АРБИТРАЖНЫЙ СУД
УРАЛЬСКОГО ОКРУГА

Утвержден президиумом
Арбитражного суда
Уральского округа
13.05.2022[1]

ОБЗОР СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ

_____ № _____

Екатеринбург

вопросы, возникающие при рассмотрении споров о приобретении права собственности

1. Передача имущества из одного уровня публичной собственности в другой, за исключением случаев, прямо предусмотренных законом, возможна только по согласованию сторон.[2]

Орган местного самоуправления обратился в арбитражный суд с заявлением о признании недействительным распоряжения территориального Управления Росимуществом о безвозмездной передаче федерального имущества (жилое помещение), составляющего казну Российской Федерации, в собственность муниципального образования.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением апелляционного суда, в удовлетворении заявленных требований отказано. Суды, руководствуясь положениями части 1 статьи 16, статьей 50 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»[3], постановлением Верховного Совета Российской Федерации от 27.12.1991 № 3020-1 «О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность»[4], пришли к выводу, что спорный объект должен находиться в муниципальной собственности, поскольку относится к жилому фонду и расположен на территории муниципального образования. Суды признали, что передача данного объекта в муниципальную собственность имела объективную необходимость для осуществления органом местного самоуправления своих полномочий.

---

[1] Решение об опубликовании принято президиумом Арбитражного суда Уральского округа 01.07.2022.

[2] Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 14.05.2020 № Ф09-1319/20 по делу № А50-22997/2019, от 18.02.2021 № Ф09-9079/20 по делу № А50-2566/2020.

[3] Далее – Закон № 131-ФЗ.

[4] Далее – Постановление № 3020-1.

Окружной суд отменил судебные акты, оспариваемое распоряжение признал недействительным ввиду следующего.

Из материалов дела усматривается и судами установлено, что спорное жилое помещение после смерти собственника ввиду отсутствия иных наследников перешло в качестве выморочного имущества в собственность Российской Федерации согласно статье 552 Гражданского кодекса РСФСР, действовавшей на момент получения свидетельства о праве наследования по закону (14.07.1997).

Из изложенных обстоятельств следует, что право государственной собственности на спорный объект уже разграничено, соответственно, отсутствует необходимость разграничения полномочий между федеральными органами государственной власти и органами местного самоуправления в порядке, установленном Постановлением № 3020-1.

В силу абзаца шестого части 11 статьи 154 Федерального закона от 22.08.2004 № 122-ФЗ «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Российской Федерации в связи с принятием федеральных законов «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» и «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»[5] имущество, находящееся в федеральной собственности, которое может находиться в муниципальной собственности, подлежит безвозмездной передаче в муниципальную собственность, если нахождение указанного имущества в федеральной собственности не допускается, а также если указанное имущество используется органами местного самоуправления, муниципальными унитарными предприятиями и муниципальными учреждениями для целей, установленных в соответствии статьей 50 Закона № 131-ФЗ.

Суды, делая вывод о наличии оснований для передачи спорного имущества в муниципальную собственность, предусмотренных абзацем шестым части 11 статьи 154 Закона № 122-ФЗ, не учли, что в материалах дела отсутствуют доказательства использования данного имущества органами местного самоуправления, муниципальными унитарными предприятиями, муниципальными учреждениями для целей, установленных статьей 50 Закона № 131-ФЗ. Также не было учтено то обстоятельство, что жилое помещение может находиться в собственности Российской Федерации, в том числе для обеспечения деятельности федеральных органов государственной власти, государственных служащих Российской Федерации, работников федеральных государственных унитарных предприятий и федеральных государственных учреждений (часть 11 статьи 154 Закона

[5] Далее – Закон № 122-ФЗ.

№ 122-ФЗ во взаимосвязи с положениями статьи 19 Жилищного кодекса Российской Федерации[6]).

Кроме того, окружной суд отметил, что положения Закона № 122-ФЗ подлежат применению с учетом позиции Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в определении от 04.12.2007 № 828-О-П, согласно которой положения части 11 статьи 154 Закона № 122-ФЗ, устанавливающие порядок безвозмездной передачи в муниципальную собственность находящегося в федеральной собственности имущества, предполагают необходимость учета волеизъявления всех заинтересованных лиц и согласованности действий соответствующих уполномоченных органов.

Принимая во внимание отсутствие волеизъявления муниципального образования на принятие спорного объекта в муниципальную собственность, а также отсутствие оснований для передачи имущества в соответствии с частью 11 статьи 154 Закона № 122-ФЗ, окружной суд пришел к выводу о несоблюдении порядка передачи имущества из федеральной собственности в муниципальную собственность.

2. Правовая квалификация спора об освобождении земельного участка от самовольно возведенных объектов относится к компетенции суда.[7]

Между комитетом по управлению муниципальным имуществом (арендодатель, далее – уполномоченный орган) и предпринимателем (арендатор) заключен договор аренды земельного участка для организации открытой автостоянки. По истечении срока действия договора арендодатель сообщил арендатору о расторжении договора и потребовал освободить земельный участок.

В ходе совместного осмотра земельного участка стороны выявили незаконно размещенное на данном участке двухэтажное здание на бетонном фундаменте, о чем уполномоченным органом составлен акт, предпринимателю выдано повторное уведомление об освобождении участка.

Ссылаясь на то, что после прекращения договора аренды предприниматель не освободил земельный участок и продолжил им незаконно пользоваться, уполномоченный орган обратился в суд с заявлением о признании договора аренды расторгнутым и об обязании предпринимателя освободить земельный участок.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением апелляционного суда, иск удовлетворен частично, договор признан расторгнутым в связи с истечением срока его действия. В удовлетворении требований в части освобождения земельного участка отказано со ссылкой на неправильный выбор способа судебной защиты. Установив, что на земельном участке расположен объект недвижимости, суды указали, что в рамках рассмотрения спора об освобождении земельного участка на основании статьи 304 Гражданского кодекса Российской

[6] Далее – ЖК РФ.
[7] Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 07.04.2021 № Ф09-1480/21 по делу № А60-35556/2020.

Федерации[8] не может быть разрешен спор, предметом которого является снос самовольной постройки, при этом требования о сносе спорного объекта на основании статьи 222 ГК РФ истцом не заявлены.

Окружной суд отменил судебные акты, дело направил на новое рассмотрение ввиду следующего.

Из разъяснений, изложенных в абзаце третьем пункта 3 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»[9], пункта 9 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»[10], следует, что в случае ненадлежащего формулирования истцом способа защиты, при очевидности преследуемого им материально-правового интереса, суд не должен отказывать в иске ввиду неправильного указания норм права, а обязан сам в силу положений статьи 133, части 1 статьи 168 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации[11] определить, из какого правоотношения возник спор и какие нормы подлежат применению.

Из содержания искового заявления следует, что целью заявленного истцом требования является обязание предпринимателя освободить публичный земельный участок от самовольно возведенных объектов.

Учитывая, что вопросы правовой квалификации относятся к компетенции суда, основания для отказа в иске ввиду того, что в исковом заявлении об освобождении земельного участка истец ссылался на не подлежащую применению в данном деле норму статьи 304 ГК РФ, вместо надлежащей статьи 222 ГК РФ, отсутствовали.

При новом рассмотрении дела суд признал спорный объект недвижимости самовольной постройкой и обязал его снести на основании положений статьи 222 ГК РФ.

3. При оспаривании ненормативного акта (решения) органа власти о сносе объекта в порядке демонтажа незаконно размещенных нестационарных объектов вопрос о наличии (отсутствии) у спорного объекта признаков недвижимого имущества включается в предмет доказывания по делу в том случае, если указание на характер объекта является доводом заявителя в обоснование предъявленного требования. Обязанность доказать наличие у спорного строения признаков недвижимого имущества возлагается на заявителя.[12]

---

[8] Далее – ГК РФ.
[9] Далее – совместное постановление Пленумов ВС РФ и ВАС РФ № 10/22.
[10] Далее – постановление Пленума ВС РФ № 25.
[11] Далее – АПК РФ.
[12] Постановления Арбитражного суда Уральского округа от 11.06.2020 № Ф09-370/20 по делу № А76-6842/2018, от 25.12.2019 № Ф09-8834/19 по делу № А76-26670/2018.

Между органом местного самоуправления (арендодатель, далее – уполномоченный орган) и предпринимателем (арендатор) заключен договор аренды земельного участка для размещения и эксплуатации временного нестационарного объекта. Реализуя право на односторонний отказ от договора, арендодатель сообщил арендатору о расторжении договора и потребовал освободить земельный участок.

При осуществлении функций муниципального контроля уполномоченным органом обследован данный земельный участок, по результатам проверки установлен факт незаконного размещения нестационарного объекта, о чем составлен акт, предпринимателю выдано уведомление о демонтаже спорного объекта.

Предприниматель, полагая, что уведомление о демонтаже нарушает его права и законные интересы в сфере экономической деятельности, обратился в суд с заявлением о признании его недействительным. В обоснование требований заявитель указал, что объект, подлежащий демонтажу, является недвижимым имуществом, вопрос о демонтаже данного объекта подлежит разрешению в судебном порядке.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением апелляционного суда, в удовлетворении заявленных требований отказано. Суды пришли к выводу, что оспариваемый ненормативный акт – уведомление о демонтаже незаконно размещенного нестационарного объекта – принят органом местного самоуправления в пределах его компетенции в соответствии с нормативным правовым актом органа местного самоуправления, устанавливающим порядок демонтажа незаконно размещенных нестационарных объектов на территории муниципального образования[13].

Окружной суд отменил судебные акты, дело направил на новое рассмотрение, поскольку суды первой и апелляционной инстанций не исследовали и не дали оценки доводу заявителя о том, что спорный объект, подлежащий демонтажу, является недвижимым имуществом. В целях подтверждения капитальности объекта предприниматель заявлял ходатайство о проведении экспертизы, необоснованно отклоненное судом.

Вместе с тем вопрос о характере спорного объекта (движимое или недвижимое имущество) имеет существенное значение для правильного разрешения спора.

Согласно положениям Порядка демонтажа незаконно размещенных нестационарных объектов (в соответствии с которым принято оспариваемое уведомление о демонтаже) данный нормативный правовой акт органа местного самоуправления применяется только в отношении демонтажа нестационарных объектов (пункт 1 Порядка). В пункте 6.2 указанного Порядка прямо предусмотрено, что нестационарный объект не подлежит

[13] Порядок демонтажа незаконно размещенных нестационарных объектов на территории города Челябинска, утвержденный решением Челябинской городской Думы от 05.09.2013 № 45/1.

демонтажу в случае признания его объектом капитального строительства по результатам проведения строительной экспертизы.

С учетом того, что на основании статьи 200 АПК РФ при рассмотрении дела об оспаривании ненормативного правового акта (уведомления) органа власти о демонтаже незаконно размещенного нестационарного объекта суд обязан установить соответствие оспариваемого акта (уведомления) нормативному акту, устанавливающему порядок демонтажа незаконно размещенных нестационарных объектов, вопрос о наличии или отсутствии у спорного объекта признаков капитальности, если указание на характер объекта является доводом заявителя в обоснование предъявленного требования, включается в предмет доказывания по делу и должен быть разрешен, в частности, посредством назначения судебной экспертизы (статья 82 АПК РФ). В данной ситуации обязанность доказать наличие у спорного строения признаков недвижимого имущества возлагается на заявителя.

Если суд установит, что спорный объект является недвижимым имуществом, то оспариваемый ненормативный правовой акт (уведомление) о демонтаже может быть признан недействительным (незаконным) как не соответствующий порядку, установленному нормативным правовым актом органа местного самоуправления, распространяющемуся на демонтаж только нестационарных объектов – движимого имущества. В этом случае снос объекта недвижимости должен производиться уполномоченным органом в порядке, установленном статьей 222 ГК РФ и главой 6.4 Градостроительного кодекса Российской Федерации[14].

Поскольку суды не установили обстоятельства, входящие в предмет доказывания по данному спору, не дали правовую оценку доводам заявителя, судебные акты отменены, дело направлено на новое рассмотрение.

При новом рассмотрении дела суд признал уведомление о демонтаже незаконно размещенного нестационарного объекта недействительным.

4. При рассмотрении исковых требований о сносе самовольной постройки, созданной с привлечением денежных средств инвесторов, суду следует решить вопрос о привлечении к участию в деле инвесторов, финансировавших строительство.[15]

В рамках осуществления функций муниципального земельного контроля был обследован земельный участок, принадлежащий обществу на праве собственности, в ходе которого установлен факт незаконного строительства на данном участке двух многоэтажных жилых домов.

Ссылаясь на то, что спорные объекты строятся без получения необходимой разрешительной документации на строительство, уполномоченный орган обратился в суд с заявлением о признании спорных объектов незаконными постройками, об обязании общества снести эти

[14] Далее – ГрК РФ.
[15] Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 21.06.2021 № Ф09-903/20 по делу № А76-41048/2019.

объекты. Обществом предъявлен встречный иск о признании права собственности на спорные постройки.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением апелляционного суда, первоначальный иск удовлетворен, в удовлетворении встречного иска отказано. Суды, руководствуясь положениями статьи 222 ГК РФ, признали спорные постройки самовольными, возведенными на земельном участке, разрешенное использование которого не допускало строительство на нем спорных объектов, и без получения необходимой разрешительной документации, создающими угрозу причинения вреда жизни и здоровью граждан.

Гражданин, не привлеченный к участию в деле, обратился в порядке статьи 42 АПК РФ с кассационной жалобой на принятые по делу судебные акты. В обоснование права на обжалование кассатор ссылался на то, что судебные акты затрагивают его права и обязанности как инвестора строительства спорных жилых домов, квартиры в которых ему уже переданы во владение.

Из приложенных к кассационной жалобе предварительных договоров об инвестировании строительства следует, что гражданин – инвестор (кассатор) обязался передать обществу денежные средства в счет финансирования строительства, в свою очередь, общество обязалось после ввода домов в эксплуатацию передать квартиры, расположенные в спорных жилых домах. Кассатор указал, что переданные им обществу денежные средства были затрачены последним на строительство спорных домов, в подтверждении чего представлена квитанция к приходным кассовым ордерам.

При таких обстоятельствах окружной суд, руководствуясь пунктом 4 части 4 статьи 288 АПК РФ, пришел к выводу, что принятые по делу судебные акты о признании спорных объектов самовольными постройками и их сносе непосредственно затрагивают права и обязанности кассатора, претендующего в качестве инвестора строительства на получение квартир в домах, в отношении которых судами принято решение о сносе.

Дело направлено на новое рассмотрение, при котором суду надлежит решить вопрос о привлечении к участию в деле заявителя как инвестора спорного строительства, выяснить вопрос о наличии иных инвесторов строительства, и с учетом приводимых доводов исследовать все обстоятельства, имеющие значение для правильного разрешения спора.

5. Лицо, обратившееся с иском о признании права собственности на самовольно реконструированный объект недвижимости, обязано представить доказательства согласования реконструкции со всеми правообладателями данного объекта недвижимости.[16]

Между обществом (продавец) и предпринимателем (покупатель) заключен договор купли-продажи нежилого строения и неотделимых

[16] Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 30.11.2021 № Ф09-8997/21 по делу № А07-29721/2020.

улучшений данного строения (дополнительный этаж и лестница), а также земельного участка, на котором расположено строение. Реконструкция указанного нежилого строения, в результате которой произошло его улучшение, произведена предыдущим собственником без разрешительной документации.

С целью узаконения реконструированного здания предприниматель обратился в уполномоченный орган муниципального образования с заявлением о выдаче разрешения на ввод здания в эксплуатацию. В выдаче разрешения отказано на основании пункта 1 части 6 ГрК РФ ввиду отсутствия разрешения на строительство (реконструкцию).

Предприниматель обратился в суд с иском о признании права собственности на самовольно реконструированное нежилое здание. Истцом представлены заключения экспертов о соответствии спорного объекта действующим нормам и требованиям.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения судами апелляционной и кассационной инстанций, в удовлетворении требований отказано ввиду следующего.

Согласно пункту 28 совместного постановления Пленумов ВС РФ и ВАС РФ № 10/22 положения статьи 222 ГК РФ распространяются на самовольную реконструкцию недвижимого имущества, в результате которой возник новый объект.

В пункте 26 названного постановления разъяснено, что отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку. В то же время 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.

Если иное не установлено законом, иск о признании права собственности на самовольную постройку подлежит удовлетворению при установлении судом того, что единственными признаками самовольной постройки являются отсутствие разрешения на строительство и/или отсутствие акта ввода объекта в эксплуатацию, к получению которых лицо, создавшее самовольную постройку, предпринимало меры. В этом случае суд должен также установить, не нарушает ли сохранение самовольной постройки права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает ли угрозу жизни и здоровью граждан.

Как усматривается из материалов дела, истцом предпринимались меры по легализации реконструируемого объекта недвижимости, а также представлены доказательства, подтверждающие, что спорный объект соответствует действующим нормам и требованиям.

Вместе с тем при рассмотрении спора судами установлено, что здание, принадлежащее предпринимателю, поставлено на кадастровый учет как

помещение, расположенное в здании, в котором зарегистрированы еще два помещения, принадлежащие на праве собственности третьим лицам. В результате самовольной реконструкции спорного объекта часть здания (помещение, принадлежащее предпринимателю) стала самостоятельным зданием.

Обязанность согласовать реконструкцию объекта капитального строительства со всеми его правообладателями предусмотрена пунктом 6 части 7 статьи 51 ГрК РФ.

Доказательств того, что реконструированное здание не нарушает права иных лиц, а также что реконструкция здания была согласована со всеми собственниками помещений в данном задании, в материалах дела не имеется.

Принимая во внимание, что в результате удовлетворения заявленных требований изменится учет принадлежащего истцу объекта недвижимости с помещения как составной части одного здания на отдельно стоящее здание, при этом согласие всех собственников помещений на реконструкцию исходного здания не представлено, суды пришли к правомерному выводу об отсутствии оснований для признания права собственности истца на реконструированный объект капитального строительства.

6. При рассмотрении иска о сносе самовольной постройки вопрос о статусе спорного объекта (жилой / нежилой) включается в предмет доказывания по делу, если указание на это является доводом ответчика в опровержение заявленного требования.[17]

Администрация муниципального образования обратилась в суд с иском к предпринимателю о сносе самовольной постройки – нежилого здания (кафе). В обоснование иска указано, что предприниматель, являясь собственником земельного участка из категории земель населенных пунктов с видом разрешенного использования «индивидуальная жилая застройка», без получения разрешения на строительство возвел на нем нежилое здание, которое используется для размещения предприятия общественного питания.

Возражая против заявленного требования, ответчик ссылался на то, что спорный объект недвижимости имеет жилое назначение, более того, является его единственным жильем.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением апелляционного суда, требование о сносе самовольной постройки удовлетворено. Делая вывод, что спорное здание является самовольной постройкой, суды исходили из того, что данное здание является нежилым, возведенным в отсутствие разрешения на строительство, с нарушением целевого назначения земельного участка.

Окружной суд отменил судебные акты, дело направил на новое рассмотрение ввиду следующего.

---

[17] Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 28.04.2018 № Ф09-666/18 по делу № А60-37879/2017.

При заявлении ответчиком в опровержение предъявленного требования довода о том, что спорный объект недвижимости является жилым домом, определение статуса спорного объекта (жилое / нежилое) включается в предмет доказывания, поскольку в зависимости от указанного обстоятельства определяется правовой режим недвижимого имущества, а также требования, предъявляемые к его строительству.

Вместе с тем судами не дана оценка имеющимся в материалах дела документам, содержащим сведения о технических характеристиках спорного объекта недвижимости, в том числе о его назначении. Так, согласно техническому и кадастровому паспортам спорного здания, свидетельству о государственной регистрации права данное здание имеет назначение – жилой дом. Каких-либо доказательств, подтверждающих иное назначение спорного объекта на момент его возведения и постановки на кадастровый учет, свидетельствующих о недостоверности сведений, содержащихся в вышеуказанных документах, в материалах дела не имеется.

Выводы судов о том, что спорное здание является нежилым, основываются исключительно на документах, подтверждающих факт его использования для размещения предприятия общественного питания на момент произведения осмотров (акты осмотров объекта капитального строительства). Вместе с тем факт использования жилого дома для размещения в нем предприятия общественного питания сам по себе не свидетельствует о том, что объект имеет нежилое назначение.

Кроме того, не дана оценка доводу ответчика о регистрации граждан в спорном жилом доме.

Судами не учтено, что при установлении факта регистрации гражданина в самовольно построенном жилом доме иск о сносе самовольно возведенного строения подлежит рассмотрению одновременно с требованием о выселении (вопрос 35 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации от 07.06.2006, 14.06.2006 «Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за первый квартал 2006 года»).

Поскольку суды не установили обстоятельства, входящие в предмет доказывания по данному спору, не дали правовую оценку доводам заявителя, судебные акты отменены, дело направлено на новое рассмотрение.

7. Денежные средства, взыскиваемые в качестве возмещения расходов на создание самовольной постройки с лица, за которым признано право собственности на такую постройку, не являются объектом обложения НДС.[18]

Вступившим в законную силу решением суда за муниципальным образованием признано право собственности на самовольную постройку – теннисный корт, возведенную предпринимателем без разрешительной документации.

[18] Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 28.04.2021 № Ф09-1801/21 по делу № А76-14603/2018.

Предприниматель обратился в суд с иском к муниципальному образованию о взыскании понесенных им расходов на возведение данной постройки.

В целях определения рыночной стоимости работ и материалов, необходимых для возведения спорной постройки, судом назначена строительно-техническая экспертиза. Эксперт, рассчитав стоимость понесенных истцом расходов, начислил на данную сумму НДС, поскольку оценил стоимость таких расходов в качестве налоговой базы по НДС. Таким образом, итоговый размер понесенных затрат определен экспертом с учетом НДС.

Решением суда первой инстанции исковые требования удовлетворены в полном объеме. Суд, руководствуясь пунктом 3 статьи 222 ГК РФ, пунктом 8 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09.12.2010 № 143 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации», пришел к выводу о доказанности понесенных истцом расходов на возведение самовольной постройки в размере, определенном в заключении эксперта.

Суд апелляционной инстанции изменил решение суда в части подлежащей взысканию в пользу истца суммы, уменьшив ее на сумму НДС. Апелляционный суд, руководствуясь правовой позицией, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2013 № 2852/13 (наличие права на вычет сумм налога исключает уменьшение имущественной сферы лица и, соответственно, применение статьи 15 ГК РФ), исходил из недоказанности истцом того обстоятельства, что предъявленная ко взысканию с ответчика сумма НДС в составе расходов на создание самовольной постройки не была и не может быть принята к вычету.

Окружной суд изменил постановление апелляционного суда, отметив ошибочность применения в данном споре правовой позиции, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2013 № 2852/13, поскольку в настоящем деле к отношениям, связанным с предъявлением ко взысканию спорной суммы НДС, не подлежат применению нормы Налогового кодекса Российской Федерации[19], регулирующие правила применения налоговых вычетов по НДС.

В то же время окружной суд указал, что размер понесенных истцом расходов на создание самовольной постройки подлежит уменьшению на спорную сумму НДС ввиду следующего.

В соответствии с подпунктом 1 пункта 1 статьи 146 НК РФ объектом обложения НДС признается реализация товаров на территории Российской Федерации.

---

[19] Далее – НК РФ.

Для доначисления НДС на суммы, причитающиеся к уплате субъекту хозяйственной деятельности, имеет значение возможность квалификации деятельности получателя денежных средств как реализации товаров (работ, услуг) в соответствии с пунктом 1 статьи 39 НК РФ.

Взыскание стоимости затрат, понесенных на создание объекта недвижимости, с лица, за которым признано право собственности на самовольную постройку на основании статьи 222 ГК РФ, не является операцией, связанной с реализацией товаров (работ, услуг) в соответствии с пунктом 1 статьи 39 НК РФ, вследствие чего не может быть признано объектом обложения НДС.

8. Срок исковой давности по требованию о возмещении расходов на создание объекта самовольной постройки исчисляется с момента признания судом права собственности на самовольную постройку.[20]

Обществом в отсутствие разрешительной документации произведена реконструкция объекта незавершенного строительства – торгово-административного здания, в результате которой увеличилась площадь данного объекта.

Вступившим в законную силу решением суда право собственности на реконструированный объект незавершенного строительства признано за компанией.

Общество обратилось в суд с иском к компании о взыскании понесенных им расходов на реконструкцию данного объекта.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением апелляционного суда, в удовлетворении требований отказано в связи с пропуском истцом срока исковой давности. Суды применили общий трехлетний срок исковой давности, установленный статьей 196 ГК РФ, исчислив его с момента подачи компанией в суд иска о признании права собственности на объект незавершенного строительства (29 мая 2012 г.).

Окружной суд признал вывод нижестоящих судов о начале течения срока исковой давности ошибочным ввиду следующего.

Положения статьи 222 ГК РФ распространяются на самовольную реконструкцию недвижимого имущества, в результате которой возник новый объект (пункт 28 совместного постановления Пленумов ВС РФ и ВАС РФ № 10/22).

Согласно разъяснениям, изложенным в пункте 8 информационного письма от 09.12.2010 № 143 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации», в случае предъявления собственником земельного участка иска о признании права собственности на самовольную постройку, созданную без его согласия, осуществившее постройку лицо вправе предъявить встречный иск о возмещении своих расходов на ее

[20] Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 04.04.2018 № Ф09-609/18 по делу № А60-29134/2017.

создание либо обратиться в арбитражный суд с самостоятельным требованием о возмещении таких расходов (пункт 3 статьи 222 ГК РФ).

Признание судом права собственности на самовольную постройку за собственником земельного участка означает возникновение у лица, создавшего эту постройку для себя без согласия собственника, права требовать возмещения всех или части расходов на ее создание.

Из приведенных положений следует, что лицо, осуществившее самовольную постройку, в целях возмещения своих расходов на такое строительство вправе предъявить как встречный иск, так и самостоятельный. При этом само право требовать возмещения названных расходов возникает у лица, осуществившего самовольную постройку, только с момента признания судом права собственности на такую постройку, поскольку до этого момента оснований для возмещения его расходов не имеется, так как не известен как субъект, к которому такое требование может быть предъявлено, так и сам факт признания права собственности на самовольную постройку, с учетом того, что по смыслу пункта 3 статьи 222 ГК РФ при несоблюдении указанных в ней условий в признании права собственности может быть отказано и тогда право на возмещение расходов не возникнет.

Таким образом, течение срока исковой давности по требованию о взыскании расходов, понесенных обществом на осуществление реконструкции объекта незавершенного строительства, начинается с момента вступления в законную силу решения суда от 27 января 2017 г., которым признано право собственности на спорный объект незавершенного строительства за ответчиком. Поскольку общество обратилось в суд с иском о взыскании понесенных им расходов на реконструкцию объекта в 2017 году, соответственно, трехлетний срок исковой давности не пропущен.

Поскольку суды не рассмотрели по существу заявленные обществом требования, дело направлено на новое рассмотрение.

9. Если целью иска является признание права собственности на объект недвижимого имущества, то суд не связан правовой квалификацией заявленного требования.[21]

Между фондом (продавец) и обществом (покупатель) заключен договор купли-продажи гаражного бокса от 20.10.1993. В 2017 году общество обратилось с заявлением о государственной регистрации права собственности в отношении гаражного бокса. Государственным регистратором принято решение об отказе в государственной регистрации права ввиду того, что представленный на регистрацию договор купли-продажи не был зарегистрирован в установленном порядке, действовавшем на момент заключения договора.

Ссылаясь на то, что в административном порядке зарегистрировать право собственности невозможно, общество обратилось в суд с иском

[21] Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 20.02.2021 № Ф09-9095/20 по делу № А47-17022/2019.

к администрации муниципального образования о признании за ним права собственности на гаражный бокс в силу приобретательной давности.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением апелляционного суда, в удовлетворении требований отказано. Суды, руководствуясь статьей 234 ГК РФ, пунктами 15, 16 совместного постановления Пленумов ВС РФ и ВАС РФ № 10/22, установив отсутствие регистрации договора купли-продажи в установленном порядке, действовавшем на момент заключения договора, пришли к выводу о недоказанности истцом совокупности условий, необходимых для признания права собственности на имущество в силу приобретательной давности, а именно: факта добросовестного владения спорным имуществом.

Окружной суд отменил судебные акты, дело направил на новое рассмотрение ввиду следующего.

По смыслу части 1 статьи 4 АПК РФ обращение в арбитражный суд должно быть обусловлено необходимостью защиты нарушенных прав и иметь своей целью их восстановление.

Защита гражданских прав осуществляется, в том числе путем признания права (статья 12 ГК РФ).

Согласно разъяснениям, изложенным в пункте 59 совместного постановления Пленумов ВС РФ и ВАС РФ № 10/22, если иное не предусмотрено законом, иск о признании права подлежит удовлетворению в случае представления истцом доказательств возникновения у него соответствующего права. Иск о признании права, заявленный лицами, права и сделки которых в отношении спорного имущества никогда не были зарегистрированы, может быть удовлетворен в тех случаях, когда права на спорное имущество возникли до вступления в силу Закона о регистрации и не регистрировались в соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 6 названного Закона, либо возникли независимо от их регистрации в соответствии с пунктом 2 статьи 8 ГК РФ.

В случае ненадлежащего формулирования истцом способа защиты при очевидности преследуемого им материально-правового интереса суд не должен отказывать в иске ввиду неправильного указания норм права, а обязан сам определить, из какого правоотношения возник спор и какие нормы подлежат применению (пункт 3 совместного постановления Пленумов ВС РФ и ВАС РФ № 10/22, пункт 9 постановления Пленума ВС РФ № 25).

Из содержания искового заявления следует, что истинная воля истца направлена на признание его права собственности на гаражный бокс, возникшего до вступления в силу Закона о регистрации, на основании договора купли-продажи от 20.10.1993.

При таких обстоятельствах, учитывая, что вопросы правовой квалификации относятся к компетенции суда (статьи 133, 168 АПК РФ), у судов первой и апелляционной инстанций отсутствовали основания для применения положений статьи 234 ГК РФ о приобретательной давности, поскольку предметом спора является требование о признании права

собственности на приобретенный на основании договора купли-продажи объект.

Поскольку судами неверно определены обстоятельства, имеющие значение для правильного разрешения спора, и нормативные правовые акты, подлежащие применению, принятые по делу судебные акты отменены, дело направлено на новое рассмотрение.

10. Добросовестность владельца для целей применения норм о приобретательной давности необходимо определять не столько в момент приобретения (завладения) имущества, сколько исходя из факта длительного открытого владения им данным имуществом как своим собственным при отсутствии возражений со стороны других лиц.[22]

Предприниматель обратился в суд с иском к комитету по управлению государственным имуществом о признании за ним права собственности на нежилое здание в силу приобретательной давности. В обоснование требований указал, что открыто, добросовестно и непрерывно владеет данным зданием в течение восемнадцати лет на основании заключенного с обществом договора купли-продажи. При этом отметил, что регистрация в административном порядке права собственности невозможна, поскольку у предыдущего собственника право собственности зарегистрировано не было.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением апелляционного суда, в удовлетворении требований отказано. Суды, руководствуясь статьей 234 ГК РФ, пунктами 15, 16 совместного постановления Пленумов ВС РФ и ВАС РФ № 10/22, исходили из недоказанности истцом совокупности условий, необходимых для признания права собственности на имущество в силу приобретательной давности, а именно: факта добросовестного владения спорным имуществом. Установив, что договор купли-продажи, на основании которого предприниматель владеет спорным объектом, является недействительным (ничтожным), суды пришли к выводу о недобросовестности такого владения.

Окружной суд признал выводы судов нижестоящих инстанций ошибочными ввиду следующего.

В силу пункта 1 статьи 234 ГК РФ лицо – гражданин или юридическое лицо, не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом, если иные срок и условия приобретения не предусмотрены названной статьей, в течение пятнадцати лет либо иным имуществом в течение пяти лет, приобретает право собственности на это имущество (приобретательная давность).

Согласно разъяснениям, приведенным в абзаце третьем пункта 15 совместного постановления Пленумов ВС РФ и ВАС РФ № 10/22, добросовестность владения означает, что лицо, получая владение, не знало

[22] Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 26.05.2021 № Ф09-2107/21 по делу № А76-5181/2020.

и не должно было знать об отсутствии основания возникновения у него права собственности.

При этом вышеуказанные разъяснения подлежат применению с учетом правовых позиций, изложенных в постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 26.11.2020 № 48-П.

Так, в названном постановлении Конституционного Суда Российской Федерации разъяснено, что для приобретательной давности правообразующее значение имеет прежде всего не отдельное событие, состоявшееся однажды (как завладение вещью), а добросовестное длительное открытое владение, когда владелец вещи ведет себя как собственник, при отсутствии возражений со стороны других лиц.

Кроме того, Конституционный Суд Российской Федерации отметил, что складывающаяся в последнее время практика применения положений о приобретательной давности свидетельствует, что для признания владельца добросовестным при определенных обстоятельствах не требуется, чтобы он имел основания полагать себя собственником имущества. Добросовестность может быть признана судами и при наличии оснований для понимания владельцем отсутствия у него оснований приобретения права собственности.

С учетом приведенных разъяснений добросовестность для целей приобретательной давности необходимо определять не в момент приобретения (завладения) имущества, а с учетом оценки длительного открытого владения данным имуществом, когда владелец имущества ведет себя как собственник при отсутствии возражений и правопритязаний со стороны других лиц.

Из материалов дела следует, что предприниматель ссылался на открытое владение спорным объектом недвижимости в течение восемнадцати лет, при котором он на протяжении всего периода владения вел себя как собственник данного объекта и нес все расходы, связанные с его содержанием, при отсутствии выраженных возражений со стороны других лиц, однако указанному доводу правовая оценка на предмет определения добросовестности давностного владельца судами не дана.

Поскольку вывод судов об отсутствии оснований для возникновения права собственности в силу приобретательной давности противоречит положениям статьи 234 ГК РФ и разъяснениям Конституционного Суда Российской Федерации о порядке ее применения, дело направлено на новое рассмотрение.

При новом рассмотрении дела суд признал в силу норм о приобретательной давности право собственности предпринимателя на спорное имущество.