

АНАЛИТИЧЕСКАЯ СПРАВКА

по судебной практике рассмотрения Арбитражным судом Волгоградской области дел, связанных с самовольным строительством, за период 2018-2022 г.г.

(одобрена постановлением президиума Арбитражного суда
Волгоградской области от 12.05.2023)

В соответствии с поручением Арбитражного суда Поволжского округа проведен анализ судебной практики рассмотрения споров, связанных с самовольным строительством, за период 2018-2022 г.г.

Согласно правовой позиции, сформулированной Конституционным Судом Российской Федерации в Определении от 03.07.2007 № 595-О-П, самовольное строительство представляет собой правонарушение, которое состоит в нарушении норм земельного законодательства, регулирующего предоставление земельного участка под строительство, либо градостроительных норм, регулирующих проектирование и строительство.

При рассмотрении дел названной категории судьи руководствуются Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ), нормами иных федеральных законов, а также правовыми позициями, изложенными в Постановлении от 29.04.2010 Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее – Пленум № 10/22), информационном письме 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», информационном письме Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 13.11.2008 г. № 126 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам, связанным с истребованием имущества из чужого незаконного владения», Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденным Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 16.11.2022.

Федеральным законом от 03.08.2018 № 339-ФЗ «О несении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и статью 22 Федерального закона «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 339) внесены изменения в статью 222 ГК РФ.

Новеллой является альтернативная санкция за возведение самовольной постройки – приведение в соответствие с установленными требованиями, что означает принудительную реконструкцию объекта. Данное нововведение позволяет, в отличие от сноса, сохранить объект и ввести его в дальнейшем в хозяйственный оборот.

Пункт 3.2 статьи 222 ГК РФ (в редакции Закона № 339) допускает, среди прочего, право арендатора публичного земельного участка, предоставленного для строительства, признать за собой право собственности на самовольную постройку при условии приведения этой постройки в соответствии с установленными требованиями.

В пункте 4 статьи 222 ГК РФ (в редакции Закона № 339) предусмотрено, что органы местного самоуправления в любом случае не вправе принимать решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями в отношении объекта, право собственности на который зарегистрировано в ЕГРН или признано судом в соответствии с пунктом 3 статьи 222 ГК РФ, либо в отношении, которого ранее судом принято

решение об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки, или в отношении многоквартирного дома, жилого дома или садового дома.

Отдельно нужно отметить введение минимальных и максимальных сроков сноса самовольных построек (от трех месяцев до года), что также препятствует внезапным сносам.

Срок же для приведения самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями определяется с учетом характера самовольной постройки, но не может составлять менее чем шесть месяцев и более чем три года.

За период 2018-2022 г.г. Арбитражный суд Волгоградской области рассмотрено 218 дел анализируемой категории.

В 2018 году рассмотрено 37 таких дел, из них обжаловано в апелляционную инстанцию 17 судебных актов (45,9% от рассмотренных), отменено 3 судебных акта (8,1% от рассмотренных, 17,6% от обжалованных); обжаловано в кассационную инстанцию 14 судебных актов (37,8% от числа рассмотренных дел), отменен 1 судебный акт (2,7% от рассмотренных, 7,1% от обжалованных); в Верховный Суд Российской Федерации обжалованы 5 дел (13,5% от рассмотренных), по результатам рассмотрения вынесены определения об отказе в передаче кассационных жалоб для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В 2019 году рассмотрено 57 дел анализируемой категории, из них обжаловано в апелляционную инстанцию 27 судебных актов (47,3% от рассмотренных), отменено 6 судебных актов (10,5% от рассмотренных, 22,2% от обжалованных); обжаловано в кассационную инстанцию 15 судебных актов (26,3% от числа рассмотренных дел), отменены 3 судебных акта (5,2% от рассмотренных, 20% от обжалованных); в Верховный Суд Российской Федерации обжалованы 4 дела (7% от рассмотренных), по результатам рассмотрения вынесены три определения об отказе в передаче кассационных жалоб для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, по одному делу судебные акты отменены, дело передано на новое рассмотрение в Арбитражный суд Волгоградской области (1,7% от рассмотренных, 25% от обжалованных).

В 2020 году рассмотрено 39 таких дел, из них обжаловано в апелляционную инстанцию 22 судебных акта (56,4% от рассмотренных), отменен 1 судебный акт (2,5% от рассмотренных, 4,5% от обжалованных); обжаловано в кассационную инстанцию 19 судебных актов (48,7% от числа рассмотренных дел); в Верховный Суд Российской Федерации обжалованы 4 дел (10,25% от рассмотренных), по результатам рассмотрения вынесены определения об отказе в передаче кассационных жалоб для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В 2021 году рассмотрено 49 дел анализируемой категории, из них обжаловано в апелляционную инстанцию 18 судебных актов (36,7% от рассмотренных), отменено 2 судебных акта (4,0% от рассмотренных, 11,1% от обжалованных); обжаловано в кассационную инстанцию 9 судебных актов (18,3% от числа рассмотренных дел), отменены 2 судебных акта (4,0% от рассмотренных, 22,2% от обжалованных); в Верховный Суд Российской Федерации обжалованы 5 дел (10,2% от рассмотренных), по результатам рассмотрения вынесены определения об отказе в передаче кассационных

жалоб для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В 2022 году рассмотрено 36 таких дел, из них обжаловано в апелляционную инстанцию 18 судебных актов (50,0% от рассмотренных), отменен 1 судебный акт (2,7% от рассмотренных, 5,5% от обжалованных); обжаловано в кассационную инстанцию 9 судебных актов (25% от числа рассмотренных дел), отменен 1 судебный акт (2,7% от рассмотренных, 11,1% от обжалованных); в Верховный Суд Российской Федерации обжалованы 2 дела (5,55% от рассмотренных), по результатам рассмотрения вынесены определения об отказе в передаче кассационных жалоб для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Наглядно указанные статистические показатели продемонстрированы на диаграммах, представленных ниже.





Далее приведены правовые позиции, сформулированные по отдельным вопросам, возникающим при рассмотрении дел анализируемой категории.

1. Право на самовольную постройку может быть сохранено за лицом, которому арендодатель предоставил земельный участок по договору аренды для возведения капитальных объектов, поэтому при рассмотрении споров такой категории необходимо учитывать режим разрешенного использования земельного

участка, как предназначенного для возведения на нем определенного объекта недвижимости, а также условия соответствующего этому назначению договора аренды и волю публичного собственника земли на возведение строений конкретного типа.

Отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку. Суду, в таком случае, 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.

Использование объекта по назначению, не предусмотренному договором аренды земельного участка, может являться основанием для запрета такого использования объекта, а не для решения о его сносе в порядке ст. 222 ГК РФ.

Решением Арбитражного суда Волгоградской области от 06.11.2018 по делу № А12-8898/2018 требования администрации к обществу удовлетворены, общество обязано за свой счет осуществить снос самовольной постройки – капитального объекта с деревянным навесом.

Постановлением Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 30.01.2019 и постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 11.06.2019 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Суды исходили из следующего: обществу был предоставлен в аренду публичный земельный участок для размещения торгово-офисных зданий, к одному из которых был пристроен спорный объект; заключением судебной экспертизы установлено, что данный объект является капитальным, возведен на арендованном обществом земельном участке в соответствии с проектной документацией и разрешением на строительство от 29.01.2018, грубых нарушений строительных, санитарно-эпидемиологических, противопожарных норм и правил при строительстве не допущено, объект не создает угрозы для жизни и здоровья людей; вместе с тем данный объект не введен в установленном порядке в эксплуатацию; факт выдачи обществу разрешения от 29.01.2018 на строительство пристройки не может быть принят во внимание, поскольку администрация постановлением от 16.07.2018 признала указанное разрешение утратившим силу ввиду того, что оно было выдано в отношении уже фактически существующего объекта и без учета акта от 19.10.2017, которым выявлено наличие самовольно возведенной пристройки; разрешение от 29.01.2018 было выдано на возведение пристройки к торгово-офисному зданию, а общество использует пристройку для размещения кафе, то есть с нарушением вида разрешенного использования земельного участка; общество не представило доказательств легализации спорного объекта после его постройки; поскольку деревянный навес является частью пристройки, он также подлежит сносу.

Определением Верховного суда Российской Федерации от 17.12.2019 решение Арбитражного суда Волгоградской области, постановление Двенадцатого Арбитражного апелляционного суда от 30.01.2019, постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 11.06.2019 отменены, дело направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд Волгоградской области.

При этом Верховный суд Российской Федерации указал, что по смыслу статьи 222 ГК РФ и разъяснений, приведенных в Обзоре судебной практики по делам, связанным с

самовольным строительством, утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 19.03.2014, право на самовольную постройку может быть сохранено за лицом, которому арендодатель предоставил земельный участок по договору аренды для возведения капитальных объектов (что и имело место в рассматриваемом случае), поэтому при рассмотрении споров такой категории необходимо учитывать условия договора аренды и волю собственника земли на возведение строений конкретного типа.

При этом суды, посчитав, что поскольку администрация в период рассмотрения настоящего спора постановлением от 16.07.2018 признала утратившим силу выданное 29.01.2018 разрешение на строительство спорного объекта по причине обращения общества за получением разрешения после возведения данного объекта, признали объект самовольной постройкой и обязали ответчика ее снести.

Между тем подготовка обществом проектной и иной технической документации, обращение за разрешением на строительство в уполномоченный орган, который выдал такое разрешение, подтвердив представление необходимых документов и соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка, указывают на то, что ответчик предпринял меры к легализации постройки.

Согласно разъяснениям, изложенным в пункте 10 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», признание незаконным разрешения на строительство само по себе не влечет квалификацию постройки как самовольной, но в случае если при создании постройки были существенно нарушены градостроительные и строительные нормы и правила и ее сохранение создает угрозу жизни и здоровью граждан, она подлежит сносу.

Принимая решение о сносе, суды не учли, что по смыслу статьи 222 ГК РФ и приведенных разъяснений, отсутствие разрешения на строительство как единственный признак самовольности постройки не может бесспорно свидетельствовать о невозможности сохранения постройки, так как необходимость сноса самовольной постройки гражданское законодательство связывает не с формальным соблюдением требований о получении разрешения на строительство, а с установлением обстоятельств, которые могли бы препятствовать использованию такой постройки, ввиду ее несоответствия требованиям безопасности и возможности нарушения прав третьих лиц.

Кроме того, Верховный суд Российской Федерации отметил, что вывод судов об использовании постройки в качестве кафе, то есть в нарушение вида разрешенного использования участка «строительство торгово-офисного здания», указанного в договоре аренды и разрешении на строительство от 29.01.2018, также не может повлечь принятия судебного решения о сносе пристройки. Использование объекта по назначению, не предусмотренному договором аренды земельного участка, может являться основанием для запрета такого использования объекта. Кроме того, в градостроительном плане земельного участка в качестве одного из основных видов разрешенного использования указано «размещение объектов общественного питания» и общество, приватизировавшее в октябре 2018 года земельный участок, вправе в соответствии с земельным и градостроительным законодательством выбрать любой из указанных в градостроительном регламенте основных видов разрешенного использования участка.

При новом рассмотрении дела № А12-8898/2018 решением Арбитражного суда Волгоградской области от 16.06.2020 в удовлетворении заявленных требований администрации было отказано.

Решение не обжаловалось.

2. Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности, оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. Использование самовольной постройки не допускается.

Решением Арбитражного суда Волгоградской области от 24.03.2022 по делу № А12-32260/2021 в удовлетворении исковых требований ЗАО о взыскании арендной платы с ООО отказано.

При этом суд первой инстанции исходил из следующего.

В абзаце третьем пункта 11 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» разъяснено, что договор аренды будущей недвижимой вещи, заключенный в отношении самовольной постройки (в том числе и под условием последующего признания права собственности арендодателя на самовольную постройку), является ничтожным в соответствии со статьей 168 ГК РФ, так как принятие участниками гражданского оборота на себя обязательств по поводу самовольных построек согласно пункту 2 статьи 222 ГК РФ не допускается.

Из содержания приведенных норм права и разъяснений следует, что самовольная постройка не может быть предметом договора аренды.

Вступившими в законную силу судебными актами по делу № А12-5492/2020 торговый павильон признан самовольным, который суд обязал ЗАО снести.

Принимая положения части 2 статьи 69 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, обстоятельства, установленные в рамках другого арбитражного дела, суд первой инстанции пришел к выводу, что здание торгового павильона не введено в гражданский оборот в установленном порядке, не является объектом гражданских прав, в силу пункта 2 статьи 168 ГК РФ договор аренды является ничтожной сделкой, поскольку нарушает прямой запрет, установленный пунктом 2 статьи 222 ГК РФ.

При отсутствии правовых оснований на получение дохода от использования самовольной постройки фактическая передача самовольной постройки в аренду не может служить основанием для удовлетворения исковых требований ЗАО, иное, по сути, позволило бы получить доход от противоправных действий (пункт 2 статьи 10 ГК РФ), совершенных в нарушение прямого запрета, установленного законом.

Постановлением Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.07.2022 решение Арбитражного суда Волгоградской области от 24.03.2022 оставлено без изменения.

3. Реконструкция встроенного нежилого помещения, затрагивающая общее имущество многоквартирного жилого дома, в отсутствие соглашения всех участников долевой собственности на ее проведение, является самовольной и недопустимой.

Решением Арбитражного суда Волгоградской области от 30.06.2021 по делу № А12-46974/2019 удовлетворены требования администрации об обязанности предпринимателя за свой счет привести самовольно перепланированный объект - нежилое помещение, расположенное на 1-ом этаже многоквартирного жилого дома, в первоначальное состояние в соответствии с техническим паспортом многоквартирного жилого дома, и отказано в удовлетворении встречного иска о сохранении помещения в перепланированном виде.

При этом суд первой инстанции исходил из следующего.

Согласно положениям главы 4 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) «Переустройство и перепланировка помещения в многоквартирном доме» в редакции Федерального закона от 27.12.2018 № 558-ФЗ, действующей с 08.01.2019, распространяются на помещения в многоквартирном доме независимо от их назначения.

Согласно статье 26 ЖК РФ переустройство и (или) перепланировка жилого помещения проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения.

Последствия самовольного переустройства или самовольной перепланировки помещения предусмотрены статьей 29 ЖК РФ, согласно части 3 которой собственник помещения, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, обязан привести такое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование.

В силу пункта 1.7 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170, переоборудование (переустройство, перепланировку) жилых и нежилых помещений в жилых домах допускается производить только после получения соответствующих разрешений в установленном порядке.

В соответствии с частью 2 статьи 40 ЖК РФ, если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно пункту 1 статьи 246, статьи 247 ГК РФ распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников. Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом.

В силу пунктов 1, 3 части 2 статьи 44 ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об использовании фонда капитального ремонта, о переустройстве и (или) перепланировке помещения, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

Вступившим в законную силу решением районного суда удовлетворены иски о признании недействительным решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по вопросу утверждения перепланировки нежилого помещения на первом этаже, принадлежащего

предпринимателю, с организацией отдельных входов из существующих оконных, балконных проемов и благоустройства прилегающей территории.

Вопреки требованиям статьи 65 АПК РФ ответчик каких-либо доказательств получения согласия жильцов дома на проведение спорных работ в установленном законом порядке не представил.

Само по себе переустройство собственных помещений предпринимателем, повлекшее необходимость вмешательства в несущие конструкции дома (переделку фасада), не освобождало его от обязанности соблюдения требований действующего законодательства, регламентирующих правоотношения между собственниками помещений в зданиях.

Постановлением Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 02.09.2021 и Постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 20.12.2021 решение Арбитражного Волгоградской области от 30.06.2021 оставлено без изменения.

Суд кассационной инстанции в своем постановлении от 20.12.2021 также указал, что предприниматель, как собственник спорного помещения, не представил доказательства, подтверждающие, что им предпринимались меры для получения разрешения на перепланировку или в получении такого разрешения ему было необоснованно отказано; проводимой ответчиком перепланировкой нарушены права собственников жилых помещений в многоквартирном доме, поскольку с ними не согласованы проводимые виды работ, затрагивающие общее имущество, суды правомерно признали первоначальный иск администрации об обязании предпринимателя за свой счет привести самовольно перепланированный объект в первоначальное состояние в соответствии с техническим паспортом многоквартирного жилого дома путем восстановления демонтированных гипсолитовых перегородок, указанных в приложении к акту совместного осмотра самовольно реконструированного нежилого помещения подлежащими удовлетворению.

Судами сделан правильный вывод о том, что удовлетворение требований администрации исключает возможность удовлетворения встречных требований предпринимателя о сохранении помещения в перепланированном состоянии.

Определением от 24.03.2021 Верховный Суд Российской Федерации отказал в передаче кассационной жалобы предпринимателя для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

4. Обращение администрации с исковыми требованиями о признании отсутствующим права собственности на объект недвижимости, основанными на отсутствии факта предоставления земельного участка для строительства этого объекта, а также на несоблюдении процедуры выдачи разрешения на строительство, является ненадлежащим способом защиты, поскольку такой спор при названных условиях должен быть разрешен судом в порядке статьи 222 ГК РФ.

Решением Арбитражного суда Волгоградской области от 09.10.2018 по делу № А12-3883/2018 удовлетворены исковые требования администрации к предпринимателю о признании отсутствующим права собственности на здание павильона, зарегистрированного в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество (далее – ЕГРП).

Удовлетворяя заявленные исковые требования, суд первой инстанции пришел к выводу, что спорный объект, на который за ответчиком зарегистрировано право собственности, не является объектом недвижимого имущества и государственная регистрация права собственности на данный объект нарушает права и законные

интересы публичного образования по распоряжению земельным участком, на котором он расположен.

Постановлением Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 07.02.2019 решение от 09.10.2018 отменено, в иске отказано.

При этом суд апелляционной инстанции исходил из следующего.

Из анализа абзаца 4 пункта 52 Постановления Пленума № 10/22 и пункта 12 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.01.2013 № 4 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам защиты прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения» следует, что иск о признании права или обременения отсутствующим является исключительным и самостоятельным способом защиты, обеспечивающим восстановление прав истца посредством исключения из ЕГРП записи о праве собственности ответчика на объект, который подлежит применению лишь тогда, когда нарушенное право не может быть защищено посредством предъявления специальных исков, предусмотренных действующим законодательством.

При этом устранение спорной записи в ЕГРП само по себе должно обеспечивать восстановление прав истца, заинтересованного в устранении сомнений о принадлежности права именно ему. Таким образом, правом на этот иск обладает только владеющий собственник недвижимости, право которого зарегистрировано в ЕГРП.

Удовлетворение требований лица, не владеющего спорным имуществом, не способно повлечь реальное восстановление его прав, что является самостоятельным основанием для отказа в иске о признании права отсутствующим. Обращаясь в суд с иском о признании отсутствующим зарегистрированного права, истец должен доказать, что запись в ЕГРП нарушает его право, которое не может быть защищено иным способом.

Применительно к рассматриваемому спору истец должен доказать, что за ответчиком право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество.

При рассмотрении данной категории споров, учитывая существующие правоприменительные подходы, в том числе изложенный в определении Верховного Суда Российской Федерации от 22.11.2015 № 304-ЭС15-11476, суды для целей оценки правовой категории отнесения к объектам недвижимости обязаны исследовать как признаки, способные отнести такой объект к объектам недвижимости в силу природных свойств, так и юридические основания, свидетельствующие о его возведении (разрешение на строительство, ввод в эксплуатацию, право на строительство на земельном участке).

Не предоставление земельного участка для строительства объекта недвижимости, а также факт выдачи разрешения на строительство с нарушением установленного порядка, при наличии оснований для отнесения спорного здания к объектам недвижимости не может служить безусловным основанием для удовлетворения иска о признании права отсутствующим.

При таких обстоятельствах апелляционный суд, установив, что спорный объект обладает признаками, позволяющими отнести его к недвижимости, указал, что в такой ситуации удовлетворение требования истца о признании отсутствующим права собственности не восстановит право администрации, которое оно считает нарушенным.

Постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 23.05.2019 постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 07.02.2019 оставлено без изменения.

Аналогичная позиция изложена в постановлениях Арбитражного суда Поволжского округа от 05.02.2019 по делу № А12-6220/2018, от 06.08.2018 по делу № А65-6157/18, определении Верховного Суда Российской Федерации от 25.01.2019 №307-ЭС18-23729.

5. Здания и сооружения нежилого назначения, построенные до 01.01.1995 в силу закона не могут быть признаны самовольными постройками, в связи с чем положения статьи 222 ГК РФ к ним не применяются.

Решением Арбитражного суда Волгоградской области от 31.01.2022 по делу № А12-23928/2021 удовлетворены исковые требования общества о признании права собственности на объект недвижимости.

Постановлением Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 23.06.2022 и постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 11.10.2022 решение от 31.01.2022 оставлено без изменения.

Отклоняя довод апелляционной и кассационной жалоб о том, что спорный объект является самовольной постройкой суды вышестоящих инстанций указали следующее.

Понятие «самовольная постройка» распространено на здания, строения, сооружения, не являющиеся индивидуальными жилыми домами, статьей 222 ГК РФ, которая применяется с 01.01.1995, к гражданским правоотношениям, возникшим после ее введения в действие Федеральным законом от 30.11.1994 № 52-ФЗ.

Таким образом, здания, строения и сооружения нежилого назначения, построенные до 01.01.1995, в силу закона не могут быть признаны самовольными постройками и снесены на этом основании. Данный правовой вывод сделан в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.01.2012 № 12048/11. По объектам, построенным до введения в действие в 2005 году Градостроительного кодекса Российской Федерации, для государственной регистрации прав должны предъявляться требования по предоставлению тех документов (разрешений), которые являлись необходимыми на момент создания этих объектов. Строительство и возникновение права собственности в отношении нежилых объектов, возведенных до 01.01.1995, регулировалось Законом «О собственности в РСФСР».

Определением от 23.01.2023 Верховный Суд Российской Федерации отказал в передаче кассационной жалобы предпринимателя для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

6. В случае, если в процессе рассмотрения дела по требованию о сносе самовольной постройки в порядке статьи 222 ГК РФ будет установлено, что спорный объект относится к движимому имуществу, требование правообладателя земельного участка могут быть самостоятельно переквалифицированы судом в негативное требование об освобождении земельного участка (статья 304 ГК).

Решением Арбитражного суда Волгоградской области от 01.08.2019 по делу № А12-3971/2019 в удовлетворении требований администрации к предпринимателю о сносе самовольной постройки - сооружения, пристроенного к зданию торгового центра, отказано.

Отказывая в удовлетворении заявленных исковых требований, суд первой инстанции на основании выводов судебной экспертизы, согласно которым спорное строение не является недвижимым имуществом, пришел к выводу, что положения статьи 222 ГК РФ в данном случае не применимы.

Постановлением Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 16.10.2019 решение Арбитражного суда Волгоградской области от 13.06.2018 отменено, исковые требования удовлетворены. Апелляционный суд обязал предпринимателя за свой счёт освободить земельный участок, выходящий за границы красных линий, путем демонтажа сооружения, пристроенного к зданию торгового центра.

Двенадцатый арбитражный апелляционный суд согласился с выводом суда первой инстанции о неприменимости норм статьи 222 ГК РФ, поскольку спорное сооружение является движимым имуществом.

Однако апелляционный суд указал, что подобное обстоятельство само по себе не может являться основанием для отказа в удовлетворении заявленных требований, поскольку, исходя из разъяснений, изложенных в абзаце 2 пункта 29 Постановления Пленума № 10/22, в случае если в процессе рассмотрения дела будет установлено отнесение объекта к движимому имуществу, требования правообладателя земельного участка могут быть квалифицированы судом самостоятельно как направленные на освобождение земельного участка (статья 304 ГК).

Принимая во внимание, что ответчик, производя реконструкцию, пристроил к основному зданию пристройку, не обладающую признаками недвижимости, на земельном участке, который для данного строительства не отводился, вышел за границы красных линий квартала, Двенадцатый арбитражный апелляционный суд пришел к выводу, что у суда первой инстанции не имелось оснований для отказа в удовлетворении иска, поскольку данное строение препятствует истцу в пользовании принадлежащим ему имуществом.

Постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 02.03.2020 постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда 16.10.2019 оставлено без изменения.