражных судов, и оставить в силе решение суда первой и постановление суда апелляционной инстанций.

В отзыве на заявление администрация просит оставить оспариваемый судебный акт без изменения как соответствующий действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что заявление подлежит удовлетворению ввиду следующего.

Как установлено судами и усматривается из материалов дела, общество «Агротехсервис» создано путем реорганизации в форме преобразования из закрытого акционерного общества «Агротехсервис», которое, в свою очередь, является правопреемником акционерного

общества открытого типа «Агротехсервис» (ранее – товарищество с ограниченной ответственностью «Агротехсервис»).

Решением Исполнительного комитета Ступинского городского Совета народных депутатов Московской области от 31.10.1991 № 1244/23 товариществу с ограниченной ответственностью «Агротехсервис» согласован выбор земельного участка под строительство производственной базы из земель Ивановского сельского совета в районе села Ивановское, на основании чего составлен план земельного участка и произведен его отвод в натуре.

Спорные строения были возведены на данном земельном участке в 1992 – 1993 годах хозяйственным способом с проведением проектных работ и выполнением части исходно-разрешительной документации, но без получения разрешений на строительство и ввод в эксплуатацию.

Постановлением главы администрации от 30.11.1994 № 1955п упомянутый земельный участок площадью 4,0 гектара был предоставлен акционерному обществу открытого типа «Агротехсервис» в постоянное (бессрочное) пользование, что подтверждается государственным актом серии МО № 3310-328.

Земельный участок 30.11.1994 поставлен на кадастровый учет с присвоением ему кадастрового номера 50:33:0010246:218, указанием в качестве правообладателя названного общества и вида разрешенного использования – под производственную базу.

Решением Арбитражного суда Московской области от 26.03.2010 по делу № А41-44431/09, оставленным без изменения постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 08.06.2010, в удовлетворении исковых требований общества «Агротехсервис» к администрации о признании права собственности на спорные самовольные постройки отказано.

При этом в постановлении от 08.06.2010 Десятый арбитражный апелляционный суд указал, что обществом не исчерпаны все меры по

легализации строений, возведенных на земельном участке площадью 40 000 кв. метров с кадастровым номером 50:33:0010246:218.

Письмом от 08.07.2010 № 0807 общество «Агротехсервис» обратилось к главе администрации с просьбой разрешить восстановление проектной и исходно-разрешительной документации с целью ввода возведенных строений в эксплуатацию.

В ответе администрации от 29.07.2010 № 8962-29 указано на отсутствие возражений в организации на земельном участке производства при условии утверждения планировки территории, разработки проектной документации, обследования выстроенных без разрешения объектов в случае их реконструкции.

По заказу общества «Агротехсервис» муниципальное унитарное предприятие «Архитектурно-планировочное бюро» Ступинского района выполнило градостроительную проработку от 13.09.2010 № 90 реконструкции производственной базы под деревообрабатывающее производство.

Общество «Агротехсервис» также обратилось в комиссию по землепользованию при администрации, которая предложила ему узаконить право на самовольные постройки, что отражено в протоколе от 22.09.2010 № 13/2010.

По заданию общества государственное унитарное предприятие Московской области «Научно-исследовательский институт комплексного проектирования» вновь провело обследование объектов с выездом на место 02.11.2010 с целью выяснения состояния строительных конструкций за год, прошедший с момента первичного обследования в 2009 году, и уточнения результатов этого обследования. Были сделаны выводы о пригодности зданий к эксплуатации и отсутствии угрозы жизни и здоровью людей.

Согласно акту санитарного обследования службы Роспотребнадзора от 01.12.2010 и акту проверки органа государственного пожарного надзора от 28.12.2010 в отношении спорных объектов нарушений не выявлено.

Однако администрация письмом от 01.12.2010 № 1110/19-16 отказала обществу в выдаче разрешения на ввод объектов в эксплуатацию в связи с отсутствием полного комплекта документов, включающих в том числе разрешение на строительство.

Ссылаясь на невозможность получения этого документа и, следовательно, оформления права собственности на спорные объекты недвижимости в административном порядке, общество «Агротехсервис» обратилось в арбитражный суд с настоящим иском о признании права собственности на самовольные постройки на основании статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 150 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд прекращает производство по делу, если установит, что имеется вступивший в законную силу принятый по спору между теми же лицами, о том же предмете и по тем же основаниям судебный акт арбитражного суда, суда общей юрисдикции или компетентного суда иностранного государства, за исключением случаев, если арбитражный суд отказал в признании и приведении в исполнение решения иностранного суда.

Руководствуясь названной нормой, суд кассационной инстанции отменил судебные акты судов первой и апелляционной инстанций и прекратил производство по настоящему делу, указав, что обращение общества к администрации с просьбой о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию объектов, возведенных с нарушением установленного порядка, не приводит к изменению обстоятельств их создания.

Однако при рассмотрении настоящего дела судами всех инстанций не было учтено следующее.

Согласно техническим паспортам, составленным в 2009 году, объекты построены в 1992 – 1993 годах и данные сведения не противоречат другим представленным в дело документам.

Понятие «самовольная постройка» распространено на здания, строения, сооружения, не являющиеся индивидуальными жилыми домами, статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, которая применяется с 01.01.1995, и к гражданским правоотношениям, возникшим после ее введения в действие (Федеральный закон от 30.11.1994 № 52-ФЗ).

Здания, строения и сооружения нежилого назначения, построенные до 01.01.1995, в силу закона не могут быть признаны самовольными постройками, на что указано в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.01.2012 № 12048/11, размещенном на сайте Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации 01.03.2012.

Поэтому иск общества «Агротехсервис» 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 пунктом 3 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.10.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее – постановление № 10/22), должны были сами определить, из какого правоотношения возник спор и какие нормы права подлежат применению при разрешении дела.

В силу части 1 статьи 7 Закона РСФСР от 24.12.1990 № 443-1 «О собственности в РСФСР» (действовавшей в период создания спорных

объектов) гражданин или другое лицо приобретают право собственности на имущество, полученное по не противоречащим закону основаниям, в том числе на созданные ими вещи, если иное не предусмотрено законом или договором.

В соответствии со статьей 14 названного Закона хозяйственные общества и товарищества, кооперативы, коллективные и иные предприятия, созданные в качестве собственников имущества и являющиеся юридическими лицами, обладают правом собственности на имущество, переданное им в форме вкладов и других взносов их участниками, а также на имущество, полученное в результате своей предпринимательской деятельности и приобретенное по иным основаниям, допускаемым законом.

Таким образом, у соответствующего правопродшественника общества «Агротехсервис» возникло право собственности на построенные им хозяйственным способом объекты недвижимости, которое в силу закона впоследствии перешло к обществу.

На основании пункта 1 статьи 6 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о государственной регистрации, Закон) права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления Закона в силу, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации, введенной этим Законом. Государственная регистрация таких прав проводится по желанию их обладателей.

Следовательно, обществу «Агротехсервис» изначально надлежало обратиться за регистрацией ранее возникшего у него права собственности на построенные им объекты недвижимости в орган государственной регистрации, а в случае отказа последнего в регистрации – оспорить этот отказ в арбитражном суде, что обществом сделано не было.



В соответствии с пунктом 1 статьи 25 Закона о государственной регистрации право на вновь создаваемый объект недвижимого имущества регистрируется на основании документов, подтверждающих факт его создания.

По создаваемым в настоящее время объектам недвижимости к числу обязательных удостоверяющих документов относятся разрешение на строительство и разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (статьи 51 – 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, принятого в 2004 году). Причем разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается при наличии разрешения на строительство, а последнее подлежит выдаче до начала строительства.

По объектам, построенным до введения в действие названного Градостроительного кодекса Российской Федерации, для государственной регистрации прав должны предъявляться требования по предоставлению тех документов (разрешений), которые являлись необходимыми на момент создания этих объектов.

В период строительства спорных объектов обществом «Агротехсервис» обязанность выдавать застройщикам разрешения на строительство была возложена на органы государственного строительного контроля, городские и поселковые исполнительные комитеты (постановление Совета Народных Комиссаров РСФСР от 22.05.1940 № 390 «О мерах борьбы с самовольным строительством в городах, рабочих, курортных и дачных поселках»).

В данном случае администрация предоставила обществу «Агротехсервис» в постоянное (бессрочное) пользование земельный участок под строительство производственной базы после постройки спорных производственных объектов, разрешив тем самым уже законченное строительство (постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 16.02.2010 № 14434/09).

Порядок, установленный постановлением Совета Министров СССР от 23.01.1981 № 105 «О приемке в эксплуатацию законченных строительством объектов», распространялся на те объекты производственного назначения, которые строились за счет централизованных капитальных вложений, выделенных министерствам и ведомствам.

Поскольку общество «Агротехсервис» строило объекты хозяйственным способом на собственные средства, возможности приемки их в эксплуатацию в таком порядке у него не имелось, а в настоящее время нет возможности его восполнить или воспользоваться ныне действующим порядком.

При таких обстоятельствах иск общества, по существу, был направлен на подтверждение возникшего у него права собственности на созданные в 1992 – 1993 годах объекты недвижимости производственного назначения с целью последующей государственной регистрации данного права.

С учетом результатов рассмотрения настоящего дела и дела № А41-44431/09, в которых суды отказали обществу «Агротехсервис» в признании права собственности на постройки, необоснованно квалифицировав их в качестве самовольных, возможность государственной регистрации права собственности на указанные постройки в административном порядке утрачена.

Вместе с тем 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.

Документы, позволяющие суду сделать вывод о том, что созданные объекты недвижимости не угрожают общественным интересам, жизни и

здоровью людей обществом «Агротехсервис» от компетентных органов получены, представлены и судами нижестоящих инстанций исследованы.

Пункт 59 постановления № 10/22 допускает возможность удовлетворения судом иска о признании права собственности, заявленного лицом, чье право возникло до вступления в силу Закона о государственной регистрации и не регистрировалось в соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 6 названного Закона.

При указанных обстоятельствах и в целях правовой определенности Президиум считает необходимым отменить постановление суда кассационной инстанции и оставить в силе решение суда первой и постановление суда апелляционной инстанций, в которых признано право собственности общества «Агротехсервис» на спорные объекты, что является основанием для государственной регистрации этого права.

Вступившие в законную силу судебные акты арбитражных судов по делам со схожими фактическими обстоятельствами, принятые на основании нормы права в истолковании, расходящемся с содержащимся в настоящем постановлении толкованием, могут быть пересмотрены на основании пункта 5 части 3 статьи 311 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, если для этого нет других препятствий.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 5 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

**ПОСТАНОВИЛ:**

постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 20.01.2012 по делу № А41-9398/11 Арбитражного суда Московской области отменить.

Решение Арбитражного суда Московской области от 14.06.2011 и постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 27.09.2011 по указанному делу оставить без изменения.

Председательствующий

А.А. Иванов