Признание права собственности на самовольную постройку зависит от принятых застройщиком мер для ее легализации

Постановление ФАС СКО от 28.02.2011 по делу № А15-412/2008

Отсутствие разрешения на строительство у лица, обратившегося с иском о признании права собственности на самовольную постройку, не является основанием для отказа в иске. При разрешении такого спора суду необходимо установить, предпринимало ли лицо, создавшее самовольную постройку, надлежащие меры к ее легализации, в частности к получению разрешения на строительство и (или) акта ввода объекта в эксплуатацию, а также правомерно ли отказал уполномоченный орган в выдаче такого разрешения или акта ввода объекта в эксплуатацию.

Общество обратилось в арбитражный суд с иском к Министерству строительства и жилищно-коммунального хозяйства республики, администрации муниципального образования и городскому отделу внутренних дел с требованиями о признании недействительным постановления Управления государственного строительного надзора министерства о наложении административного штрафа на директора общества; признании права собственности на объекты недвижимости.

Определением суда требование общества о признании недействительным постановления выделено в отдельное производство.

Решением суда в иске отказано. Суд исходил из того, что общество не доказало факт обращения в администрацию с заявлением о выдаче разрешения на строительство объектов недвижимости и не представило правоустанавливающие документы в отношении земельного участка, на котором возведены данные объекты.

Постановлением суда кассационной инстанции решение отменено, дело направлено на новое рассмотрение с указаниями на необоснованность сделанных судом первой инстанции выводов.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения судебным актом апелляционного суда, требования общества удовлетворены. Суды признали спорные объекты самовольными постройками (возведены истцом без получения разрешения на строительство). Возведенные объекты расположены в границах земельного участка, закрепленного за обществом на праве бессрочного пользования. Объекты принадлежат обществу. Удовлетворяя требования истца на основании п. 3 ст. 222 ГК РФ, суды исходили из того, что орган местного самоуправления не

Loaded: 26-04-2024 PMt 18:56:25

доказал факт нарушения возведенными обществом строениями прав и законных интересов третьих лиц, а также то, что сохранение построек создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Суд кассационной инстанции, отменяя судебные акты и направляя дело на новое рассмотрение, указал, что суды при разрешении спора неверно распределили бремя доказывания между сторонами существенных для дела обстоятельств. По правилам ст. 65 АПК РФ истец обязан доказать, что строительство осуществлялось на участке, отведенном для этих целей; объект возведен с необходимыми разрешениями и соблюдением градостроительных и строительных норм (правил).

Решением суда первой инстанции в удовлетворении иска обществу отказано, так как истец документально не подтвердил, что возвел спорные постройки при наличии необходимых разрешений (либо предпринимал надлежащие меры к получению соответствующих документов), а представленные в дело доказательства свидетельствуют о допущенных обществом при строительстве объектов существенных нарушениях противопожарных, санитарных и иных норм (правил), поэтому оснований для удовлетворения иска о признании права собственности на самовольно возведенные строения не имелось.

Апелляционный суд решение отменил, требования общества удовлетворил. Суд исходил из доказанности обществом наличия оснований для признания за ним права собственности на самовольно возведенные постройки. Вывод суда первой инстанции о недоказанности выполнения обществом требований строительных норм и правил при возведении объектов недвижимости признан ошибочным. Имеющаяся в деле проектная документация, а также рабочие проекты подтверждают, что материалы и конструкции зданий удовлетворяют требованиям действующих строительных регламентов. Министерство как орган, уполномоченный на осуществление государственного надзора, заключений о несоответствии спорных объектов требованиям норм и правил, а также о том, что самовольные постройки создают угрозу жизни и здоровью граждан, не представило. Суд также констатировал, что невозможность (на протяжении длительного периода времени) легализации объектов строительства в установленном законом порядке приводит к ущемлению прав общества на вовлечение спорного имущества в хозяйственный оборот.

Администрация обжаловала апелляционное постановление в кассационном порядке.

Суд кассационной инстанции, отменяя постановление апелляционного суда и оставляя в силе решение суда первой инстанции, установил, что общество на земельном участке, выделенном ему решением районного совета народных депутатов, возвело объекты недвижимости.

Так как возведение спорных объектов осуществлено без необходимых разрешений, общество обратилось в арбитражный суд с иском о признании права собственности на спорное имущество в порядке ст. 222 ГК РФ.

Разрешая спор, суды первой и апелляционной инстанций установили, что спорные объекты возведены без получения разрешения на строительство, поэтому правомерно отнесли их к объектам самовольного строительства. Согласно п. 3 ст. 222 ГК

Loaded: 26-04-2024 PMt 18:56:25

РФ право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка. Аналогичные разъяснения содержит п. 25 совместного Постановления Пленумов ВС РФ и ВАС РФ 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».

Обратившись с иском о легализации самовольных построек, именно общество должно было доказать наличие оснований для признания за ним в судебном порядке права собственности в отношении спорных объектов недвижимости. Поэтому возложение апелляционным судом на администрацию бремени доказывания факта возведения построек с нарушением требований закона, а также наличия угрозы жизни и здоровью граждан, противоречит требованиям процессуального закона.

Суд первой инстанции при разрешении спора правомерно исходил из того, что общество не представило надлежащих доказательств, подтверждающих его обращение в уполномоченные органы с заявлениями о получении разрешения на строительство или акта ввода объектов в эксплуатацию, а также доказательств уклонения последних от выдачи необходимых для осуществления строительства разрешений (заключений). Апелляционный суд необоснованно пришел к выводу о том, что общество предпринимало все надлежащие меры к их легализации.

Заключения о соответствии самовольных построек градостроительным, строительным, санитарно-эпидемиологическим, противопожарным и экологическим требованиям, а также доказательства, подтверждающие, что их сохранение не угрожает жизни и здоровью граждан, обществом в суды первой и апелляционной инстанций представлены не были. Напротив, имеющиеся в деле документы подтверждают, что расположенные на территории рынка объекты эксплуатируются обществом с нарушением правил пожарной безопасности и требований санитарных норм.

Следовательно, имеет место факт возведения самовольных построек на земельном участке, принадлежащем лицу на праве постоянного (бессрочного) пользования при отсутствии у него разрешительных документов на строительство (недоказанности принятия мер по их легализации) и доказательств, свидетельствующих о соблюдении градостроительных, строительных, противопожарных и иных требований.

Также несостоятельна ссылка апелляционного суда на ущемление прав общества в связи с невозможностью вовлечь спорное имущество в хозяйственный оборот. При разрешении спора судами установлено, что возведенные обществом строения относятся к объектам самовольного строительства.

В силу ст. 222 ГК РФ самовольная постройка не является объектом гражданских прав и может быть введена в хозяйственный оборот судом только после того, как будет достоверно установлено, что такая постройка соответствует градостроительным, строительным, санитарно-эпидемиологическим, противопожарным и экологическим требованиям, а их сохранение не угрожает жизни и здоровью граждан.

Loaded: 26-04-2024 PMt 18:56:25

Петрищев Вадим Сергеевич,
аспирант факультета права НИУ ВШЭ, руководитель сектора создания аналитических обзоров компании «КонсультантПлюс»

КОММЕНТАРИЙ ЭКСПЕРТА

Данное постановление наглядно иллюстрирует то обстоятельство, что для удовлетворения иска о признании права собственности на самовольную постройку необходимо соблюдение совокупности следующих условий:

— земельный участок, на котором расположена постройка, принадлежит застройщику на определенном законом праве;
— застройщик принял необходимые меры для получения строительных разрешений;
— постройка безопасна и не представляет угрозы жизни (здоровью) граждан.

В приведенном решении истец доказал соблюдение только первого условия, поэтому в удовлетворении его требований было отказано. При этом истец не доказал того, что им были приняты необходимые меры для получения строительных разрешений. В связи с этим интересен вывод суда о том, что факт неоднократного обращения за получением строительных разрешений не доказывает добросовестность общества в исполнении этой обязанности, если им представлялся неполный комплект документов. Эта позиция полностью согласуется с п. 9 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 09.12.2010 № 143 о практике применения ст. 222 ГК РФ.

Таким образом, право собственности на самовольную постройку признается судом, только если уполномоченный орган необоснованно отказал в выдаче соответствующих разрешений (Определение ВАС РФ от 14.01.2011 № ВАС-17964/10 по делу № А55-22609/2009; постановления ФАС Северо-Западного округа от 01.11.2010 по делу № А56-75499/2009, ФАС Уральского округа от 17.11.2010 № Ф09-9562/10-С6 по делу № А76-2202/2010-22-179).

Судебной практике известны примеры, когда суд признавал право собственности на самовольно возведенный объект при наличии неполного комплекта строительных разрешений, например, из-за невозможности сдачи возведенного объекта в эксплуатацию вследствие создания его в течение длительного времени. Однако непременным условием такого признания является безопасность возведенного объекта (см., к примеру, постановление ФАС Московского округа от 16.02.2011 № КГ-А41/87-11 по делу № А41-17113/10).

В комментируемом постановлении спорный объект был признан судом небезопасным и создающим угрозу жизни и здоровью граждан, что исключило возможность признания права собственности на него.

Следует обратить внимание на следующую особенность решения вопроса о добросовестности застройщика в получении строительных разрешений. При отрицательном ответе на него доказательства безопасности возведенного объекта судами подчас не рассматриваются (см., например, постановления ФАС Северо-Западного округа от 01.11.2010 по делу № А56-75499/2009, ФАС Северо-Кавказского округа от 02.03.2011 по делу № А61-1363/2010).

Loaded: 26-04-2024 PMt 18:56:25

КОММЕНТАРИЙ ЭКСПЕРТА

Щербаков Николай Борисович,
ассистент кафедры гражданского права
юридического факультета
МГУ им. М.В. Ломоносова

Комментируемое дело представляет весьма большой интерес, не в последнюю очередь благодаря тому, что его разрешение напрямую зависит от толкования судом Постановления Пленумов высших судебных инстанций № 10/22 в части содержащихся в нем разъяснений, касающихся самовольных построек.

Суд кассационной инстанции по данному делу пришел к выводу, что признание права собственности на самовольную постройку, возведенную без получения необходимых разрешений, возможно только при установлении добросовестности истца, а именно того факта, что оно обращалось в компетентные органы для получения разрешения на строительство, но ему было незаконно отказано в получении соответствующего разрешения. При этом заслуживает поддержки позиция суда кассационной инстанции, в силу которой такое обращение не должно иметь формальный характер, а, напротив, должно соответствовать нормам законодательства о градостроительстве. Такой подход полностью соответствует букве и духу Постановления № 10/22, а также Информационному письму Президиума ВАС РФ № 143. Заслуживает поддержки также и вывод кассационной инстанции о распределении бремени доказывания по делу — оно лежит по общим правилам процессуального законодательства на истце, заявляющем требование о признании права собственности на самовольную постройку. Поскольку материалами дела было установлено, что истец не обращался за получением необходимых разрешений в соответствии с законодательствам, а также не представил доказательств того, что сохранение постройки не нарушает права и интересы третьих лиц, не создает угрозу жизни и здоровью граждан, суд кассационной инстанции обоснованно отменил постановление суда апелляционной инстанции, оставив в силе решение суда об отказе в иске.

Таким образом, комментируемое постановление имеет большое положительное значение с точки зрения обеспечения единообразия применения норм о самовольных постройках в регионе. В связи с этим можно, однако, отметить, что вывод суда кассационной инстанции о том, что признание права собственности на самовольную постройку возможно при условии возведения постройки за счет собственных средств застройщика, хотя и не повлияло на обоснованность кассационного постановления, все же не находит своего оправдания в законе и Постановлении № 10/22.

Loaded: 26-04-2024 PMt 18:56:25