

Одобрено постановлением
президиума
Федерального арбитражного суда
Восточно-Сибирского округа
от 17 июля 2009 года № 6

**Обобщение судебной практики
Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа
по вопросам применения арбитражными судами
статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации
за 2008 год.**

Настоящее обобщение судебной практики проведено в соответствии с планом работы Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа на первое полугодие 2009 года.

Всего в 2008 году Федеральным арбитражным судом Восточно-Сибирского округа рассмотрено 39 дел, связанных с применением статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, из них:

- 23 дела о признании права собственности на самовольную постройку,
- 6 дел о сносе самовольной постройки,
- 1 дело о признании сделки, предметом которой являлась самовольная постройка, недействительной,
- 2 дела о признании недействительными ненормативных правовых актов администраций городов о сносе самовольных построек, а также 1 дело о признании незаконными действий администрации города по сносу самовольно возведенного строения,
- 5 дел, связанных с применением статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации и норм земельного законодательства (иски о восстановлении земельного участка в первоначальном состоянии; об обязанности освободить земельный участок, приведя его в пригодное для использования состояние; об устранении препятствий в осуществлении права собственности на земельный участок путем сноса самовольной постройки).

Целью настоящего обобщения является обеспечение единообразия в толковании и применении судьями Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Гражданско-правовой институт самовольной постройки обладает двуединой природой. С одной стороны, статья 222 Гражданского кодекса Российской Федерации представляет собой основание для приобретения права собственности, что вытекает как из содержания пункта 3 данной статьи, так и из систематического расположения анализируемого института в главе 14 Гражданского кодекса Российской Федерации, посвященной приобретению права собственности.

С другой стороны, анализируемый институт рассматривается как санкция за

осуществление строительства с нарушениями закона.

В силу императивного указания закона самовольная постройка изъята из гражданского оборота и права на нее не подлежат государственной регистрации. Но при наличии предусмотренных статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации условий право собственности на самовольную постройку может быть признано судом.

В статье 222 Гражданского кодекса Российской Федерации закреплено три признака самовольной постройки, причем для определения ее таковой достаточно наличия хотя бы одного из них: возведение постройки (жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество) на земельном участке, не отведенном для этих целей в установленном законом или иными правовыми актами порядке; возведение постройки без получения на это необходимых разрешений; возведение постройки с существенными нарушениями градостроительных и строительных норм и правил.

Изучение судебной практики по делам указанной категории показало, что в настоящее время отсутствует определенность при определении круга доказательств в подтверждение факта соответствия самовольной постройки строительным, санитарным, противопожарным и иным обязательным нормам и правилам, а также при оценке их судом.

1. Отсутствие доказательств, подтверждающих обращение лица, которое возвело самовольную постройку, за выдачей разрешения на ее строительство не является основанием для отказа в признании права собственности на данную постройку (дело №А19-8046/07).

Общество обратилось в арбитражный суд с иском к администрации города о признании права собственности на самовольные постройки.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением апелляционного, в удовлетворении иска отказано со ссылкой на то обстоятельство, что ответчик не доказал факт уклонения администрации города от выдачи разрешения на возведение спорной постройки. По мнению суда, эти обстоятельства свидетельствуют об отсутствии между сторонами экономического спора.

Суд кассационной инстанции отменил указанные судебные акты и направил дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции, исходя из следующего.

В соответствии с пунктом 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Пунктом 3 указанной нормы Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, 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. 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.

Поскольку иной, внесудебный, порядок признания права собственности на самовольные постройки законом не предусмотрен, решение вопроса о праве собственности общества на возведенные им без оформления разрешений на строительство объекты недвижимого имущества может быть осуществлено согласно пункту 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации по результатам рассмотрения заявленного данным обществом иска.

2. Решение вопроса о сносе самовольных построек может быть вынесено только судом (дело №А33-29118/05).

Общество обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными распоряжений районной администрации о сносе возведенных им самовольных строений.

Удовлетворяя заявленные требования, суды первой и апелляционной инстанций исходили из того, что действующее законодательство не относит к компетенции административных органов решение вопросов о сносе самовольных строений, поскольку такое решение, подлежащее принудительному исполнению, может быть вынесено только судом.

Суд кассационной инстанции признал данный вывод суда первой и апелляционной инстанций обоснованным, оставив принятые по делу судебные акты без изменений, исходя из следующего.

В соответствии с частью 3 статьи 35 Конституции Российской Федерации никто не может быть лишен своего имущества иначе, как по решению суда.

Гражданское законодательство основано на признании равенства участников регулируемых им отношений, неприкосновенности собственности, недопустимости произвольного вмешательства кого-либо в частные дела, судебной защиты нарушенных прав (статья 1 Гражданского кодекса Российской Федерации). Распоряжение о сносе строения в той или иной степени нарушает каждый из указанных базисных положений гражданского права.

Согласно статье 11 Гражданского кодекса Российской Федерации защита гражданских прав в административном порядке допускается только в случае, предусмотренном законом, во всех остальных случаях защита прав осуществляется судебными органами.

В силу пункта 2 статьи 62, пункта 1 статьи 64 Земельного кодекса Российской Федерации земельные споры рассматриваются в судебном порядке. Только на основании решения суда лицо, виновное в нарушении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, может быть принуждено к исполнению обязанности в натуре (в частности, обязанности по сносу незаконно возведенных зданий, строений, сооружений, восстановлению межевых и информационных знаков, устранению других земельных правонарушений и исполнению возникших обязанностей).

3. Суд правомерно отказал в удовлетворении требований о признании

постройки самовольной и ее сносе, поскольку исходил из того, что право собственности на постройку, являющуюся предметом иска, зарегистрировано в установленном законом порядке, данная постройка является объектом гражданского права, в связи с чем правовой режим, установленный статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, в отношении нее применен быть не может (дело №А19-12198/07).

Гаражно-строительный кооператив обратился в арбитражный суд к закрытому акционерному обществу (ЗАО) с исковым заявлением о признании самовольной постройкой складского помещения, возведенного ЗАО, и об обязанности ответчика снести данную постройку.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения апелляционным судом, в удовлетворении заявленных требований отказано со ссылкой на то, что право собственности ЗАО на здание склада зарегистрировано в установленном законом порядке; данная постройка является объектом гражданского права, в связи с чем установленный статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации правовой режим в отношении нее применен быть не может.

Из материалов дела усматривается, что ЗАО на земельном участке, принадлежащем ему на праве аренды, построило здание склада, ввело его в эксплуатацию. Право собственности на указанную постройку зарегистрировано за ответчиком в установленном порядке.

Государственная регистрация права собственности ответчика на спорное здание никем не оспорена, недействительной судом не признана.

Разрешительная документация на строительство спорного объекта также никем не оспорена и не отменена.

Ответчик приобрел право собственности на возведенную им постройку в порядке, предусмотренном статьей 218 Гражданского кодекса Российской Федерации.

При таких обстоятельствах суд первой инстанции и апелляционный суд пришли к обоснованному выводу об отсутствии оснований признания здания склада самовольной постройкой, правомерно отказав кооперативу в удовлетворении заявленных требований.

Постановлением суда кассационной инстанции ~~обжалуемые~~ судебные акты оставлены без изменения.

4. В порядке статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации подлежат сносу лишь объекты, относящиеся к недвижимому имуществу (дело №А10-1858/07).

Комитет по управлению имуществом города обратился в арбитражный суд с иском к индивидуальному предпринимателю о сносе самовольной

постройки - здания мини-маркета, приведении земельного участка под зданием в пригодное для использования состояние.

Решением арбитражного суда первой инстанции заявленные требования удовлетворены.

Удовлетворяя заявленные требования, суд исходил из того, что спорное здание мини-маркета является самовольной постройкой, которая в силу пункта 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации подлежит сносу осуществившим ее лицом за его счет.

По смыслу статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации сносу подлежит только недвижимое имущество.

Суд кассационной инстанции отменил решение суда первой инстанции об удовлетворении требований о сносе самовольной постройки и направил дело на новое рассмотрение, поскольку судом вопрос о том, является ли спорный объект недвижимым имуществом, не исследовался.

5. Суд правомерно отказал в признании права собственности на нежилое помещение, полученное в результате реконструкции двух жилых помещений, поскольку перевод жилых помещений в нежилое в установленном порядке не осуществлен (дело №А19-23446/2007).

Общество обратилось в арбитражный суд с иском к администрации города о признании права собственности на нежилое помещение, полученное в результате реконструкции двух жилых помещений, как на самовольную постройку.

Решением суда в удовлетворении исковых требований отказано в связи с тем, что истцом не соблюден установленный порядок перевода жилых помещений в категорию нежилых.

Суд кассационной инстанции поддержал выводы суда первой инстанции, исходя из следующего.

Частью 4 статьи 29 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что на основании решения суда жилое помещение может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью, не предполагает возможность в судебном порядке изменять целевое назначение жилого помещения.

Нормы жилищного законодательства (статьи 2, 22-24 Жилищного кодекса Российской Федерации) предусматривают исключительно административный порядок перевода жилых помещений в категорию нежилых.

Поскольку данный порядок истцом не соблюден, суд первой инстанции правомерно отказал в удовлетворении заявленных требований.

6. Отсутствие разрешения на строительство (реконструкцию) объекта, как и отсутствие разрешения на ввод его в эксплуатацию, не является основанием для отказа в удовлетворении иска о признании права собственности на самовольно

возведенный (реконструированный) объект недвижимого имущества (дело №А33-17035/07).

Право собственности на нежилое помещение, созданное в результате реконструкции жилого помещения, может быть признано судом по основаниям, предусмотренным статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, при условии оформления в установленном порядке изменения целевого назначения жилого помещения.

Общество обратилось в арбитражный суд с иском к администрации города о признании права собственности на нежилое помещение на основании статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением апелляционного суда, в удовлетворении исковых требований отказано.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции исходил из того, что истец не представил доказательств получения разрешения соответствующего уполномоченного органа на реконструкцию спорного помещения.

Апелляционный суд согласился с данным выводом суда первой инстанции, дополнительно сославшись на нарушение истцом целевого назначения принадлежащих ему помещений.

Судом кассационной инстанции указанные судебные акты отменены, дело направлено на новое рассмотрение в суд первой инстанции в связи со следующим.

Как усматривается из содержания пункта 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, отсутствие разрешения на строительство (реконструкцию) объекта, как и отсутствие разрешения на ввод его в эксплуатацию, не является основанием для отказа в удовлетворении иска о признании права собственности на самовольно возведенный (реконструированный) объект недвижимого имущества, в связи с чем отказ суда первой инстанции об отказе в иске по данному основанию является неправомерным.

Пунктами 1, 3 статьи 288 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением (для проживания). Размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое. Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, определяемом жилищным законодательством.

Судебными инстанциями не выяснено, затрагивались ли при реконструкции жилых помещений конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности реконструированных объектов и установить, требовалось ли получение истцом разрешения на реконструкцию принадлежащих ему помещений. Без выяснения данного вопроса не представляется возможным установить, является ли реконструированный истцом объект самовольной постройкой.

В соответствии со статьей 23 Жилищного кодекса Российской Федерации перевод жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое осуществляется органом местного самоуправления.

Вывод апелляционного суда о том, что истцом нарушено целевое назначение помещений, является необоснованным, поскольку в материалах дела имеется копия распоряжения администрации города, которым разрешен вопрос о переводе принадлежащих истцу квартир в нежилое помещение с последующей реконструкцией.

7. Постановление суда апелляционной инстанции отменено, оставлено в силе решение суда первой инстанции, поскольку при рассмотрении требования о признании права собственности на самовольно возведенные объекты недвижимости подлежал применению пункт 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации в редакции, принятой до вступления в действие Федерального закона от 30.06.2006 № 93-ФЗ, которым с 01.09.2006 признан утратившим силу первый абзац пункта 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (дело № А33-25239/2005).

Общество с ограниченной ответственностью обратилось в арбитражный суд с иском к администрации города о признании права собственности на недвижимое двухэтажное кирпичное здание.

Решением суда первой инстанции исковые требования удовлетворены.

Апелляционная инстанция решение суда первой инстанции отменила и в удовлетворении исковых требований отказала.

Суд кассационной инстанции отменил постановление суда апелляционной инстанции и оставил в силе решение суда первой инстанции, поскольку согласился с выводами суда первой инстанции о том, что сохранение постройки не нарушает прав и охраняемых законных интересов других лиц, не создает угрозу жизни и здоровью граждан, удовлетворил исковые требования.

Суд округа не согласился с выводами суда апелляционной инстанции, исходя из следующего.

В силу пункта 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольная постройка представляет собой 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.

Возведение спорного объекта осуществлено в отсутствие полученного в установленном порядке разрешения на строительство, надлежащим образом оформленной строительной и градостроительной документации на земельном участке, предоставленном обществу в аренду для эксплуатации расположенного на нем строения.

При таких обстоятельствах указанный объект является самовольной постройкой.

В соответствии с пунктом 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности и не вправе ею распоряжаться.

В соответствии с пунктом 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей на момент возникновения спорных правоотношений) право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, осуществившим постройку на не принадлежащем ему земельном участке, при условии, что данный участок будет в установленном порядке предоставлен этому лицу под возведенную постройку.

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, В этом случае лицо, за которым признано право собственности на самовольную постройку, возмещает осуществившему ее лицу расходы на постройку в размере, определенном судом.

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

Содержание пункта 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации определяет предмет доказывания по возникшему спору.

До принятия судебного решения о признании права собственности на самовольную постройку самостоятельный объект гражданских прав в виде недвижимого имущества не существует, отсутствуют и права на него. Основанием для возникновения права собственности на такую постройку является судебное решение. Таким образом, права, связанные с самовольной постройкой, возникают у застройщика после вынесения решения.

Истец обратился с настоящими требованиями в суд первой инстанции 11 октября 2005 года, решение суда первой инстанции принято 15 февраля 2006 года. С учетом изложенного, применению подлежал пункт 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации в редакции, принятой до 30.06.2006.

8. В силу статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации на истце лежит обязанность по доказыванию обстоятельств, подтверждающих безопасность самовольно возведенного строения и его соответствия градостроительным и иным обязательным нормам и правилам. (Дело №а19-7201/08-22).

Общество обратилось в арбитражный суд с иском к администрации города о признании права собственности объекты недвижимого имущества.

Решением суда первой инстанции в удовлетворении заявленных требований отказано.

Суд кассационной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции об отсутствии оснований для признания права собственности на самовольно возведенные объекты недвижимости, исходя из следующего.

Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом "Об архитектурной деятельности в Российской Федерации", Земельным кодексом Российской Федерации самовольное строительство запрещено.

Гражданское законодательство, допуская в части 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации возможность судебного признания права собственности на самовольно возведенный объект недвижимости, предполагает исключительность такой возможности, поскольку по общему правилу данной нормы Кодекса самовольное строение подлежит сносу.

Сам по себе факт самовольного возведения спорных объектов и наличие в гражданском законодательстве права судебной легализации такого объекта по правилам статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации не могут быть приняты судом в качестве достаточного основания для удовлетворения иска.

В силу пункта 1 статьи 218 указанного Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на вновь созданную вещь, изготовленную или созданную лицом для себя, возникает при условии соблюдения таким лицом закона и иных правовых норм.

Относительно объектов недвижимости это означает, в первую очередь, необходимость учитывать и соблюдать при их возведении градостроительные и строительные нормы и правила. Подобные правила содержатся, в частности, в статьях 28, 29, 30, 51 - 53, 56 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Право собственности на самовольную постройку не может быть признано за истцом, если сохранение постройки нарушает права и охраняемые интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан (абзац 2 пункта 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации). Данное положение Кодекса реализуется путем установления соответствующих требований в законах и иных нормативных актах.

Порядок признания права собственности на самовольную постройку сам по себе не может освобождать от обязанности выполнения установленных законом и иными нормативными актами правил и условия возведения объектов недвижимости.

Общество не представлено допустимых и достаточных доказательств безопасности самовольно возведенного строения и его соответствия градостроительным нормам и правилам, в частности, в нарушение статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не представлены в материалы дела доказательства о соответствии самовольных построек пожарным нормам.

Указанные обстоятельства обязан доказать истец как заявитель.]

Согласно статье 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, с учетом относимости, допустимости, достоверности каждого доказательства, их достаточности для подтверждения юридически значимых обстоятельств по делу. Никакие доказательства не имеют для арбитражного суда заранее установленной силы.

9. Строительство спорных объектов на земельном участке, принадлежащем истцу на праве собственности, не исключает обязанности истца оформить в установленном законом порядке земельный участок под возведенные постройки, то есть изменить вид разрешенного использования (Дело №а19-7201/08-22).

Общество обратилось в арбитражный суд с иском к администрации города о признании права собственности объекты недвижимого имущества.

Решением суда первой инстанции в удовлетворении заявленных требований отказано.

Суд кассационной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции об отсутствии оснований для признания права собственности на самовольно возведенные объекты недвижимости, исходя из следующего.

Сам по себе факт самовольного возведения спорных объектов и наличие в гражданском законодательстве права судебной легализации такого объекта по правилам статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации не могут быть приняты судом в качестве достаточного основания для удовлетворения иска.

В соответствии с пунктом 1 статьи 263 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при соблюдении градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о назначении земельного участка (пункт 2 статьи 260 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Земельный кодекс Российской Федерации устанавливает принцип целевого использования земельных участков, согласно которому правовой режим земель определяется, во-первых, исходя из их принадлежности к той или иной категории и, во-вторых, в соответствии с разрешенным использованием земельного участка (подпункт 8 пункта 1 статьи 1, подпункт 2 пункта 1 статьи 40 указанного Кодекса).

Из имеющегося договора купли-продажи, постановления мэра города следует, что земельный участок принадлежит истцу на праве собственности.

Согласно имеющимся в деле документам участок относится к землям поселений,

разрешенное использование - для эксплуатации существующей базы материально-технического снабжения.

Суд первой инстанции пришел к правомерному выводу о том, что строительство спорных объектов на земельном участке, принадлежащем истцу на праве собственности, не исключает обязанности истца оформить в установленном законом порядке земельный участок под возведенные постройки, то есть изменить вид разрешенного использования.