

Дело о забытой оговорке

Компания была признана арбитражным судом собственником объектов недвижимости по давности владения.

Много лет тому назад строения были переданы одним из учредителей предприятия в уставный капитал создаваемого хозяйственного общества. Позднее передача имущественных прав при учреждении юридического лица была признана арбитражными судами недействительной, что и привело к необходимости обращения с иском о признании права собственности по другим основаниям.

Земельный участок под объектами недвижимости был образован еще в советские перестроичные времена в целях строительства производственной базы для профильного государственного предприятия всесоюзного масштаба и после окончания строительства передан первоначальному владельцу (на тот момент все еще государственной организации) вместе с построенными объектами на широко используемом в те годы вещном праве – *“праве бессрочного пользования земельным участком”*.

После успешного завершения судебных баталий, став полноправным собственником зданий, предприятие надеялось, что оформление прав пользования земельным участком станет простой формальностью и не займет много времени, но этим расчетам не суждено было сбыться.

Администрация города вынуждена была отказать собственнику строений в предоставлении прав на земельный участок, мотивируя свое решение наличием ранее учтенных прав предыдущего владельца земельного участка.

При этом, позиция полномочного органа была достаточно логичной и вполне обоснованной. Действительно, прав на земельный участок у компании не возникло и не могло возникнуть поскольку сделка по передаче вещных прав на земельный участок (вместе с находящимися на нем зданиями) была признана судами недействительной и не породила объявленных правовых последствий.

Кроме того, приобретение ограниченных вещных прав на земельный участок по схеме добросовестного, открытого и непрерывного владения было исключено, поскольку в уставный капитал учредитель компании в свое время номинально внес не право собственности (что случилось в отношении зданий), а право бессрочного владения земельным участком.

На первый взгляд может показаться, что если участок передавался предыдущему фактическому владельцу вместе с базой и в целях *“обслуживания базы”*, то и по факту смены собственника база права на земельный участок должны автоматически переходить к новому владельцу (иными словами *“следовать”* судьбе основной вещи – комплекса объектов недвижимости)¹. В таком случае можно было бы исходить из того, что **вещное право** в виде права бессрочного пользования земельным участком **перешло к новому собственнику** объектов недвижимости **в силу прямого указания закона** с момента возникновения прав собственности на главную вещь (строение).

¹ Подобные правила прямо предусмотрены в профильном законодательстве - ст. 35 ЗК РФ (Переход права на земельный участок при переходе права собственности на здание, сооружение) и ст. 271 ГК РФ (Право пользования земельным участком собственником недвижимости), но непременным условием применения указанных норм является “переход” прав к новому владельцу от предыдущего.

Однако описываемая ситуация была осложнена крайне важным нюансом - **права собственности** на объекты недвижимости **возникли** у организации **вне сделки**, поэтому права на обслуживающую вещь (земельный участок) формально **к новому собственнику не перешли** по причине отсутствия правопреемства при возникновении права на главную вещь (объекты недвижимости).

Основания приобретения права собственности в доктрине принято делить на две большие группы: первоначальные и производные. Юридическое различие между ними состоит в том, что в первом случае право собственности возникает впервые или же независимо от права и воли предшествующего собственника. Во втором - возникновение права собственности основывается на волеизъявлении предыдущего правообладателя. Возникновение правомочия у нового собственника одновременно означает прекращение права у прежнего собственника, смена правообладателя при этом происходит в порядке универсального или сингулярного правопреемства.

Итак, в нашем случае право собственности на объекты недвижимости не перешло к организации от прежнего владельца, а возникло заново. Данное обстоятельство свидетельствовало о том, что права на земельный участок, которыми обладал правопреемник к доверителю не перешли.

Могут возразить, что и в этом случае никаких особых трудностей при оформлении прав на земельный участок появиться не должно. Право преимущественного надления собственника объектов недвижимости правами на земельный участок на котором они располагаются определенным образом регламентировано законом.

Вместе с тем если право собственности у прежнего владельца **ПРЕКРАЩАЕТСЯ** с момента признания этих прав за добросовестным владельцем “по давности”, то в отношении права бессрочного пользования земельным участком это утверждение не действует.

Парадоксально, но факт – вещное право бессрочного пользования на земельный участок, которым обладал предыдущий владелец базы **НЕ ПРЕКРАТИЛОСЬ** с возникновением прав собственности на строения базы по приобретательной давности у нового владельца. Таким образом, **до прекращения прав на земельный участок у прежнего владельца предоставление новому собственнику строений прав на этот участок является юридически невозможным.**

Конечно в реальной жизни встречается всякое. Вот и в нашем случае можно утверждать, что возникшая правовая ситуация оказалась вне правового поля и не прогнозировалась законодателем, поэтому и регулирование возникшего казуса на основе существующих норм становится неадекватным, что лишний раз подчеркивает вторичность **реальности юридической** (социальной, в некотором смысле искусственной, фикцией), не всегда совпадающая с действительностью.

Ситуация требовала разрешения, так как за время прошедшее с момента признания доверителя собственником, уполномоченными органами регулярно выносились представления о необходимости узаконить владение земельным участком. Совершались попутки привлечь руководство компании к административной ответственности.

Таким образом, скорейшее устранения имеющихся препятствий к оформлению прав на земельный участок стала одной из самых актуальных задач в краткосрочном планировании.

Далее было решено придерживаться следующей стратегии достижения поставленных целей проекта. Первый этап - обращение в муниципалитет с новым заявлением о переходе к процедуре оформления прав в отношении земельного участка. Второй этап - обжалование в арбитражном суде очередного (прогнозируемого) решения администрации об отказе оформить права на земельный участок в порядке гл.24 АПК РФ (срок обжалования предыдущего решения об отказе компания пропустила чем и

обусловлены “повторные” действия в рамках первого этапа). Третий этап - инициирование параллельного рассмотрения в арбитражном суде дела о признании права прежнего владельца участка утраченным.

Второй и третий этапы должны были как в совокупности, так и по отдельности обеспечить достижение поставленных компанией целей.

Однако при подготовке к проведению первого этапа на стадии работы с судебными актами, которыми были признаны права собственности предприятия на объекты недвижимости, в постановлениях первой и апелляционной инстанции были отмечены незначительные по объему, но крайне важные утвердительные тезисы, ставшие в результате ключевыми факторами, позволившими форсировать успешное завершение всего проекта еще на первой стадии, а именно:

“Кроме того, истец обладает подтвержденным действующим бессрочным вещным правом на земельный участок под объектами базы”².

“Подтверждением” права выступил приобщенный к материалам дела представителями ответчика акт очередной проверки истцом земельного законодательства, проведенный незадолго до процесса. Содержание акта основывалось на объяснениях представителя фактического землепользователя в период, когда спора о правах на объекты недвижимости не было. Неосторожность представителей администрации заключается в том, что приобщенный ими к материалам дела документ не получил должного внимания и оценки в судебных заседаниях (в контексте признанной судами недействительной сделки по передаче базы вместе с земельным участком в уставный капитал создаваемого общества), что позволило судам в отсутствие возражений ответчика включить важный для доверителя тезис в мотивировочные части судебных актов.

Именно это высказывания истца, отраженное в одном документе ответчика, перекочевавшее из него в судебные акты (в которых приобрело категоричную тональность) позволило предприятию избежать потерю времени на длительные судебные процедуры с негарантированным результатом.

При новой подаче документов особое внимание было уделено демонстрации должностным лицам адресата тех самых “забытых” положений судебных актов, что и обеспечило успешное рассмотрение обращения и благополучное завершение проекта на первоначальном этапе.

11.10.2017



² Абз. 6 стр. 13 решения арбитражного суда первой инстанции; абз. 5 стр.14 постановления апелляционной инстанции.

АДМИНИСТРАЦИЯ
ГОРОДА ХАБАРОВСКА
ДЕПАРТАМЕНТ
АРХИТЕКТУРЫ, СТРОИТЕЛЬСТВА
И ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ

ул. Дикопольцева, 17, г. Хабаровск, 680000
тел. (4212) 41-99-09, факс 30-68-85
E-mail: mail@dasiz.khabarovskadm.ru
ОКПО 33577157, ОГРН 001032700305978
ИНН/КПП 002702015107/272131003

ОАО

Хабаровский край,

25.05.2016 № _____
На № _____ от 25.04.2016


О предварительном
согласовании предоставления
земельного участка

По результатам рассмотрения заявления ОАО о
предварительном согласовании предоставления земельного участка с
кадастровым номером 040912:28 по ул. _____ департамент
сообщает следующее:


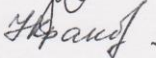
По представленной кадастровой выписке о земельном участке от
24.05.2016 испрашиваемый земельный участок **обременен** правом
бессрочного пользования за _____

Данное обстоятельство является **основанием для отказа** в
предоставлении муниципальной услуги согласно п. 2.8 административного
регламента, утвержденного постановлением администрации города от
13.04.2015 № 1305.

Первый заместитель
директора департамента

 А.И. Корзун

Заболотный С.А.
41 96 54
Краковская Н.Р.
41 96 73

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии
по Хабаровскому краю
(Управление Росреестра по Хабаровскому краю)

Отдел государственного
земельного надзора
Тургенева ул., 74, г. Хабаровск, 680000,
тел.: (4212) 32 67 12
e-mail: 27_upr@rosreestr.ru

заказное с уведомлением

ОАО

ул., д. 21,
г. Москва,
105118

✓ Генеральному директору ОАО

29.01.2016 № 09-28/

ул., д. 28, корп.
г. Москва,
125475

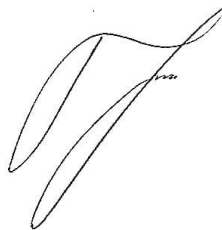
О проведении проверки по исполнению
предписания

В связи с окончанием срока исполнения предписания об устранении нарушения земельного законодательства на земельном участке, расположенном по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, Вам необходимо предоставить до 01.03.2016 копии правоустанавливающего (правоудостоверяющего) документа на вышеуказанный земельный участок в отдел государственного земельного надзора Управления Росреестра по Хабаровскому краю почтовым отправлением по адресу: г. Хабаровск, ул. Карла Маркса, 74, 680000, либо факсимильной связью на телефон 8 (4212) 32-73-01.

В случае невыполнения предписания об устранении нарушения земельного законодательства от 31.08.2015 в отношении ОАО 11.03.2016 в 10 час. 00 мин. будет составлен протокол по ч.25 ст. 19.5 КоАП РФ за невыполнение в срок предписаний федеральных органов, осуществляющие государственный земельный надзор, в том числе в отношении земель сельскохозяйственного назначения, или их территориальных органов об устранении нарушений земельного законодательства.

Приложение: на 1л. в 1 экз

Начальник отдела



Н.Ю.1

(4212) 32 67 12



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ХАБАРОВСКОГО КРАЯ
Именем Российской Федерации
Р Е Ш Е Н И Е

г. Хабаровск
02 июля 2012 года

дело № А73-7 /2011

Резолютивная часть судебного акта объявлена 28.06.2012 г.

Арбитражный суд Хабаровского края в составе судьи Н.Л.Коваленко
при ведении протокола судебного заседания секретарем Н.А.Костенко,

рассмотрел в судебном заседании дело по иску открытого акционерного
общества (ОГРН)

к Департаменту муниципальной собственности администрации города
Хабаровска (ОГРН 1032700332587)

о признании права собственности,

по встречному иску Департамента муниципальной собственности администрации
города Хабаровска (ОГРН 1032700332587)

к открытому акционерному обществу (ОГРН)

о признании права собственности,

третьи лица: Администрация города Хабаровска, Министерство имущественных
отношений Хабаровского края, Территориальное управления Федерального
агентства по управлению государственным имуществом в Хабаровском крае,
Управление Росреестра по Хабаровскому краю и ЕАО,

при участии в судебном заседании:

от истца – Кизилова С.Ю., представителя по доверенности от 11.07.2011г. № 451-
11;

от ответчика и третьего лица (Администрации города Хабаровска) –
_____, представителя по доверенностям от 10.01.2012г. № 5/02-13 и от 28.07.2011 №
1.1.26-88;

.....

Истец также обладает подтвержденным действующим бессрочным вещным правом на земельный участок под объектами базы.

]

.....



Шестой арбитражный апелляционный суд

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 06АП- /2012

16 октября 2012 года

г. Хабаровск

Резолютивная часть постановления объявлена 10 октября 2012 года.
Полный текст постановления изготовлен 16 октября 2012 года.

Шестой арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего Волковой М.О.
судей Дроздовой В.Г., Иноземцева И.В.
при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания
Бабко А.В.

при участии в заседании:

от ОАО : Кизилев С.Ю., представитель по доверенности от
02.05.2012 № 417-12;

**от Департамента муниципальной собственности Администрации города
Хабаровска:** , представитель по доверенности от 18.06.2012
№ 5612/02-11, , представитель по доверенности от 16.04.2012
№ 3390/02-11;

от Администрации города Хабаровска: , представитель по
доверенности от 10.09.2012 № 1.1.27-197;

**от Минимущества Хабаровского края, ТУ Росимущества в Хабаровском
крае, Управления Росреестра по Хабаровскому краю и ЕАО:** представители
не явились, уведомлены надлежащим образом;

рассмотрев в судебном заседании апелляционную жалобу Департамента
муниципальной собственности Администрации города Хабаровска

на решение от 02.07.2012

по делу № А73-7: /2011

Арбитражного суда Хабаровского края,

принятое судьей Коваленко Н.Л.

Кроме того, истец обладает подтвержденным действующим бессрчным вещным правом на земельный участок под объектами базы.



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ХАБАРОВСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

12.09.2014 № _____
г. Хабаровск

О предварительном согласовании предоставления земельного участка открытому акционерному обществу под административно-производственное здание, здание склада в Железнодорожном районе

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Уставом городского округа «Город Хабаровск», постановлением администрации города от 13.04.2015 № 1305 «Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги «Предварительное согласование предоставления земельного участка», учитывая заявление открытого акционерного общества _____, администрация города ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Предварительно согласовать предоставление земельного участка открытому акционерному обществу _____ (место нахождения: г. Москва, ул. _____ ОГРН _____, ИНН _____ дата гос. регистрации _____

по г. Москве) из земель категории «земли населенных пунктов», образуемого из земельного участка с кадастровым номером 40912:28 площадью _____ кв. м, расположенного в производственной зоне К-1 «зона складирования и оптовой торговли», под административно-производственное здание, здание склада, принадлежащие обществу на праве собственности (номер и дата государственной регистрации права № 27- _____ 2014- от 31.01.2014, № 27- _____), по описанию местоположения: Хабаровский край, г. Хабаровск, _____,

2. Условием предоставления земельного участка является обеспечение ОАО _____ выполнения кадастровых работ, необходимых для образования земельного участка, в соответствии проектом межевания территории утвержденным постановлением администрации города Хабаровска от 05.08.2016 № 2716 «Об утверждении документации по планировке территории (проекта планировки с проектом межевания) в границах проспекта 60-летия Октября - ул. Карла Маркса - ул. Хабаровской в Железнодорожном районе г. Хабаровска» (условный номер земельного участка № _____).

3. ОАО _____ вправе обратиться без доверенности с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета земельного участка.

4. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя Мэра города, директора департамента архитектуры, строительства и землепользования администрации города Хабаровска Сергейчука С.В.

5. Настоящее постановление вступает в силу со дня его подписания.

И.о. Мэра города



С.А. Кравчук