

**Проблемные вопросы, возникающие при рассмотрении дел о
признании права собственности
(обзор судебной практики Девятнадцатого арбитражного
апелляционного суда).**

1. В договоре купли-продажи недвижимости должны быть указаны признаки, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю, без чего договор считается незаключенным.

Проблема, возникающая при рассмотрении дел данной категории, состоит в том, чтобы прийти к правильному выводу о согласованности или несогласованности предмета договора.

Решением арбитражного суда по делу №А35-8024/06-С17 удовлетворены исковые требования сельскохозяйственного производственного кооператива о признании договора купли-продажи недвижимого имущества, подписанным между ним и обществом с ограниченной ответственностью, незаключенным. Не согласившись с принятым решением, общество обратилось в Девятнадцатый арбитражный апелляционный суд с жалобой, в которой ссылалось на необоснованность судебного решения, в связи с чем просило его отменить.

Судебная коллегия апелляционного суда, оставляя без изменения решение суда первой инстанции, пришла к выводу о том, что договор купли-продажи нельзя признать заключенным вследствие несоответствия требованиям статьи 554 ГК РФ, поскольку в нем отсутствуют индивидуальные признаки, по которым можно идентифицировать объект недвижимости, т.е. его площадь, объем, материал, из которого он изготовлен, этажность, давность постройки, привязка его к земельному участку и другие признаки, по которым можно было бы судить об одном и том же объекте идет речь

либо о разных.

Апелляционный суд также указал в постановлении, что продаваемое имущество по оспариваемому договору не располагает индивидуально-определенными признаками, позволяющими выделить его из других объектов недвижимости, поскольку невозможно установить точные сведения об адресе, местонахождении помещения, его площади, месторасположении прилегающей территории.

Акт приема-передачи составлен на несколько объектов недвижимости и имел ссылку на договор без номера и даты от ноября 2003 года и без указания числа. В связи с этим не представляется возможным установить, к какому договору является приложением данный акт приема-передачи. Акт приема-передачи также не содержал идентифицирующих данных о передаваемых объектах и месте их нахождения.

Федеральный Арбитражный суд Центрального округа, оставляя без изменения решение и постановление судом первой и апелляционной инстанций, также сослался на то, что поскольку в спорном договоре отсутствуют индивидуальные признаки, по которым можно определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, а именно: технический паспорт на объект недвижимости, площадь объекта, этажность, давность постройки, привязка к земельному участку и др., суды правомерно признали указанный договор незаключенным.

При рассмотрении дела №А08-4927/07-22 по иску Общества с ограниченной ответственностью к Правительству Белгородской области о взыскании штрафа по договору купли-продажи земельных долей, ФАС ЦО, оставляя без изменения решение первого и постановление апелляционного судов, также исходил из того, что в договоре должны быть указаны данные, позволяющие определить расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества, в конкретном случае, в составе земельного массива, указанного в договоре. Поскольку спорный договор не содержит всех необходимых существенных

условий, предусмотренных положениями статьи 554 ГК РФ, договор не может считаться заключенным ввиду недостижения сторонами по его существенным условиям.

Однако практика рассмотрения дел данной категории Федерального арбитражного суда Центрального округа неоднозначна.

При рассмотрении дела №А08-4686/07-19 по иску ОАО «Агро-Светлогорье» к администрации муниципального района «Город Валуйки и Валуйский район» о признании права собственности на объект недвижимости - коровник, общей площадью 3402,9 кв.м. кадастровый номер 31:26:00:00:5589/02/04:1000/Б, расположенное по адресу: с. Борки, Валуйского района, Белгородской области, Девятнадцатый арбитражный апелляционный суд отменил решение суда первой инстанции, которым исковые требования были удовлетворены. При этом апелляционный суд исходил из того, что арбитражным судом Белгородской области не было дано надлежащей оценки договору купли-продажи недвижимого имущества №7 от 15.03.2001г. и акту приёма-передачи. В частности, не было учтено, что в акте приема-передачи основных средств из АОЗТ им. Шевченко в ОАО «Агро-Светлогорье» к договору купли-продажи №7 не указаны кадастровый номер, площадь объекта, его местонахождение, в связи с чем, не представляется возможным идентифицировать предмет купли-продажи.

Из текста договора купли-продажи от 15.03.2001г. следует, что его предметом является недвижимое имущество, указанное в приложении №1 к договору. Однако, приложение №1 с конкретизацией передаваемого имущества в материалах дела отсутствует. Истец не настаивал на том, что оно составлялось.

Следовательно, условия договора не позволяют определенно установить индивидуальные характеристики продаваемого объекта.

В акте приема-передачи основных средств из АОЗТ им. Шевченко в ОАО «Агро-Светлогорье», который истец представил в качестве приложения к договору купли-продажи №7, не указаны кадастровый номер спорного

объекта недвижимости, его местонахождение, площадь. Более того, объект недвижимости, указанный в акте приема-передачи, невозможно идентифицировать со спорным объектом.

В акте приема-передачи указаны несколько объектов: коровник №1 МТФ, коровник №2, коровник №3, коровник МТФ№2, коровник МТФ№2, коровник МТФ1, расположенные в разных населенных пунктах. Судебная коллегия апелляционного суда пришла к выводу, что доподлинно установить, какой из них является предметом заявленных требований, не представляется возможным. Представитель истца в судебном заседании не смог пояснить о том, где они находятся и какой из этих объектов недвижимости являлся предметом заявленного иска.

Технический паспорт на спорное здание изготовлен 25.07.2001г., то есть спустя 4 месяца после заключения договора.

При таких обстоятельствах договор купли-продажи недвижимого имущества ввиду отсутствия в нем существенных условий договора купли-продажи недвижимого имущества апелляционная инстанция сочла незаключенным.

Федеральный арбитражный суд Центрального округа отменил постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда по данному делу, оставив в силе решение суда первой инстанции.

Суд кассационной инстанции не согласился с выводом суда апелляционной инстанции о том, что спорный договор купли-продажи №7 от 15.03.2001г. является незаключенным, т.к. в акте приема-передачи не указан кадастровый номер, площадь объекта, его местонахождение, т.е. невозможно идентифицировать объект сделки.

ФАС ЦО указал в своем постановлении, что по акту приема-передачи покупателю были переданы коровники №№1, 2 МТФ, 1979 года постройки. Из представленного истцом технического паспорта усматривается, что коровник (коровники 1, 2) под лит.Б в с.Борки Валуйского района имеет площадь 3402,9 кв. м, построен в 1979 году . Договор был исполнен,

имущество передано покупателю, который до настоящего времени им владеет и пользуется. Других претендентов на это имущество нет. Исходя из изложенного, суд кассационной инстанции констатировал, что вывод апелляционного суда о том, что объект сделки нельзя идентифицировать, не верен.

При рассмотрении аналогичного спора по делу №А08-4833/07-10 кассационный суд также отменил постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда, указав, что из акта приема-передачи следует, что покупателю был передан именно спорный объект, поскольку указан год его постройки и балансовая стоимость. Кроме того, в п.4 договора купли-продажи стороны предусмотрели, что обязательство передать объект считается исполненным после передачи всех технических документов, в том числе на земельный участок, что соответствует ст.ст.224, 433 ГК РФ. Технический паспорт на спорное здание изготовлен 25.07.2001г. и содержит как описание имущества, площадь, кадастровый номер, так и схему его месторасположения. В связи с этим у сторон не было сомнений, какое именно недвижимое имущество было продано.

Высший Арбитражный Суд РФ не усмотрел оснований для пересмотра в порядке надзора решения суда первой и постановления суда кассационной инстанций, сославшись на имеющиеся в материалах дела акт приема-передачи и технический паспорт (Определение ВАС РФ от 14.08.2008г. №10283/08 Об отказе в передаче дела в президиум Высшего Арбитражного Суда РФ).

Правовая позиция Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда состоит в том, что индивидуальными признаками, по которым можно идентифицировать объект недвижимости, в частности, являются его площадь, объем, материал, из которого он изготовлен, этажность, давность постройки, привязка его к земельному участку и иные признаки, по которым можно судить – об одном и том же объекте идет речь либо о разных.

При рассмотрении вышеприведенного дела мнение апелляционного суда не согласуется с мнением арбитражного суда кассационной инстанции о согласованности сторонами условий договора. Девятнадцатый арбитражный апелляционный суд исходит из того, что представленные в материалы дела документы не позволяют однозначно установить, о каком конкретно объекте недвижимости из нескольких идет речь, поскольку имеющиеся документы не позволяют однозначно идентифицировать конкретный объект. Акт приема-передачи и технический паспорт также содержат сведения о нескольких объектах. Представитель стороны в судебном заседании не смог пояснить, какой именно объект являлся предметом договора.

2. К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

При рассмотрении данных споров возникает вопрос о правомерности признания самостоятельным объектом недвижимого имущества асфальтовых покрытий, замощений земельных участков.

Решением арбитражного суда удовлетворены требования администрации городского округа город Нововоронеж о признании незаконными действий Управления Федеральной регистрационной службы по Воронежской области по регистрации права собственности индивидуального предпринимателя на объект незавершенного строительства – замощение газозаправочной станции.

Не согласившись с принятым решением, ЗАО «ВГК», УФРС по Воронежской области и предприниматель обратились в апелляционный суд с жалобами, в которых ссылаются на незаконность решения.

Девятнадцатый арбитражный апелляционный суд пришел к выводу о незаконности действий УФРС по Воронежской области по регистрации права собственности на объект незавершенного строительства – замощение газозаправочной станции (постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 04.04.2008г. по делу №А14-5518-2007/206/11).

При этом апелляционный суд исходил из того, по смыслу действующего законодательства для признания имущества, в том числе объекта незавершенного строительства, недвижимым, необходимо подтверждение того, что данный объект был создан именно как недвижимость в установленном законом и иными правовыми актами порядке с получением необходимой разрешительной документации и соблюдением градостроительных норм и правил.

Как усматривается из материалов дела, земельный участок был предоставлен предпринимателю для строительства АГЗС, разрешение на выполнение строительно-монтажных работ №229 выдавалось на АГЗС, проектная документация была также подготовлена на АГЗС. Таким образом, объектом незавершенного строительства может быть только незавершенная строительством АГЗС, но не замощение АГЗС.

Апелляционный суд также пришел к выводу о том, что, по сути замощение является одним из видов работ, которые следует выполнить при строительстве АГЗС в соответствии с проектной документацией, а выполненные работы не могут являться недвижимым имуществом.

Постановлением ФАС ЦО от 04.07.2008г. по делу №А14-5518-2007/206/11 постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 04.04.2008г. отменено на том основании, что в силу п.5 статьи 131 ГК РФ, п.1, 5 статьи 2 Закона РФ №122-ФЗ в судебном порядке могут быть оспорены только отказ в государственной регистрации прав и уклонение от нее. Суд кассационной инстанции пришел к выводу, что администрацией выбран неверный способ защиты своих прав, поскольку неисполнение предпринимателем условий заключенного между ним и администрацией

договора по перечислению обусловленной договором суммы в бюджет Нововоронежа не может свидетельствовать о нарушении регистрацией прав и законных интересов заявителя (т.е. администрации).

Однако в постановлении суд кассационной инстанции не дал оценку выводам суда апелляционной инстанции относительно того, может ли замощение АГЗС быть признано самостоятельным объектом недвижимого имущества.

В постановлении от 07.04.2008г. по делу №А68-5343/06-285/А Федеральный Арбитражный Суд Центрального округа сделал вывод о том, что площадку, покрытую асфальтом, равно как и железобетонный забор, нельзя рассматривать в качестве самостоятельных объектов недвижимого имущества, поскольку, по существу, покрытие (замощение) какой-либо площади земельного участка и ограждение несут вспомогательную функцию по отношению к назначению земельного участка и в данном случае замощение и ограждение являются лишь элементами благоустройства земельного участка.

Данная правовая позиция согласуется с практикой Высшего Арбитражного Суда РФ.

Так, в частности, в определении ВАС РФ от 28.08.2008г. №11123/08 по делу №А17-3350/2007 указано, что суд кассационной инстанции пришел к выводу о невозможности отнесения автостоянки к сложному объекту недвижимого имущества, исходя из того, что возведенные постройки (ворота, ограждение, пункт охраны, асфальтовое покрытие) имеют временный характер, поскольку предназначены для использования в период действия договора аренды земельного участка. Данный вывод соответствует позиции Президиума ВАС РФ, изложенной в постановлении от 01.07.2008г. №5537/08.

3. Выплата участнику долевой собственности остальными собственниками компенсации вместо выдела его доли в натуре

допускается с его согласия. В случаях, когда доля собственника незначительна, не может быть реально выделена, и он не имеет существенного интереса в использовании общего имущества, суд может и при отсутствии согласия этого собственника обязать остальных участников долевой собственности выплатить ему компенсацию.

При рассмотрении данных дел возникает вопрос: вправе ли участник общей долевой собственности на имущество требовать прекращения права собственности другого собственника с выплатой ему денежной компенсации?

Решением арбитражного суда области удовлетворены в полном объеме исковые требования ИП Шамей Е.Д. к ИП Бондаренко А.В. о прекращении права собственности $\frac{1}{4}$ доли в праве общей долевой собственности за ответчиком на нежилое помещение, прекратив за ней право собственности на указанное имущество, обязании ответчика принять компенсацию в размере 375 000 рублей и признании за истцом права собственности на $\frac{1}{4}$ долю в праве общей долевой собственности на спорное нежилое помещение.

Не согласившись с принятым решением, ответчик обратился в апелляционный суд с жалобой.

Постановлением Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.04.2008г. решение отменено, в удовлетворении иска отказано.

Отменяя решение суда первой инстанции, апелляционный суд исходил из того, что гражданским законодательством предусмотрены два способа прекращения права собственности - раздел и выдел.

Тем самым применение правил абзаца 2 пункта 4 статьи 252 ГК РФ, пункта 36 Постановления Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 01.07.1996г. №6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского Кодекса Российской Федерации» возможно лишь в отношении участника, заявившего требование

о выделе доли из общего имущества.

Истец с требованием о выделе своей доли из общего имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу ул.Садовая, д.25 А в г.Белгород, в суд не обращался.

Апелляционный суд указал, что закон не предусматривает возможности заявления участниками общей собственности требования о лишении другого сособственника права на долю с выплатой ему компенсации, даже если этот участник не имеет существенного интереса в использовании вещи и его доля незначительна.

Обязывая ответчика получить компенсацию, одновременно требуя признать за собой право на чужую долю, истец фактически понуждает другого сособственника к передаче своего имущества, что противоречит пункту 2 статьи 246 Гражданского кодекса Российской Федерации, по которому участник долевой собственности вправе распорядиться принадлежащей ему долей по своему усмотрению.

В соответствии с пунктом 2 статьи 235 Гражданского кодекса Российской Федерации принудительное изъятие у собственника имущества не допускается, кроме случаев, указанных в законе. Обстоятельства настоящего спора к таким случаям не относятся.

Данная правовая позиция апелляционного суда соответствует позиции Федерального арбитражного суда Центрального округа, который в постановлении от 25.07.2008г. по данному делу указал, что суд апелляционной инстанции пришел к обоснованному выводу об отсутствии у истца правовых оснований для обращения с требованиями о признании права собственности на чужую долю в праве общей долевой собственности и понуждении ответчика получить компенсацию за свою долю, при этом утратив право на нее, поскольку это противоречит нормам действующего законодательства. Документальных доказательств, подтверждающих недостижение между участниками долевой собственности соглашения о способе и условиях раздела общего имущества или выдела доли одного из

них, а также что доля ответчика не может быть реально выделена и что ответчик не имеет существенного интереса в использовании общего имущества, в материалах дела не имеется.

4. Удовлетворение исковых требований в части признания права общей долевой собственности в строительстве дома, не принятого в эксплуатацию, когда в незавершенном строительстве не выделены доли в натуре и их выделение на этапе строительства в принципе не возможно, не приводит к защите прав истца, поскольку в силу ст. 219 ГК РФ не существует и недвижимого имущества в качестве объекта права.

По делу А48-167/07-9 истец обратился в суд с требованием о признании права собственности на нежилое помещение в качестве доли в общей собственности на объект инвестирования.

Удовлетворяя заявленное требование в части признания за истцом права общей долевой собственности наряду с другими инвесторами на незавершенный объект инвестиционной деятельности, суд области исходил из того, что незавершенный объект инвестиционной деятельности до момента его приемки в эксплуатацию является объектом общей долевой собственности субъектов инвестиционного процесса.

Отменяя указанное решение в этой части, суд апелляционной инстанции руководствовался положениями Федерального закона от 25.02.99 N 39-ФЗ "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений".

В силу ст. 1 Федерального закона "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений" инвестиции - это денежные средства, ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права, иные права, имеющие денежную оценку, вкладываемые в объекты предпринимательской и (или) иной деятельности в целях получения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта, а

инвестиционная деятельность – вложение инвестиций и осуществление практических действий в целях получения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта.

Согласно ст. 4, п. 1 ст. 8 названного Закона субъектами инвестиционной деятельности являются инвесторы, заказчики, подрядчики, пользователи объектов капитальных вложений и другие лица. Отношения между субъектами инвестиционной деятельности осуществляются на основе договора или государственного контракта, заключаемых между ними в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

В соответствии со ст. 6 Федерального закона "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений" инвесторы имеют равные права на владение, пользование и распоряжение объектами капитальных вложений и результатами осуществленных капитальных вложений.

Отношения между субъектами инвестиционной деятельности осуществляются на основе договора и (или) государственного контракта между ними в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации (ст. 8 Закона).

Договором о долевом участии в инвестировании строительства жилья предусмотрено, что спорное нежилое помещение становится предметом собственности истца только после окончания строительства жилого дома и сдачи его в эксплуатацию.

Из представленных в материалы дела доказательств усматривалось, что указанный объект строительством не завершен, государственной комиссией в эксплуатацию не принят.

При таких обстоятельствах правовые основания для удовлетворения требования истца о признании за ним права общей долевой собственности отсутствуют.

Кроме того, суд апелляционной инстанции указал, что удовлетворение исковых требований в части признания права общей долевой собственности

за истцом в строительстве дома, не принятого в эксплуатацию, когда в незавершенном строительстве не выделены доли в натуре и их выделение на этапе строительства в принципе не возможно, не приводит к защите прав истца, поскольку такое решение суда неисполнимо.

Данная правовая позиция апелляционного суда соответствует позиции Федерального арбитражного суда Центрального округа, который в постановлении от 22.11.2007г. по данному делу указал, что выводы суда апелляционной инстанции о частичной отмене решения суда области и отказе в этой части в удовлетворении заявленных требований являются обоснованными.

5. Определение надлежащего ответчика является обязательным условием при рассмотрении дел о признании права собственности

По делу № А08-13 70/07-28 Администрация города Белгорода в лице Управления муниципальной собственностью Департамента экономики и финансов обратилась в арбитражный суд с иском муниципальному учреждению "Инспекция по контролю за градостроительной деятельностью на территории города Белгорода" о признании права собственности на самовольно реконструированное нежилое помещение.

Ссылаясь на то, что указанное нежилое помещение включено в реестр муниципальной собственности на основании решения 17 сессии Белгородского областного Совета народных депутатов от 06.08.1992, в процессе эксплуатации это помещение было самовольно реконструировано, реконструкция производилась хозяйственным способом, без получения необходимых на то разрешений, что является препятствием для осуществления государственной регистрации права муниципальной собственности на помещение, истец обратился в арбитражный суд с настоящим требованием.

Учитывая, что нежилое помещение по сути является подвалом

многоквартирного жилого дома, суды двух инстанций обоснованно, со ссылкой на ст. 290 ГК РФ и п. 1 ст. 36 ЖК РФ указали, что предъявленным иском затрагиваются права и законные интересы собственников (владельцев) жилых помещений, расположенных в этом доме, которые только и могут выступать ответчиками по данному спору.

6. В соответствии с п.1 статьи 222 ГК РФ самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил

Решением арбитражного суда области удовлетворены исковые требования администрации городского округа город Воронеж к индивидуальному предпринимателю о возложении обязанности снести капитальный объект – торговый павильон, и привести в первоначальное состояние земельный участок, занимаемый указанным строением. Не согласившись с указанным решением, ответчик обратился в суд с апелляционной жалобой, ссылаясь на то, что спорный павильон не является объектом недвижимости.

При рассмотрении апелляционной жалобы суд руководствовался следующим.

Ответчику было разрешено установить торговый павильон. Положением о порядке установки и эксплуатации временных сооружений, утвержденным постановлением Воронежской городской Думы от 24.01.2002г. №5-1 предусмотрены технические характеристики торгового павильона как временного сооружения. Однако из материалов дела следует, что спорный объект имеет монолитный бетонный фундамент, выполненные

из стекла и кирпича стены, а следовательно является капитальным строением.

В связи с этим, учитывая, что так называемый «торговый павильон» представляет собой объект недвижимости, а доказательства, подтверждающие его возведение в установленном порядке, в материалах дела отсутствуют, суд правомерно признал его самовольной постройкой и возложил на ответчика обязанность снести спорный объект недвижимости и привести в первоначальное состояние земельный участок, на котором находится данное строение.

Указанные решение и постановление оставлены без изменения постановлением ФАС ЦО от 24.07.2008г. по делу №А14-6434-2006/320-30.

Данной правовой позиции придерживается также и ФАС Московского округа. Так, в постановлении от 30 сентября 2008г. по делу №КГ-А40/6253-08С, суд указал, что истцом не были представлены доказательства получения разрешения на строительство объекта недвижимости, акта приемки созданного объекта недвижимости (объекта капитального строительства) в эксплуатацию, и документов о предоставлении земельного участка под строительство объекта недвижимости. Имеющиеся в материалах дела документы подтверждают, что заявителю было разрешено возвести и стать обладателем торговых павильонов, как сборно-разборных конструкций, а не объектов недвижимости.

При рассмотрении судами дел данной категории спорным является, в частности, вопрос о допустимости признания права собственности на самовольную постройку, возведенную без необходимых разрешений или с нарушением строительных и градостроительных норм и правил.

Высший Арбитражный Суд РФ при рассмотрении подобных споров исходит из того, что право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином

установленном законом порядке, за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка. В этом случае лицо, за которым признано право собственности на постройку, возмещает осуществившему ее лицу расходы на постройку в размере, определенном судом.

Право собственности на самовольную постройку не может быть признано за указанным лицом, если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан.

В том случае, если имела место реконструкция объекта, при рассмотрении конкретного дела суду необходимо установить, что при проведении реконструкции не были нарушены обязательные для применения строительные и санитарные нормы, а сам реконструируемый объект не затрагивает прав других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан, что должно быть подтверждено соответствующими доказательствами, отвечающими принципам относимости и допустимости.

Если факт нахождения у заинтересованного лица земельного участка, на котором осуществлено строительство спорного объекта, на каком-либо вещном праве, указанном в статье 222 ГК РФ, не доказан, это служит основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку.

ВАС РФ также указывает, что из приведенной нормы следует, что предоставление земельного участка под самовольную постройку должно иметь место до обращения в арбитражный суд с иском о признании на нее права собственности (определение ВАС РФ от 31.07.2008г. №9575/08, дело №А56-41970/06).

Исходя из позиции ВАС РФ, несостоятельным является мнение о том, что право собственности на спорные объекты недвижимости может быть признано за заинтересованным лицом с учетом старой редакции пункта 3

статьи 222 ГК РФ, поскольку эти объекты построены до введения в действие ее новой редакции.

Как следует из содержания статьи 222 ГК РФ, одним из оснований возникновения права собственности на самовольную постройку является судебный акт.

Поскольку заинтересованное лицо обращается в арбитражный суд с требованием о признании права собственности на самовольно возведенные объекты недвижимости после введения в действие пункта 3 статьи 222 ГК РФ в редакции Федерального закона РФ от 30.06.2006г. №93-ФЗ, судами подлежит применению указанная норма в новой редакции (Определение ВАС РФ от 7 августа 2008г. №10038/08).

7. Применение сроков исковой давности к требованиям о признании права собственности на объекты недвижимости

Российская общественная физкультурно-спортивная организация «Юность» (РОФСО «Юность России») обратилась в Арбитражный суд Воронежской области с иском к Воронежской областной общественной физкультурно-спортивной организации о признании права собственности на отдельно стоящее здание.

Оценивая доводы ответчика относительно пропуска срока исковой давности, суд первой инстанции неверно применил положения статьи 208 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии со статьей 208 Гражданского кодекса Российской Федерации, срок давности не распространяется на требования об устранении нарушений прав собственника, не связанных с лишением владения, а истец не являлся владельцем спорного имущества.

Согласно доводам, изложенным в возражениях на заявление о применении срока исковой давности, истец признавал за ответчиком право оперативного управления спорным имуществом.

Исходя из диспозиции статьи 296 Гражданского кодекса Российской Федерации, лицо, за которым закреплено имущество на праве оперативного управления, владеет, пользуется и распоряжается имуществом в пределах, установленных законом, в соответствии с целями своей деятельности, заданиями собственника и назначением этого имущества.

Кроме того, иск заявлен о признании права собственности на имущество, право на которое зарегистрировано за иным лицом, следовательно, речь идет об оспаривании выбытия имущества из юридического владения собственника.

Право невладельца собственника подлежит защите путем предъявления виндикационного иска (об истребовании имущества из чужого незаконного владения), на который распространяется общий срок исковой давности (статья 196 Гражданского кодекса Российской Федерации). Иск о признании права собственности на имущество в случае, когда истец лишен владения, по существу является одним из этапов защиты вещного права путем истребования имущества, предшествующим заявлению виндикационного требования. Таким образом, это требование подпадает под правовой режим виндикационного иска, в том числе по сроку исковой давности.

В соответствии с пунктом 1 статьи 200 Гражданского кодекса Российской Федерации, течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права.

Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности на спорные объекты недвижимости от 26.06.1998 года была приложена ответчиком к отзыву по делу № А14-7162-00/251/20 по иску истца 23.11.2000 года, о чем имеются сведения в материалах настоящего дела.

С учетом изложенного, судебная коллегия находит отказ в удовлетворении исковых требований обоснованным по причине истечения срока исковой давности, в связи с чем, апелляционная жалоба не подлежит удовлетворению.

Данная правовая позиция апелляционного суда соответствует позиции Федерального арбитражного суда Центрального округа, который в постановлении от 12.12.2008 года по данному делу указал, что вывод суда первой инстанции о том, что на требования РОФСО «Юность России» исковая давность не распространяется в силу ст.208 ГК РФ, обоснованно признан судом апелляционной инстанции неправомерным..

Данный вопрос о применении сроков исковой давности к искам о признании права собственности является дискуссионным. Второй подход состоит в том, что исковая давность по искам о признании права не действует (Постановления Президиума ВАС РФ от 02.08.2005 N 1206/05, от 14.11.2006 N 7886/06; ФАС ДВО от 07.03.2006 N Ф03-А59/06-1/73).¹ Суды мотивируют такую позицию ссылкой на ст. 208 и 304 ГК РФ (на негативный иск исковая давность не распространяется) или оставляют ее без обоснования.

8. Для перехода земельного участка в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме необходимо соблюдение общего (заявительного) порядка оформления земельно-правовых отношений

Решением Арбитражного суда Курской области удовлетворены исковые требования о признании договора аренды земельного участка недействительным (ничтожным), применены последствия недействительности сделки: суд взыскал в пользу ТСЖ арендную плату, уплаченную по недействительному договору аренды с Комитета по управлению муниципальным имуществом за счет казны муниципального образования и с Комитета по управлению имуществом за счет казны Курской

¹ Обобщение применения арбитражными судами норм ГК РФ о вещно-правовых способах защиты права А.В. Егоров, М.А. Ерохова, А.М. Ширвиндт // Справочная система «Консультант+».

области.

Суд первой инстанции руководствовался положениями ст. ст. 167, 168 Гражданского кодекса РФ, ст. 36 Земельного кодекса РФ, ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" и пришел к выводу о том, что, в силу названных норм закона, спорный земельный участок находится в общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном жилом доме в связи с чем Администрация г. Курска неправомерно распорядилась данным земельным участком, передав его в аренду ТСЖ.

Судебная коллегия апелляционного суда, отменяя решение суда области и отказывая в удовлетворении иска, указала, что, исходя из смысла ст. 36 Земельного кодекса РФ, ст. 16 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации", ст. 36 Жилищного кодекса РФ следует, что порядок предоставления земельных участков под многоквартирными домами в общую долевую собственность собственников квартир должен соответствовать общему заявительному порядку предоставления земельных участков в общую долевую собственность лиц - собственников недвижимого имущества, установленному п. 5, 6 ст. 36 Земельного кодекса РФ. В соответствии с указанным порядком эти лица должны совместно обратиться в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления с заявлением о приобретении прав на земельный участок с приложением кадастровой карты. Поэтому апелляционная инстанция пришла к выводу, что, поскольку доказательств соблюдения вышеназванного заявительного порядка в материалы дела не представлено, то право публичной собственности на спорный участок не прекращено, в связи с чем оснований для признания договора аренды недействительной сделкой не имеется.

Федеральный Арбитражный суд Центрального округа не согласилась с приведенным толкованием названных правовых норм, и выводом суда апелляционной инстанции об отказе в иске.

ФАС ЦО указал в своем постановлении, что ссылка суда апелляционной инстанции на пункты 5 и 6 ст. 36 Земельного кодекса РФ, которыми установлен заявительный порядок перехода права собственности на земельный участок к собственникам расположенных на нем строений, является ошибочной. Пункт 2 ст. 36 ЗК РФ, касающийся права общей долевой собственности на земельные участки под многоквартирными домами, содержит отсылку к жилищному законодательству, устанавливающему исключение из общего правила (заявительного порядка). В соответствии с п. 1 ст. 36 Земельного кодекса РФ граждане и юридические лица, имеющие в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в соответствии с настоящим Кодексом.

Согласно п. 2 ст. 36 ЗК РФ в существующей застройке земельные участки, на которых находятся сооружения, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, жилые здания и иные строения, предоставляются в качестве общего имущества в общую долевую собственность домовладельцев в порядке и на условиях, которые установлены жилищным законодательством.

В силу п. 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности, среди прочего, земельный участок, на котором расположен данный дом.

При этом пунктом 5 ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" предусмотрено, что с момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

Как установлено судом первой инстанции и следует из ответа ФГУ "Земельная кадастровая палата" по Курской области спорный земельный участок сформирован и включен в Государственный реестр земель после введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации.

Поэтому, при отмеченных обстоятельствах, суд первой инстанции пришел к правомерному выводу о том, что в силу прямого указания закона с момента формирования и кадастрового учета спорного земельного участка право собственности на него автоматически перешло к собственникам помещений в многоквартирном жилом доме. Заключение же Администрацией г. Курска договора аренды противоречит нормам действующего законодательства, в том числе ст. 209 ГК РФ, а, следовательно, в силу положений ст. 168 ГК РФ, данный договор аренды является недействительной (ничтожной) сделкой.

Исходя из изложенного, суд кассационной инстанции констатировал, что апелляционный суд, сославшись на положения пунктов 5 и 6 ст. 36 ЗК РФ, применил закон, не подлежащий применению.

Исходя из позиции ВАС РФ, согласно пункту 1 статьи 131 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами.

Вместе с тем положения пункта 1 статьи 131 Гражданского кодекса Российской Федерации находятся в системной взаимосвязи с нормой, содержащейся в пункте 2 статьи 8 названного Кодекса.

В соответствии с пунктом 2 статьи 8 Гражданского кодекса Российской

Федерации права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом.

Таким образом, по смыслу пункта 2 статьи 8 ГК РФ специальными законодательными нормами может быть установлен иной момент возникновения права собственности на имущество, относящегося к разряду недвижимости.

Такой специальной нормой является положение пунктов 2 статьи 16 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" (далее - Вводный закон).

В силу пункта 2 статьи 16 Вводного закона земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, который сформирован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

С учетом положения Федерального закона «О государственном земельном кадастре», с момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходят бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме (определение Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 26.11.2008г. № 14992/08 об отказе в передаче дела в Президиум ВАС РФ).

Правовая позиция Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда состоит в том, что положения ст. 16 Закона N 189-ФЗ содержат лишь условия перехода земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в общую долевую собственность, но не определяют порядок такого перехода. Вводный закон также не предусматривает, что

введение в действие Жилищного кодекса Российской Федерации влечет автоматический переход земельного участка в общую долевую собственность, поскольку изменение жилищного законодательства не может повлечь автоматического прекращения права государственной или муниципальной собственности на земельный участок путем его перехода в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

Тогда, как основания прекращения права собственности на земельные участки предусмотрены в ст. 44 Земельного кодекса Российской Федерации и к ним отнесены отчуждение собственником своего земельного участка другим лицам, отказ собственника от права собственности на земельный участок, принудительное изъятие у собственника его земельного участка в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

Определением Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 26.11.2008г. № 14992/08 об отказе в передаче дела в Президиум ВАС РФ ВАС РФ отметил, что довод заявителя о том, что в связи с введением в действие с 01.03.2005 Жилищного кодекса РФ земельный участок в силу пункта 2 статьи 16 ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" перешел в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме, прекратились обязательства по уплате арендных платежей, был рассмотрен судами и отклонен, поскольку не представлено доказательств оформления передачи спорного земельного участка в общую долевую собственность в установленном законом порядке.

Руководитель обзора судебной
практики, председатель судебного
состава

И.о. начальника отдела анализа и
обобщения судебной практики,
законодательства и статистики

Сухова И.Б.

Кутенко М.Б.