

Утверждено
Постановлением Президиума
Арбитражного суда Пермского края
от 11.04.2008 г.

ОБОБЩЕНИЕ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ ПО ДЕЛАМ, СВЯЗАННЫМ С ПРИМЕНЕНИЕМ СТАТЬИ 222 ГРАЖДАНСКОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Правое обоснование самовольной постройки.

На основании статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) самовольная постройка определена как постройка в виде жилого дома, строения, сооружения или иного недвижимого имущества.

Таким образом, к объектам постройки, возведенной самовольно, может быть отнесено только недвижимое имущество, перечень которого подлежит расширительному толкованию. Например, к объектам недвижимого имущества относятся и объекты незавершенного строительства.

Названное в законе недвижимое имущество относится к самовольной постройке в случае, если оно создано на земельном участке без соблюдения требований Закона, а именно,

- на земельном участке, не отведенном для этих целей;
- без получения разрешений уполномоченных органов на предоставление земельных участков под строительство;
- с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Для определения постройки самовольной достаточно наличия хотя бы одного из этих признаков (определение Конституционного Суда Российской Федерации от 03 июля 2007 года № 595-О-П).

Закон предусматривает, что право собственности на самовольную постройку может быть признано судом.

Федеральным законом № 93-ФЗ от 30.06.2006 «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на объекты недвижимого имущества» (далее - Закон) внесены изменения в статью 222 ГК РФ. На основании Закона после

01 сентября 2006 года на территории Российской Федерации право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, и в предусмотренных законом случаях в ином порядке, только за лицом в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка.

Поскольку в Законе не предусмотрена возможность распространения его действия на отношения, возникшие до введения его в действие, то после 01 сентября 2006 года право собственности на самовольную постройку не может быть признано за лицом, осуществившим постройку, в случае, если земельный участок, на котором возведена спорная постройка, не был предоставлен этому лицу на праве собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, то есть, Законом исключена возможность последующего предоставления земельного участка этому лицу уполномоченным органом.

Вместе с тем, следует отметить, что если заинтересованное лицо обратилось в суд с соответствующим требованием до 01 сентября 2006 года, то при рассмотрении таких требований суды применяли прежнюю редакцию статьи 222 ГК РФ, на основании которой за лицами, которым не был предоставлен земельный участок под строительство могло быть признано право собственности на постройки, возведенные на земельном участке, в случае предоставления уполномоченным органом в будущем эти лицам земельного участка.

Поскольку вопрос о признании права собственности на постройку на основании статьи 222 ГК РФ не может быть установлен без разрешения вопросов о соответствии постройки градостроительным, строительным нормам и правилам, к законодательству о признании права собственности на объект постройки, возведенной самовольно, относится также Земельный кодекс Российской Федерации, Градостроительный кодекс Российской Федерации. В случае, если объект постройки относится к опасным производственным объектам, то применяется и Федеральный закон «О промышленной безопасности опасных производственных объектов» № 116-ФЗ от 21 июля 1997 года.

Требования, предъявляемые истцами в рамках статьи 222 ГК РФ.

1. о признании права собственности на самовольную постройку;
2. о сносе самовольной постройки, о приведении земельного участка в первоначальное состояние, об освобождении и возврате земельного участка;
3. возмещение лицу, осуществившему постройку расходов на ее возведение.

Кроме того, заинтересованные лица обращаются в арбитражный суд с требованием о признании права собственности на постройку на основании статьи 218 ГК РФ, полагая, что постройка возведена с соблюдением закона. Вместе с тем, в некоторых случаях, рассматривая такие требования, суд признает спорные постройки самовольными на основании статьи 222 ГК РФ.

Следует обратить внимание на то, что после 01 сентября 2006 года требования лиц о признании права собственности на объект постройки, которым земельный участок не принадлежит на каком-либо праве (собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования) даже в случае возведения постройки этими лицами не могут быть удовлетворены. Эти лица на основании абзаца 1 пункта 3 статьи 222 ГК РФ могут получить от лица, за которым признано право собственности на постройку, возмещение расходов на постройку в размере, определенном судом, в случае предъявления соответствующего требования.

Субъектный состав спорных правоотношений.

Правоотношения по признанию права собственности на объекты самовольного строительства возникают между собственником земельного участка, лицом, обладающим правом постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения и лицом, осуществившим постройку.

С требованием о признании права собственности на объект постройки, возведенной самовольно, обращаются:

-лица, осуществившие постройку;

-соответствующий орган государственной власти Российской Федерации, орган государственной власти субъекта Российской Федерации в рамках их компетенции в случае возведения постройки унитарным предприятием (статья 2 Федерального закона № 161-ФЗ от 14.11.2002 «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях») (статья 44 Арбитражного процессуального кодекса РФ (далее - АПК РФ);

- лица в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которых находится земельный участок, где осуществлена постройка.

Требование о признании права собственности на объект постройки, возведенной самовольно, предъявляется к исполнительному органу государственной власти или органу местного самоуправления, обладающим правом распоряжения соответствующими земельными участками в пределах их компетенции (статьи 9, 11 Земельного кодекса РФ, статья 44 АПК РФ).

С требованием о сносе

самовольной постройки могут обратиться:

-лица, чьи права и законные интересы нарушаются возведением постройки, а именно, лица, имеющие право распоряжения земельными участками, на которых возведена постройка. Например, такими лицами могут быть органы местного самоуправления (абзац 3 пункта 10 статьи 3 Федерального закона от 25.01.2001 № 137 «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», пункт 1 статьи 8 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Третьими лицами, без самостоятельных требований на предмет спора (статья 51 АПК РФ), как правило, привлекаются лица, чьи права и охраняемые законом интересы нарушаются сохранением постройки, либо создают угрозу их жизни и здоровью.

Суд может привлечь в качестве третьих лиц уполномоченные органы власти, имеющие право выдачи разрешения на строительство, утверждения проектной документации, контроля за соблюдением градостроительных и строительных норм и правил (органы архитектуры и градостроительства), органы, осуществляющие контроль и надзор в области пожарной и промышленной безопасности, санитарно-эпидемиологических, природоохранных норм. Например, третьими лицами, без самостоятельных требований на предмет спора, могут быть Управление архитектуры и градостроительства администрации города, Государственная противопожарная служба, Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека и другие органы.

Предмет доказывания по делам о признании права собственности на объект самовольной постройки, о сносе самовольной постройки.

После 01 сентября 2006 года в предмет доказывания по искам о признании права собственности на объект самовольной постройки не должны входить обстоятельства предоставления уполномоченными органами в дальнейшем земельного участка под спорный объект строительства, так как это не имеет правового значения для рассмотрения спора.

В предмет доказывания по требованию о признании права собственности на объект самовольной постройки после указанной даты следует относить следующие обстоятельства:

-обстоятельства, характеризующие объект постройки, как объект недвижимого имущества;

- обстоятельства, имеющие отношение к признанию постройки самовольной (обстоятельства отведения земельного участка для целей строительства спорного объекта, возведения постройки с разрешением на строительство, возведения постройки с существенным нарушением градостроительных норм и правил);

- обстоятельства, свидетельствующие о принадлежности земельного участка на праве собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, лицу, обратившемуся в суд;

- обстоятельства, затрагивающие права и охраняемые законом интересы других лиц, создающие угрозу жизни и здоровью граждан возведенной постройкой;

- обстоятельства возведения постройки лицом, заявляющем о признании права собственности на постройку, за счет собственных средств

При рассмотрении судом требования о признании права собственности на объект самовольной постройки названные обстоятельства должны исследоваться в совокупности. При отсутствии каких-либо доказательств, подтверждающих указанные обстоятельства, требование о признании права собственности не может быть удовлетворено.

В предлагаемом обзоре проанализирована судебная практика по конкретным делам по наиболее актуальным вопросам применения статьи 222 ГК РФ за период с 01 сентября 2006 года до начала 2008 года.

1. О признании права собственности на самовольную постройку.

1.1. После введение в действие Федерального закона № 93-ФЗ от 30.06.2006 «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на объекты недвижимого имущества» при рассмотрении требования о признании права собственности на объект постройки, возведенной самовольно, суд не обязан давать оценку тому обстоятельству предоставит ли в будущем уполномоченный орган земельный участок под возведенную постройку заинтересованному лицу, так как признание права собственности на объект самовольного строительства за лицом, осуществившим постройку возможно только в случае, если земельный участок, где осуществлена постройка ранее был предоставлен ему в собственность, пожизненное наследуемое владение, постоянное (бессрочное) пользование.

Птицефабрике «П» (далее - Птицефабрика) был предоставлен в постоянное (бесплатное) пользование земельный участок для производственных нужд. Администрацией района выдано свидетельство, на основании которого земельный участок предоставлен Птицефабрике в постоянное пользование для ведения сельскохозяйственного производства.

Далее на этом земельном участке Птицефабрика возвела здание птичника без получения на это необходимых разрешений. Объект строительства был принят в эксплуатацию. Муниципальным предприятием «Бюро технической инвентаризации» на здание птичника составлен технический паспорт.

Птицефабрика обратилась в арбитражный суд с требованием о признании права собственности на здание птичника как на самовольную постройку (статья 222 ГК РФ). В обоснование требований Птицефабрика указала, что признание права собственности на спорное здание не нарушит права и охраняемые интересы других лиц, так как оно находится на обособленной территории, используется в производственных целях. В подтверждение доводов Птицефабрика представила Заключение о техническом состоянии несущих и ограждающих конструкций птичника, составленное экспертной организацией, имеющей лицензию на проведение инженерно-технического обследования.

Решением суда первой инстанции иски удовлетворены.

Принимая решение, суд исходил из того, что установление судом права собственности на спорную постройку не нарушит права и охраняемые законом интересы других лиц, не создаст угрозу жизни и здоровью граждан, что подтверждалось представленным в материалы дела Заключением о техническом состоянии несущих ограждающих конструкций спорного здания, составленном организацией, имеющей лицензию на проведение соответствующих работ. Суд также отметил, что ответчик был согласен предоставить истцу земельный участок под самовольную постройку.

Решение суда вступило в законную силу, в вышестоящих инстанциях не пересматривалось (судебная практика Арбитражного суда Пермского края, дело № А50-16356/2006-Г-11).

1.2. Объект, полученный в результате реконструкции недвижимого имущества, не может быть признан самовольной постройкой, так как при этом не создается новый объект недвижимого имущества - жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество.

Как следует из закона, самовольная постройка - это самостоятельный объект недвижимого имущества, который прошел полный процесс строительства. Следовательно, при рассмотрении исков о признании права собственности на самовольную постройку следует обращать внимание на характеристику объекта, являющегося спорным.

Для этого необходимо разделять понятия строительства объекта и реконструкции объекта.

На основании пункта 13 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ строительство - это создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства).

Реконструкция - это изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей (далее - этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения) (пункт 14 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ).

Общество «Т» (далее - Общество) обратилось в арбитражный суд с требованием к Администрации города о признании права собственности на самовольную постройку - здание магазина, созданное в результате реконструкции другого здания - ремонтно-строительного цеха, которое Общество приобрело на праве собственности. В обоснование требований Общество указало, что спорный объект создан им в результате строительства.

Решением суда первой инстанции, оставленным в силе постановлением кассационной инстанции в удовлетворении требования отказано.

Суды исходили из установления факта реконструкции спорного объекта, указав при этом, что самовольная реконструкция существовавшего ранее объекта недвижимого имущества на основании пунктов 13, 14 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ, статьи 222 ГК РФ не порождает создание (строительство) нового объекта недвижимого имущества (судебная практика Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа, дело № Ф04-7406/2007(39499-А45-39).

1.4. Лицо, осуществившее постройку на земельном участке, который ему отведен уполномоченным органом без права возведения на нем капитальных строений не имеет законных оснований для передачи такой постройки другому лицу, так как эти постройки признаются самовольными.

Постановлениями администрации города Акционерному банку (далее - Банк) были отведены земельные участки в жилом районе города на землях лесхоза. Один участок на праве постоянного бессрочного пользования для строительства домика для приезжих, другой - на праве аренды под благоустройство территории дома для приезжих без права возведения капитальных строений и вырубке деревьев. Федеральная служба лесного хозяйства выдала Банку лицензию на пользование лесным фондом, установив срок пользования. Далее Банк по актам приема-передачи основных средств передал Обществу «К» щитовой сборный дом, здания, забор, расположенные на указанных земельных участках.

В последствии Общество «К» в качестве вклада в уставный капитал передало Обществу «М» имущество, в том числе, гостевой дом, вспомогательные строения и сооружения - баню, дом охраны, колодец, забор, артезианскую скважину, которые расположены на земельных участках, ранее предоставленных Банку. Переданные Обществу «М» объекты от Общества «К» являлись объектами недвижимого имущества, что подтверждалось техническими паспортами.

Общество «М» обратилось в Администрацию города о предоставлении земельного участка, на котором располагалось названное недвижимое имущество на праве аренды.

В связи с тем, что Администрация города отказало Обществу «М» в обращении о предоставлении земельного участка, последнее обратилось в арбитражный суд с требованием о признании права собственности на переданные

ему объекты недвижимости, руководствуясь при этом статьей 218 ГК РФ.

Решением суда в удовлетворении иска отказано. Принимая решение, суд признал спорные постройки самовольными, так как они созданы на земельном участке, не отведенном для этих целей, без разрешения на строительство. Кроме того, суд отметил, что Общество «М» не представило доказательств, подтверждающих право собственности Общества «К» на спорное имущество.

Постановлением арбитражного суда апелляционной инстанции решение суда оставлено в силе. Суд отметил, что Администрация города отвела Банку земельный участок, на котором возведены спорные постройки без права возведения капитальных строений. Поскольку Банк не имел право собственности на спорные объекты недвижимости, то он не мог передать их Обществу «К», а Общество «К» - Обществу «М». Иных оснований для возникновения права собственности на спорные объекты недвижимости (статья 218 ГК РФ) Общество «М» суду не представило.

В кассационную инстанцию решение суда первой инстанции, постановление арбитражного суда апелляционной инстанции не оспаривалось (судебная практика Арбитражного суда Пермского края, дело № А50-18712/2006-Г-05).

1.5. Право собственности на самовольную постройку по требованию, предъявленному в суд заинтересованным лицом до 01 сентября 2006 года, может быть признано при условии, что данный земельный участок будет в установленном порядке предоставлен этому лицу под возведенную постройку, то есть, при условии, предусмотренном абзацами 1 и 2 статьи 222 ГК РФ в редакции, действовавшей на момент обращения в суд с иском.

Постановлением Администрации города Обществу «И» (далее - Общество) из земель поселений предоставлен земельный участок на праве постоянного (бессрочного) пользования.

Постановлением Администрации города право постоянного (бессрочного) пользования прекращено и земельный участок предоставлен Обществу в аренду без использования под производственные здания, без разрешения строительства новых объектов, заключен договор аренды земельного участка.

В дальнейшем Общество с согласия Администрации города предоставило часть земельного участка в субаренду Федеральному государственному предприятию «М» (далее - Предприятие) при условии его использования в соответствии с целевым назначением.

На названном земельном участке Предприятие возвело постройки - производственные здания термообезвреживания и обезвреживания твердых отходов, которые не были введены в эксплуатацию. Постройки возведены на

основании договора подряда, заключенного между Предприятием (заказчик) и Обществом (подрядчик).

Разрешение на создание спорных объектов недвижимости Администрацией города выдано не было, земельный участок под строительство объектов в установленном законом порядке не отводился.

В арбитражный суд с требованием о признании права собственности на названные объекты незавершенного строительства, как возведенные самовольно, в конце августа 2006 года обратилось Территориальное управление Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Пермской области (далее - Управление). Требование предъявлено к Администрации города, в качестве третьих лиц указаны Общество и Предприятие.

В обоснование требований Управление указало, что спорные объекты возведены за счет средств федерального бюджета на земельном участке, не отведенном для этих целей, проектная документация спорных объектов соответствует установленным требованиям, постройки не нарушают права и охраняемые законом интересы других лиц, не создают угрозу жизни и здоровью граждан.

Решением суда первой инстанции в удовлетворении требований отказано. Суд исходил из того, что к спорным правоотношениям применима редакция статьи 222 ГК РФ, действующая после 01 сентября 2006 года. Суд признал спорные постройки самовольными, так как они возведены без разрешения на их строительство. Право собственности истца на постройки суд не признал, так как истец не доказал, что они созданы за счет собственных средств, включая оплату работ по договору подряда. Кроме того, суд отметил, что спорные постройки не соответствуют градостроительным, строительным нормам, нарушают права и законные интересы других лиц, создают угрозу имуществу и здоровью граждан.

Постановлением арбитражного апелляционного суда решение суда оставлено без изменения.

При этом апелляционный суд отметил, что к спорным правоотношениям подлежит применению пункт 3 статьи 222 ГК РФ в редакции, действовавшей до 01 сентября 2006 года, так как истец обратился в арбитражный суд до указанной даты. В этом случае имеют значения доказательства, свидетельствующие о намерении предоставления в будущем уполномоченным органом земельного участка для строительства спорных объектов под уже возведенные постройки. Поскольку в материалы дела названные доказательства представлены не были, у суда отсутствовали условия, предусмотренные абзацами 1, 2 пункта 3 статьи 222 ГК РФ для признания права собственности на объекты незавершенного строительства.

Постановлением кассационной инстанции принятые судебные акты по делу

оставлены в силе (судебная практика Арбитражного суда Пермского края, дело № А50-14845/2006-Г-14).

Вывод арбитражных судов Уральского Округа о том, что в случае обращения заинтересованных лиц в суд с требованием о признании права собственности до 01 сентября 2006 года к правоотношениям подлежали применению правила пункта 3 статьи 222 ГК РФ в редакции, действовавшей до 01 сентября 2006 года, подтверждается и практикой Федерального Арбитражного суда Волго-Вятского Округа (Постановление Федерального Арбитражного суда Волго-вятского округа, дело № А50-11-10658/2006-К1-15/403).

1.6. Моменты начала и окончания строительства самовольных построек не имеют юридического значения для признания права собственности в соответствии со статьей 222 Гражданского кодекса РФ, действовавшей до 01 сентября 2006 года, так как сам факт возведения самовольной постройки не порождает права собственности на нее. Юридическим значимым действием, порождающим правоотношение по признанию права собственности на самовольную постройку, является обращение в суд с соответствующим иском.

Администрацией города Обществу с ограниченной ответственностью «И» (далее - Общество) предоставлен земельный участок для эксплуатации здания магазина, принадлежащего Обществу на праве собственности, о чем заключен договор аренды.

На предоставленном земельном участке Общество за счет собственных средств возвело гаражные боксы, склады.

В связи с тем, что объекты недвижимого имущества возведены Обществом без разрешения на строительство, объекты не введены в эксплуатацию, Общество обратилось в арбитражный суд с требованием о признании на них право собственности как на самовольные постройки.

Решением суда первой инстанции иск удовлетворен. Принимая решение, суд руководствовался статьей 222 ГК РФ, в редакции действовавшей до 01 сентября 2006 года.

Постановлением апелляционной инстанции решение суда отменено, указано, что оснований для удовлетворения требований Общества не имеется, так как Общество не обладает вещными правами на земельный участок, что необходимо для признания права собственности на объект самовольного строительства на основании пункта 3 статьи 222 ГК РФ, в редакции действующей с 01 сентября 2006 года. Суд применил названную редакцию нормы права, в связи с тем, что Общество обратилось в суд с иском в 2007 году.

Кроме того, суд отметил, что для признания права собственности на самовольную постройку в соответствии со статьей 222 ГК РФ, действовавшей до 01 сентября 2006 года, не имеет правового значения моменты начала и окончания

строительства, так как факт возведения самовольной постройки не порождает право собственности на нее.

Правоотношения по признанию права собственности на самовольную постройку возникают после обращения заинтересованного лица в суд с соответствующим иском (судебная практика Федерального арбитражного суда Уральского Округа, постановление от 20.12.2007 № Ф09-10439/07-С6 по делу № А76-5672/2007).

Названная позиция подтверждается судебной практикой Семнадцатого арбитражного апелляционного суда (постановление от 20.10.2007, № 17АП-7218/2007-ГК, дело № А60-8297/07-С4).

1.7. В случае если объект самовольной постройки возведен на землях, предоставленных лицу уполномоченным органом из состава городских земель, требование заинтересованного лица о признании права собственности на такой объект должно быть предъявлено к муниципальному образованию - город, а не к району в городе, где возведен объект.

На основании постановления главы администрации города, индивидуальному предпринимателю из состава городских земель предоставлен без выделения в натуре земельный участок на праве постоянного (бессрочного) пользования под благоустройство территории. Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком зарегистрировано Государственным учреждением юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о чем выдано свидетельство.

На земельном участке предприниматель возвел постройку - надземную стоянку закрытого типа (гараж). Постройка возведена без соответствующих разрешений на ее строительство.

Поскольку строительство гаража произведено предпринимателем без законных оснований, он обратился в арбитражный суд с требованием к Администрации района в городе о признании права собственности на самовольную постройку на основании статьи 222 ГК РФ.

В обоснование требования предприниматель указал, что постройка возведена на основании проекта, разработанного лицом, имеющим лицензию на осуществление данного вида деятельности в области строительства. Строительство объекта произведено в соответствии с действующими строительными, архитектурными нормами в области градостроительства. Возведенная постройка соответствует строительным, санитарным нормам, нормам пожарной безопасности, что подтверждается соответствующими заключениями. Объект в эксплуатацию не введен, так как отсутствует разрешение на ввод его в эксплуатацию.

Арбитражный суд в удовлетворении требования отказал, указав, что Администрация района в городе не может быть ответчиком по иску.

Согласно пункту 10 статьи 3 Федерального закона № 137-ФЗ от 25.10.2001 «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», распоряжение землями до разграничения государственной собственности на землю осуществляется органами местного самоуправления в пределах их полномочий, если законодательством не предусмотрено иное. При возведении постройки на земельном участке, предоставленном ответчику из городских земель Постановлением главы города, затрагиваются права муниципального образования города, а не района в городе.

Решение суда первой инстанции не было обжаловано в вышестоящие суды, вступило в законную силу (судебная практика арбитражного суда Пермского края, дело № А50-14086/2006-Г-12).

1.8. В случае если постройки, возведенные самовольно, влекут увеличение границ земельных участков, предоставленных ранее заинтересованному лицу на праве собственности, на праве аренды, возведены без разрешения на строительство, проектной документации, с нарушением нормативов на строительства, с нарушением прав иных лиц, без доказательств возведения их заинтересованным лицом, то право собственности на эти постройки не может быть признано за таким лицом на основании статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Администрацией города индивидуальному предпринимателю «И» (далее - Предприниматель) предоставлен в собственность земельный участок под здание склада, принадлежащего Предпринимателю на праве собственности, о чем заключен договор купли-продажи. Для целей обслуживания склада Администрацией города Предпринимателю предоставлен земельный участок, о чем заключен соответствующий договор.

На земельном участке, принадлежащем Предпринимателю на праве собственности, Предприниматель возвел постройки, пристроенные к складу (подсобные, складские помещения).

На земельном участке, предоставленном Предпринимателю в аренду, он возвел здание бытовки.

Для признания права собственности на объекты постройки Предприниматель обратился в суд с требованием к Администрации города, Управлению архитектуры и градостроительства Администрации города, указав правовым основанием статьи 222 ГК РФ.

Решением суда в удовлетворении требований отказано.

Принимая решение, суд исходил из того, что спорные объекты возведены на земельных участках, не отведенных в установленном законом порядке на эти цели, а именно, границы зданий спорных построек выходят за границы

земельных участков, отведенных Предпринимателю на праве собственности и на праве аренды, то есть, истцом дополнительно заняты муниципальные земли общего пользования.

Разрешение на строительство Предпринимателю не выдано, как и не выданы документы, дающие право на его получение (согласованная проектная документация) (статья 51 Градостроительного кодекса РФ).

Суд установил, что возведенные постройки нарушают права и законные интересы других лиц, привлеченных к участию в деле в качестве третьих лиц без самостоятельных исковых требований на предмет спора. Суд отметил, что пристроенные к зданию склада постройки создают препятствия обслуживания здания, принадлежащего на праве собственности одному из этих лиц, производству текущего и капитального ремонта здания, затрудняют доступ и техническое обслуживание водопровода, канализационных, электрических, телефонных сетей. Данный вывод сделан на основе представленных в материалы дела актов обследования возведенных строений, актов натурного обследования земельных участков, актов проверки организационно - правового порядка строительства, составленных комиссией, состоящей из представителей уполномоченного органа местного самоуправления, имеющего право на распоряжение спорным земельным участком, иных органов, а также представителей лиц, чьи права и законные интересы нарушается возведенной постройкой.

Решение суда оставлено без изменения при его обжаловании в апелляционном и кассационном порядке (судебная практика арбитражного суда Пермского края, дело № А50-14860/2006-Г-02).

1.9. Доказательствами, подтверждающими обстоятельства нарушения прав и охраняемых законом интересов иных лиц самовольной постройкой, могут являться акты обследования возведенных строений, акты натурного обследования земельных участков, акты проверки организационно - правового порядка строительства, составленные комиссией, состоящей из представителей уполномоченного органа местного самоуправления, имеющего право на распоряжение спорным земельным участком, иных органов, а также представителей лиц, чьи права и законные интересы нарушается возведенной постройкой (судебная практика арбитражного суда Пермского края, дело № А50-14860/2006-Г-02).

1.10. Отсутствие у лица одного из правовых титулов, предусмотренных пунктом 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 30.06.2006 № 93-ФЗ) является основанием для отказа в удовлетворении требования о праве собственности на спорный объект постройки даже при наличии дальнейшего предоставления земельного участка под строение на праве аренды.

На земельном участке, не предоставленном под строительство, Районное потребительское общество (далее - Общество) возвело постройку - здание магазина.

В дальнейшем для нужд торговли постановлением районной сельской администрации Обществу предоставлен земельный участок, на котором возведено здание магазина, о чем заключен договор аренды.

С требованием о признании права собственности на здание на основании статьи 222 ГК РФ обратился правопреемник Общества. В обоснование требований истец указал, что спорное здание с момента его возведения находится на балансе Общества, создано за счет собственных средств на земельном участке, не отведенном для этих целей в установленном законом порядке, объект постройки в эксплуатацию не введен. Общество также указало, что у него отсутствуют доказательства, подтверждающие создание объекта за счет собственных средств.

Решением суда первой инстанции в удовлетворении иска отказано.

Принимая решение, суд исходил из того, что на основании статьи 222 ГК РФ к условиям признания судом права собственности на самовольную постройку относится наличие установленных пунктом 1 статьи 222 ГК РФ признаков самовольной постройки, а также наличие у истца в отношении земельного участка, на котором расположена постройка, одного из правовых титулов, предусмотренных пунктом 3 статьи 222 ГК РФ (в редакции Федерального закона от 30.06.2006 № 93-ФЗ). Истец не доказал суду факт владения земельным участком, на котором возведен спорный объект недвижимости на каком-либо праве, предусмотренном статьей 222 ГК РФ (собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования).

Решение суда не было обжаловано в вышестоящих инстанциях, вступило в законную силу (судебная практика арбитражного суда Пермского края, дело № А50-15053/2007-Г-21).

1.11. Поскольку общество «Российские железные дороги» не относится к категории временных пользователей земельных участков, прилегающих к железнодорожным путям (полоса отвода железных дорог), то оно может размещать на этих участках капитальные объекты, на которые в дальнейшем может быть признано право собственности при условии, что капитальные объекты не ухудшат видимость железнодорожного пути и не создадут угрозу безопасности движения.

Открытому Акционерному Обществу «Российские железные дороги» (далее - Общество «Р») на праве постоянного (бессрочного) пользования предоставлен земельный участок (полоса отвода железных дорог), являющийся

собственностью Российской Федерации, о чем выдано соответствующее свидетельство.

На земельном участке другое Общество осуществило строительство капитального здания - наземной автостоянки закрытого типа для служебного автотранспорта.

В связи с тем, что городская инспекция архитектурно-строительного контроля Департамента планирования и развития территории города отказала Обществу «Р» в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию указанного объекта, Общество обратилось в арбитражный суд с требованием о признании права собственности на объект постройки на основании статьи 222 ГК РФ.

Решением арбитражного суда первой инстанции искивые требования удовлетворены.

Суд исходил из того, что в силу пункта 3 статьи 222 ГК РФ право собственности на самовольную постройку может быть признано, так как земельный участок, на котором возведена постройка, принадлежит истцу на праве постоянного (бессрочного) пользования. При этом суд отметил, что право собственности может быть признано при условии, что сохранение постройки не нарушает права и охраняемые интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью. На основании оценки представленных истцом доказательств суд сделал вывод о том, что спорный объект соответствует противопожарным и санитарно-эпидемиологическим требованиям, возможна его безопасная эксплуатация.

Постановлением арбитражного апелляционного суда решение суда отменено, в удовлетворении исковых требований отказано.

Отменяя решение, апелляционный суд исходил из недопустимости размещения в границах полосы отвода железных дорог капитальных зданий, сооружений и других объектов, ухудшающих видимость железнодорожного пути и создающих угрозу безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта. Суд также отметил, что представленные в материалы дела заключения не содержат выводов о соответствии спорного объекта градостроительным нормам и правилам. Возможность эксплуатации спорного объекта поставлена под условие выполнения ряда рекомендаций, данные о выполнении которых, в материалах дела отсутствовали. Суд также указал на недопустимость размещения капитальных зданий, сооружений и других объектов, ухудшающих видимость железнодорожного пути и создающих угрозу безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта в границах полосы отвода железных дорог.

Постановлением кассационной инстанции постановление отменено, решение суда первой инстанции оставлено в силе.

Федеральный арбитражный суд исходил из того, что Общество не относится к категории временных пользователей в пределах полосы отвода железных дорог, а, следовательно, не относится к лицам, которым запрещено размещение капитальных объектов в полосе отвода железных дорог; спорный объект необходим истцу для обеспечения основной деятельности, предусмотренной Уставом, в том числе осуществления железнодорожных перевозок, ведения погрузочно-разгрузочной деятельности, выполнения работ по предупреждению и ликвидации аварийных ситуаций на железнодорожном транспорте.

Суд также отметил, что арбитражный апелляционный суд дал неверную оценку представленным в материалы дела доказательствам в их совокупности, подтверждающим безопасную эксплуатацию спорного здания, отсутствия угрозы безопасности движения и ухудшения видимости железнодорожного пути, соответствие возведенного объекта градостроительным нормам и правилам. Суд отметил, что в материалах дела имелось Заключение Федеральной службы по надзору в сфере железнодорожного транспорта, из которого следовало, что размещение здания наземной автостоянки не ухудшает видимость железнодорожного пути и не может создавать угрозу безопасности движения (судебная практика арбитражного суда Пермского края, дело № А50-5190/2007-Г-01).

2. Снос самовольной постройки.

2.1. Рассматривая требования о сносе постройки, возведенной самовольно, необходимо учитывать то, что вопросы местного значения, в том числе полномочия по выдаче разрешений на строительство, ввод объектов в эксплуатацию, могут быть переданы органами местного самоуправления, входящими в состав муниципального района, органам местного самоуправления муниципального района на основании Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации». При этом следует принимать во внимание срок, на который переданы эти полномочия.

Между Администрацией муниципального района и Индивидуальным предпринимателем «П» (далее - Предприниматель) подписан договор аренды земельного участка для эксплуатации торгового павильона, который не прошел государственную регистрацию.

Распоряжением Главы администрации городского поселения муниципального района Предпринимателю предоставлен дополнительно земельный участок по тому же адресу для расширения существующего временного объекта, на котором Предприниматель осуществил строительство объекта - пристроя к торговому павильону.

В связи с тем, что Предприниматель осуществил строительные работы без разрешения на производство работ Распоряжением Главы Администрации городского поселения отменено принятым ранее Распоряжение о предоставлении Предпринимателю дополнительного земельного участка.

В дальнейшем Распоряжением Главы администрации муниципального района Предпринимателю дополнительно предоставлен земельный участок для расширения существующего временного объекта - торгового павильона, на основании которого между Администрацией муниципального района и Предпринимателем подписано дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка.

В дальнейшем Предприниматель произвел реконструкцию торгового павильона.

Администрацией городского поселения муниципального района составлен акт обследования земельного участка. Из акта следовало, что после реконструкции Предпринимателем создан объект постройки, являющийся новым объектом недвижимости, так как он имеет бетонный фундамент, наружные стены выполнены из бетонных блоков.

В связи с тем, что объект постройки является объектом недвижимого имущества, возведен Предпринимателем без разрешения на строительство Администрация городского поселения муниципального района обратилась в арбитражный суд с требованиями о признании вновь созданного объекта самовольной постройкой, об обязанности Предпринимателя снести самовольную постройку за счет собственных средств, о приведении земельного участка в пригодное для использования состояние. В обоснование заявленных требований истец также указал, что договор аренды земельного участка, на котором возведен спорный объект не заключен в установленном законом порядке.

При рассмотрении дела в арбитражном суде первой инстанции третьим лицом без самостоятельных требований на предмет спора привлечена Администрация муниципального района.

Решением суда первой инстанции иск удовлетворен, спорный объект признан самовольной постройкой, суд обязал ответчика в месячный срок со дня вступления решения в законную силу снести указанное здание за счет собственных средств.

Постановлением арбитражного апелляционного суда решение суда отменено, в удовлетворении иска отказано.

Отменяя решение, апелляционный суд исходил из того, что права и

законные интересы Администрации городского поселения действиями ответчика не нарушены (часть 1 статьи 4 АПК РФ), так как право распоряжения земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена (в том числе земельным участком, выделенным Предпринимателю) перешло к Администрации муниципального района на основании пункта 10 статьи 3.1 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации». Кроме того, суд указал, что на основании представленного в материалы дела соглашения, заключенного между истцом и третьим лицом, третьему лицу переданы, в том числе полномочия по утверждению генеральных планов поселения, выдачи разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

Кассационной инстанцией постановление арбитражного апелляционного суда отменено, дело направлено на новое рассмотрение в арбитражный апелляционный суд.

Отменяя постановление, федеральный арбитражный суд отметил, что в соглашении о разграничении полномочий, заключено между истцом и третьим лицом установлен срок, до которого оно действует в части передачи полномочий по утверждению документации по планировке территории, выдаче разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

При новом рассмотрении дела в арбитражном апелляционном суде, решение суда оставлено в силе.

В постановлении арбитражный апелляционный суд сделал вывод о том, что земельный участок, на котором возведен спорный объект недвижимости, предоставлен Предпринимателю под временное строение - торговый павильон. Земельный участок для строительства недвижимости Предпринимателю не предоставлялся. Суд признал спорный объект самовольной постройкой, так как он является недвижимым имуществом, разрешение на строительство которого не было выдано.

Кроме того, суд отметил, что право собственности на объект не может быть приобретено, так как предприниматель не обладает правами собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования на земельный участке, где осуществлена постройка.

Суд также указал, что осуществлением самовольной постройки нарушены права и законные интересы истца по распоряжению земельными участками, регулированию и планированию застройки поселения, так как на момент обращения Администрации городского поселения в суд с иском, решение вопросов по планировке территории, выдаче разрешений на строительство, разрешений на ввод объекта в эксплуатацию, относилось к компетенции истца, так как полномочия по решению этих вопросов были переданы

Администрацией городского поселения Администрации
муниципального района на срок до обращения в суд.

Постановление арбитражного апелляционного суда оставлено без изменения Федеральным арбитражным судом (судебная практика арбитражного суда Пермского края, дело № А50-18814/2006-Г-15).

3. Разрешение судом процессуальных вопросов при рассмотрении дел в рамках статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

3.1. В случае если после принятия искового заявления к производству суд установит, что требование предъявлено не к тому лицу, которое должно отвечать по иску, арбитражный суд должен предложить истцу заявить ходатайство о замене ненадлежащего ответчика надлежащим, о чем вынести соответствующее определение, в котором указать на то, что если истец не согласен на замену ответчика другим лицом, суд может с согласия истца привлечь это лицо в качестве второго ответчика.

Рассматривая вопрос о лицах, участвующих в деле по делам, связанным с применением статьи 222 ГК РФ, следует обратить внимание на применение судом статьи 47 АПК РФ, которая регулирует вопрос замены судом ненадлежащего ответчика надлежащим.

В соответствии с частями 1 и 3 статьи 133 АПК РФ арбитражный суд первой инстанции после принятия заявления к производству выносит определение о подготовке дела к судебному разбирательству и указывает действия, которые надлежит совершить лицам, участвующим в деле, и сроки их совершения. Задачами подготовки дела к судебному разбирательству являются определение характера спорного правоотношения и подлежащего применению законодательства, обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения дела; разрешение вопроса о составе лиц, участвующих в деле, и других участников арбитражного процесса.

В части 1 статьи 47 Кодекса указано, что в случае, если при подготовке дела к судебному разбирательству или во время судебного разбирательства в суде первой инстанции будет установлено, что иск предъявлен не к тому лицу, которое должно отвечать по иску, арбитражный суд может по ходатайству или с согласия истца допустить замену ненадлежащего ответчика надлежащим.

Таким образом, рассматривать вопрос о том предъявлено ли требование к тому лицу, которое должно отвечать по иску или к другому лицу, суд должен при подготовке дела к судебному разбирательству.

В случае предъявления требования не к тому лицу суд может предложить истцу заменить ненадлежащего ответчика надлежащим и при отказе последнего предложить привлечь это лицо в качестве второго ответчика.

Только при соблюдении этих условий, в случае неявки истца в судебное заседание, арбитражный суд может отказать в удовлетворении иска по тому основанию, что иск предъявлен не к тому лицу.

Названная позиция подтверждается судебной практикой.

Общество с ограниченной ответственностью «У» (далее - Общество) на основании пункта 3 статьи 218 ГК РФ, пункта 3 статьи 222 ГК РФ обратилось в арбитражный суд с требованием к Отделу Главного управления Федеральной регистрационной службы по Пермскому краю о признании права собственности на здание гаража, об обязанности зарегистрировать право истца на спорный объект недвижимости.

В соответствии со статьей 47 АПК РФ судом осуществлена замена ответчика - Отдела Главного управления Федеральной регистрационной службы по Пермскому краю на Управление Федеральной регистрационной службы по Пермскому краю (далее - Управление).

В качестве третьего лица без самостоятельных исковых требований к участию в деле привлечена Администрация города.

В судебном заседании Общество отказалось от требования об обязанности зарегистрировать право истца на спорный объект недвижимости. Производство по делу в этой части судом прекращено.

В удовлетворении требований о признании права собственности на спорный объект недвижимости судом первой инстанции отказано в связи с тем, что требование было предъявлено к ненадлежащему ответчику, на участие, в деле которого ответчик настаивал.

Постановлением Федерального арбитражного суда Уральского округа решение отменено в связи с нарушением судом первой инстанции норм процессуального права, дело направлено на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Отменяя решение, вышестоящий суд отметил следующее.

В соответствии с частями 1, 2 статьи 47 АПК РФ в случае, если при подготовке дела к судебному разбирательству или во время судебного разбирательства в суде первой инстанции будет установлено, что иск предъявлен не к тому лицу, которое должно отвечать по иску, арбитражный суд

может по ходатайству или с согласия истца допустить замену ненадлежащего ответчика надлежащим. Если истец не согласен на замену ответчика другим лицом, суд может с согласия истца привлечь это лицо в качестве второго ответчика. При несогласии истца на замену или привлечение второго ответчика арбитражный суд рассматривает дело по предъявленному иску (часть 5 статьи 47 АПК РФ).

Из протокола судебного заседания усматривалось, что истец считает, что надлежащим ответчиком по иску о признании права собственности на объект недвижимости является управление. Суд оценил это обстоятельство как отсутствие согласия ответчика на замену ответчика надлежащим лицом.

Вместе с тем, вышестоящий суд отметил, что в материалах дела отсутствовали доказательства того, что суд предлагал истцу привлечь другое лицо в качестве второго ответчика и согласие истца не было получено (судебная практика арбитражного суда Пермского края, дело № А50-8746/2007-Г-27).

3.2. При рассмотрении судом требования о признании права собственности на самовольно возведенный объект, суд не может приостановить производство по делу до разрешения требования о сносе этой постройки, рассматриваемым по другому делу, так как установление права собственности на самовольные постройки имеет приоритетное значение при решении вопроса о сносе этих самовольных построек.

Индивидуальный предприниматель «И» (далее - Предприниматель) обратился в арбитражный суд с иском к Администрации города и Управлению архитектуры и градостроительства администрации города о признании права собственности на самовольные постройки.

Определением суда производство по делу приостановлено в связи с невозможностью рассмотрения другого дела рассматриваемого арбитражным судом. При этом суд исходил из того, что для рассмотрения предъявленного требования необходимо установление фактических обстоятельств, являющихся предметом судебного разбирательства другого дела.

Предметом исковых требований по другому делу явились требования Администрации города к Предпринимателю о сносе самовольных построек, приведении земельных участков в первоначальное состояние и о возврате самовольно занятых земельных участков.

Арбитражный суд апелляционной инстанции определение суда отменил.

Отменяя определение, вышестоящий суд отметил следующее.

Для разрешения требований о сносе самовольных построек, обязанности привести в первоначальное состояние, освобождении и возврате земельных участков с приведением их в пригодное состояние суд должен установить

наличие или отсутствие по отношению к спорным объектам критериев недвижимости, соответствия или несоответствия при их строительстве строительных санитарных, противопожарных и иных норм, соблюдение (нарушение) прав и законных интересов третьих лиц.

В предмет доказывания по требованию о признании права собственности на объект самовольной постройки входит кроме разрешения вышеназванных вопросов и вопрос о возникновении права собственности на спорный объект, то есть предмет доказывания по этому делу иной, чем по делу о сносе самовольных построек. Суд также указал, что установление права собственности на самовольные постройки имеет приоритетное значение при решении вопроса о сносе самовольных построек.

Постановление апелляционной инстанции не было обжаловано в кассационной инстанции (судебная практика арбитражного суда Пермского края, дело № А50-14860/2006-Г-02).

Названная позиция также подтверждается судебной практикой арбитражного суда Пермского края по другому делу, по которому производство по делу о сносе самовольной постройки, об обязанности привести земельный участок в первоначальное состояние было приостановлено до разрешения дела о признании права собственности на объект самовольной постройки (дело № А50-2240/2007-Г-17, определение от 25 апреля 2007 года), а также судебной практикой Федерального арбитражного суда Дальневосточного Округа (постановление от 04 апреля 2006 года, дело № А50-Ф03-А04/06-1/117).

3.3. Лицо, осуществившее самовольную постройку, не вправе производить ее снос в том случае, когда право собственности на нее признано судом за лицом, в собственности которого находятся земельные участки, где осуществлена постройка. При этом в случае, если на момент рассмотрения требования по другому делу право собственности не будет признано за лицом, в собственности которого находятся эти земельные участки, суд обязан приостановить производство по делу до разрешения требования о признании права собственности на спорный объект самовольной постройки.

Индивидуальным предпринимателем «Д» (далее - Предприниматель) самовольно возвел постройку, которую занимал Отдел вневедомственной охраны при УВД города (далее - Отдел охраны).

В удовлетворении требования о признании права собственности на объект самовольной постройки, Предпринимателю было отказано.

В дальнейшем предприниматель обратился к Отделу охраны с требованием об освобождении помещения, так как он намеревался его снести для использования строительных материалов, затраченных на возведение постройки в других целях.

Отдел охраны в ответ на обращение Предпринимателя сослался на то, что Предприниматель не имеет право требовать сноса постройки, так как не является собственником самовольной постройки. Кроме того, Отдел охраны указал, что Территориальное управление Федерального агентства области обратилось в арбитражный суд с требованием о признании права федеральной собственности на спорный объект, отметив, что в случае совершения Предпринимателем действий по сносу самовольной постройки он будет привлечен к уголовной ответственности.

Предприниматель обратился в арбитражный суд с заявлением о признании незаконными действий Отдела вневедомственной охраны при УВД города по созданию препятствий в сносе самовольной постройки - склада. Третьими лицами к участию в деле привлечены Территориальное управление Федерального агентства по управлению Федеральным имуществом по Амурской области, УВД города.

Решением суда первой инстанции в удовлетворении требований отказано на том основании, что снос самовольной постройки лицом, осуществившим ее возведение, приостанавливается, поскольку собственник земельного участка - Территориальное управление обратилось с иском в суд о признании права Федеральной собственности на спорное помещение на основании пункта 3 статьи 222 ГК РФ. Суд также сделал вывод, что Предприниматель в дальнейшем может реализовать свое право на получение компенсации расходов, понесенных при строительстве самовольной постройки в порядке пункта 3 статьи 222 ГК РФ.

Постановлением кассационной инстанции решение суда отменено.

Отменяя решение суда, кассационный суд отметил, что на момент воспрепятствования Отделом охраны Предпринимателю осуществления сноса самовольной постройки право собственности Российской Федерации на нее не было признано в установленном законом порядке.

Суд также отметил, что суд первой инстанции не приостановил производство по делу до разрешения дела, рассматриваемого другим судом. Федеральный арбитражный суд признал незаконным вывод суда первой инстанции о том, что с момента возбуждения искового производства обязанность лица, осуществившего самовольную постройку, по ее сносу приостанавливается до вынесения по существу судебного акта о признании права собственности на постройку. Кроме того, суд указал, что при отказе в удовлетворении требования суд не учел, что в силу пункта 2 части 1 статьи 150 АПК РФ при повторном обращении Предпринимателя в суд с данным требованием производство по делу будет прекращено (постановление Федерального Арбитражного суда Дальневосточного Округа от 04 апреля 2006 года, дело № Ф03-А04/06-1/117).