



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 17085/12

Москва

28 мая 2013 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., Валявиной Е.Ю., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Маковской А.А., Медведевой А.М., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление администрации Ахтанизовского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Краснодарского края от 06.03.2012 по делу № А32-29673/2011 и постановления Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 15.10.2012 по тому же делу.

В заседании принял участие представитель заявителя – администрации Ахтанизовского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края – Бондаренко А.В.

Заслушав и обсудив доклад судьи Валявиной Е.Ю., а также объяснения представителя участвующего в деле лица, Президиум установил следующее.

Администрация Ахтанизовского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края (далее – администрация) обратилась в Арбитражный суд Краснодарского края с иском к индивидуальному предпринимателю Разиевскому Михаилу Алексеевичу (далее – предприниматель) о признании права собственности муниципального образования на бытовое помещение площадью 36,2 кв. метра под лит. А, коридор, душевую площадью 10,4 кв. метра под лит. Б, мини-футбольное поле площадью 1352 кв. метра под лит. VI, футбольное поле площадью 6996 кв. метров под лит. V (далее – спорные объекты недвижимости, спорные строения), расположенные на земельном участке общей площадью 14 867 кв. метров, кадастровый номер 23:30:0303007:0251, находящемся по адресу: Темрюкский р-н, ст. Ахтанизовская, пер. Северный, 5, о признании недействительным зарегистрированного права собственности предпринимателя на указанные объекты.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечена администрация муниципального образования Темрюкский район.

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 06.03.2012 в удовлетворении исковых требований отказано.

Постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 08.08.2012 решение суда первой инстанции отменено в части: признано отсутствующим зарегистрированное право собственности

предпринимателя на спорные объекты недвижимости; в остальной части решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа постановлением от 15.10.2012 отменил постановление суда апелляционной инстанции, решение суда первой инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора решения суда первой инстанции и постановления суда кассационной инстанции администрация просит их отменить, ссылаясь на неправильное применение судами норм материального и процессуального права, и оставить постановление суда апелляционной инстанции без изменения.

В отзыве на заявление предприниматель просит оставить упомянутые судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлении присутствующего в заседании представителя администрации, Президиум считает, что заявление подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как усматривается из материалов дела, во исполнение Закона Краснодарского края от 28.07.2006 № 1094-КЗ «О разграничении имущества, находящегося в собственности муниципального образования Темрюкский район, между вновь образованными городским, сельскими поселениями и муниципальным образованием Темрюкский район, в состав которого они входят» распоряжением главы муниципального образования Темрюкский район от 20.10.2006 № 1167-р «О передаче имущества Ахтанизовскому сельскому поселению Темрюкского района» земельный участок общей площадью 14 867 кв. метров, предназначенный для эксплуатации стадиона, безвозмездно передан в собственность Ахтанизовскому сельскому поселению Темрюкского района (далее –

поселение). Свидетельство о государственной регистрации его права собственности выдано 11.03.2008.

Указанный земельный участок 27.05.2008 администрация передала в аренду предпринимателю на основании договора № 1 (далее – договор аренды № 1), по условиям которого администрация (арендодатель) передает предпринимателю (арендатору) за плату земельный участок с видом разрешенного использования – для эксплуатации стадиона – сроком на 10 лет. Государственная регистрация договора произведена в установленном порядке.

Управлением Росреестра по Краснодарскому краю 22.12.2008 на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 27.11.2008 № RU 23531302-31 произведена государственная регистрация права собственности предпринимателя и выданы свидетельства о регистрации права на бытовое помещение общей площадью 36,2 кв. метра лит. А и коридор, душевую лит. Б общей площадью 10,4 кв. метра.

Управлением Росреестра по Краснодарскому краю 06.07.2009 на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 15.04.2009 № RU 23531302-18 произведена государственная регистрация права собственности предпринимателя и выдано свидетельство о регистрации права на мини-футбольное поле общей площадью 1352 кв. метра лит. VI.

Свидетельством о государственной регистрации права от 18.03.2010 подтверждено, что произведена государственная регистрация права собственности предпринимателя на футбольное поле общей площадью 6996 кв. метров лит. V на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 07.10.2009 № RU 23531302-33.

Предприниматель 01.04.2011 обратился в администрацию с заявлением о предоставлении в собственность за плату земельного участка общей площадью 14 867 кв. метров с кадастровым номером 23:30:0303007:251, с видом разрешенного использования – для эксплуатации стадиона.

В связи с приостановлением рассмотрения данного заявления до получения информации от Управления по строительству, архитектуре и ЖКХ администрации муниципального образования Темрюкский район, предприниматель обратился в суд общей юрисдикции с заявлением о признании незаконными действий администрации.

Узнав о наличии зарегистрированного предпринимателем права собственности на спорные объекты недвижимости, администрация обратилась в арбитражный суд с настоящим иском, поскольку ранее суд общей юрисдикции в его принятии отказал (определение Темрюкского районного суда от 05.09.2011).

Отказывая в признании права муниципальной собственности на спорные объекты недвижимости и признании отсутствующим права собственности предпринимателя на эти объекты, суды первой и кассационной инстанций указали на то, что администрацией не представлены доказательства передачи в собственность поселения указанных объектов; акт приема-передачи от 20.10.2006 не содержит их описания. Исходя из того, что иск о признании права собственности отсутствующим может быть удовлетворен только в случае, если он предъявлен лицом, фактически владеющим спорным имуществом, суды пришли к выводу о том, что администрацией избран ненадлежащий способ защиты права.

Между тем судами первой и кассационной инстанций не учтено, что заявленный истцом иск, по существу, носит обязательственный характер.

Поскольку государственная регистрация своего права собственности на переданное ему в аренду имущество была осуществлена ответчиком в нарушение его обязательств перед истцом по договору аренды вопреки нормам закона и условиям договора, истец для защиты своих прав и интересов был вправе воспользоваться способами, предусмотренными статьей 12 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Заявленный иск о признании отсутствующим права собственности ответчика на имущество, в отсутствие требований о прекращении арендных отношений направлен на восстановление тех обязательственных отношений, которые существовали между ним и ответчиком до государственной регистрации права собственности последнего на арендованное имущество, то есть является иском о восстановлении положения, существовавшего до нарушения ответчиком обязательств по договору аренды.

Согласно пункту 3 совместного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 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), если на стадии принятия иска суд придет к выводу о том, что избранный способ защиты права собственности или другого вещного права не может обеспечить его восстановление, данное обстоятельство не является основанием для отказа в принятии искового заявления, его возвращения либо оставления без движения. В соответствии со статьей 148 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации или статьей 133 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации на стадии подготовки дела к судебному разбирательству суд должен определить, из какого правоотношения возник спор и какие нормы права подлежат применению при разрешении дела. Принимая решение, суд в силу части 1 статьи 196 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации или части 1 статьи 168 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации определяет, какие нормы права следует применить к установленным обстоятельствам. Согласно пункту 3 части 4 статьи 170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд указывает также в мотивировочной части решения мотивы, по которым не

применил нормы права, на которые ссылались лица, участвующие в деле. В этой связи ссылка истца в исковом заявлении на не подлежащие применению, по мнению суда, в данном деле нормы права сама по себе не является основанием для отказа в удовлетворении заявленного требования.

Кроме того, судами сделан неверный вывод об отсутствии у лица, передавшего свое имущество в аренду, вообще права на защиту надлежащими вещно-правовыми способами против арендатора, зарегистрировавшего право собственности на арендованное имущество помимо воли арендодателя.

Таким образом, отказ в удовлетворении заявленного администрацией требования о признании права собственности на спорные объекты недвижимости отсутствующим в силу избрания истцом неверного способа защиты права нарушает единообразие в толковании и применении норм права и противоречит правовой позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, обязательной для арбитражных судов.

Суд апелляционной инстанции, удовлетворяя требование администрации в части и признавая право собственности предпринимателя на спорные строения отсутствующим, учел, что в муниципальную собственность поселения передавался не просто земельный участок, а стадион, представляющий собой единый объект, состоящий из разнородных элементов, объединенных общим функциональным назначением.

Суд оценил представленные в дело доказательства, в том числе технический паспорт на стадион по состоянию на 15.07.2008, из которого следует, что в состав данного объекта входило: бытовое помещение лит. А площадью 36,2 кв. метра 1975 года постройки, степень износа – 33 процента, имеющее бутобетонный ленточный фундамент глубиной заложения до 1 метра, каменные стены, железобетонные перекрытия, бетонные полы, шиферную кровлю; душевая лит. Б площадью 10,4 кв. метра 2005 года постройки, степень износа – 15 процентов, имеющая

бутобетонный ленточный фундамент глубиной заложения до 1 метра, каменные стены, деревянные перекрытия, шиферную кровлю. В разделе XI технического паспорта отражены сведения о служебных постройках: лит. Г1 – зрительская трибуна, год постройки 2008, физический износ – 5 процентов, лит. Г5 – уборная, год постройки 2005, физический износ – 15 процентов; лит. V – футбольное поле большое, физический износ – 15 процентов, состоящее из газонного покрытия на земляной подсыпке, нижний слой – дренажный, год постройки не указан; лит. VI – мини-футбольное поле, физический износ – 15 процентов, состоящее из земляной подсыпки, нижний слой – дренажный.

Судом принято во внимание, что объекты стадиона с лит. А и Б по состоянию на 29.04.2009 имели те же характеристики износа (33 и 15 процентов) и то же описание конструктивных элементов (фундамент, стены, перегородки, крыша), как в техническом паспорте от 15.07.2008, согласно которому годы постройки объектов соответственно 1975 и 2005. При этом документы, подтверждающие строительство спорных объектов недвижимости, ответчиком суду не представлены.

Суд апелляционной инстанции обоснованно исходил из того, что стадион следует рассматривать как единое спортивное сооружение, состоящее из земельного участка, обустроенного особым образом и предназначенного для спортивных игр (футбольное поле и мини-футбольное поле), а также объектов недвижимости вспомогательного характера (аналогичная правовая позиция изложена в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 20.10.2010 № 6200/10).

Такие сооружения, как мини-футбольное поле и футбольное поле, представляют собой улучшения земельного участка, заключающиеся в приспособлении его для удовлетворения нужд лиц, пользующихся участком. Названные сооружения не являются самостоятельными недвижимыми вещами, а представляют собой неотъемлемую составную

часть земельного участка, на котором они расположены (аналогичная правовая позиция выражена в постановлениях Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 26.01.2010 № 11052/09 и от 17.01.2012 № 4777/08).

В связи с тем, что упомянутые сооружения не являются вещами, на них не может быть зарегистрировано вещное право – право собственности. Применительно к статье 135 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) их юридическая судьба и принадлежность определяются по принадлежности соответствующего земельного участка. Сам по себе факт государственной регистрации прав на такие объекты за третьими лицами ущемляет интересы собственника земельного участка, и потому суд вправе дать этим объектам иную квалификацию и не применять к отношениям сторон правила о недвижимых вещах (соответствующая правовая позиция была сформулирована Президиумом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в постановлениях от 24.04.2012 № 12576/11 и от 04.09.2012 № 3809/12).

Кроме права пользования земельным участком для эксплуатации стадиона, договором аренды № 1 предусмотрено право арендатора возводить новые строения и сооружения, реконструировать существующие в соответствии с целевым назначением арендуемого земельного участка при условии утверждения проекта и получения разрешения на строительство (подпункты 4.1.10, 4.1.11, 4.3.4).

Согласно статье 622 Гражданского кодекса передача недвижимого имущества в пользование по срочному договору аренды предполагает его возврат собственнику по истечении срока договора в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

В пункте 2 статьи 263 Гражданского кодекса установлено, что собственник земельного участка приобретает право собственности на здание, сооружение и иное недвижимое имущество, возведенное или

созданное им для себя на принадлежащем ему участке, если иное не предусмотрено законом или договором. Из договора аренды № 1 не следует, что арендодатель и арендатор установили, что право собственности на строения, реконструируемые или возведенные арендатором, возникает у арендатора. Следовательно, арендатор не имел права обращаться с заявлением о государственной регистрации права собственности на построенные или реконструированные им объекты, так как они принадлежат арендодателю.

Это означает, что арендатор может претендовать не на приобретение права собственности, а на компенсацию затрат на строительство (реконструкцию) и (или) стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества, если иное не предусмотрено договором, в соответствии со статьями 616 и 623 Гражданского кодекса.

Однако предприниматель, зарегистрировав с нарушением закона и договора право собственности на отдельные постройки стадиона, по существу, приватизировал арендуемое муниципальное имущество по основаниям и способом, не предусмотренным законодательством о приватизации, а затем обратился с заявлением о выкупе арендуемого земельного участка под стадионом как собственник объектов недвижимости по основаниям, предусмотренным статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации.

Сам по себе факт того, что на переданном в аренду земельном участке к моменту его передачи арендатору располагались объекты недвижимости (бытовое помещение, коридор, душевая), права на которые не были зарегистрированы за арендодателем – собственником земельного участка, не означает, что указанные объекты ему не принадлежат, так как здания и сооружения, возведенные собственником на принадлежащем ему земельном участке и права на которые не зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП), являются составной частью земельного участка (пункт 7

информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.01.2013 № 153 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам защиты прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения»).

Таким образом, выводы суда апелляционной инстанции о том, что спорные объекты недвижимости существовали на арендованном земельном участке до момента его передачи арендатору и потому на них не могло быть зарегистрировано право собственности арендатора, являются верными.

Решением Темрюкского районного суда Краснодарского края от 18.07.2012 по делу № 2-1648/11 требования предпринимателя удовлетворены: суд признал незаконными действия администрации, выразившиеся в приостановке рассмотрения по существу его заявления о предоставлении в собственность земельного участка, и обязал администрацию устранить допущенные нарушения. При этом суд, руководствуясь статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации, исходил из того, что принадлежность предпринимателю спорных объектов недвижимости на праве собственности подтверждена свидетельствами о государственной регистрации.

Иск о признании зарегистрированного права или обременения отсутствующим по смыслу пункта 52 постановления № 10/22 является исключительным способом защиты, который подлежит применению лишь тогда, когда нарушенное право истца не может быть защищено посредством предъявления специальных исков, предусмотренных действующим гражданским законодательством. К таким случаям, в частности, относится государственная регистрация права собственности на объект, не являющийся недвижимым имуществом. В этой ситуации нарушением прав истца является сам факт государственной регистрации права собственности ответчика на имущество, которое не обладает признаками недвижимости. При подобных обстоятельствах нарушенное

право истца восстанавливается исключением из ЕГРП записи о праве собственности ответчика на объект (постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.01.2012 № 12576/11).

Поскольку зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке и решения суда являются основанием для внесения записи в ЕГРП, администрация правомерно обратилась в арбитражный суд с иском о признании отсутствующим права собственности предпринимателя на указанные объекты недвижимости. В соответствии с пунктом 53 постановления № 10/22 ответчиком по иску, направленному на оспаривание зарегистрированного права или обременения, является лицо, за которым зарегистрировано спорное право или обременение.

При названных обстоятельствах оспариваемые судебные акты подлежат отмене в силу пункта 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации как нарушающие единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм 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:

решение Арбитражного суда Краснодарского края от 06.03.2012 по делу № А32-29673/2011 и постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 15.10.2012 по тому же делу отменить.

Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 08.08.2012 по указанному делу оставить без изменения.

Председательствующий

А.А. Иванов