



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ЗАПАДНО-СИБИРСКОГО ОКРУГА

П О С Т А Н О В Л Е Н И Е

г. Тюмень

Дело № А46-7096/2021

Резолютивная часть постановления объявлена 14 апреля 2022 года

Постановление изготовлено в полном объеме 18 апреля 2022 года

Арбитражный суд Западно-Сибирского округа в составе:

председательствующего

Щанкиной А.В.,

судей

Севастьяновой М.А.,

Тихомирова В.В.,

при ведении протокола судебного заседания с использованием средств видеоконференц-связи помощником судьи Гайшун И.А., рассмотрел в судебном заседании кассационные жалобы индивидуального предпринимателя Цыганковой Ярославы Юрьевны, общества с ограниченной ответственностью «Сибирская корпорация» на решение от 23.09.2021 Арбитражного суда Омской области и постановление от 14.12.2021 Восьмого арбитражного апелляционного суда по делу № А46-7096/2021 по иску Департамента имущественных отношений Администрации города Омска (644024, г. Омск, ул. Краснофлотская, д. 8, ИНН 5508001003, ОГРН 1025500748613) к индивидуальному предпринимателю Цыганковой Ярославе Юрьевне (г. Омск, ИНН 381250999058, ОГРН 317554300032809) о признании построек самовольными, обязанности снести самовольные постройки, погасить записи о праве собственности.

Третьи лица, участвующие в деле, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора: общество с ограниченной ответственностью «Сибирская корпорация» (644043, г. Омск, ул. Волочаевская, д. 15, кв. 111, ИНН 5507021840, ОГРН 1025501387856).

Путем использования систем видеоконференц-связи при содействии Арбитражного суда Омской области (судья Пермяков В.В.) в заседании участвовали представители:

в помещении Арбитражного суда Западно-Сибирского округа присутствует представитель индивидуального предпринимателя Цыганковой Ярославы Юрьевны - Кучеренко И.А. по доверенности от 07.04.2022 (срок действия 3 года), представлен паспорт;

в помещении Арбитражного суда Омской области присутствуют представители:

от индивидуального предпринимателя Цыганковой Ярославы Юрьевны - Филимонов А.В. по доверенности от 10.01.2020 (срок действия 3 года), представлен диплом, паспорт,

от общества с ограниченной ответственностью «Сибирская корпорация» - генеральный директор Николаев А.А., представлен паспорт,

от Департамента имущественных отношений Администрации города Омска -

Беркутова К.Р. по доверенности от 18.10.2021 (срок действия 1 год), представлено служебное удостоверение, диплом.

С у д у с т а н о в и л :

Департамент имущественных отношений Администрации города Омска (далее – Департамент, истец) обратился в Арбитражный суд Омской области с исковым заявлением к индивидуальному предпринимателю Цыганковой Ярославе Юрьевне (далее – ИП Цыганкова Я.Ю., предприниматель, ответчик), в котором просил: признать нежилое двухэтажное здание цеха тряпья с кадастровым номером 55:36:040112:2976 общей площадью 843, 5 кв.м., имеющее почтовый адрес: Барнаульский переулок, д. 2, самовольной постройкой; признать нежилое здание гаража площадью 2232,6 кв.м. с кадастровым номером 55:36:040112:2663, имеющего почтовый адрес: г. Омск, Барнаульский переулок, д. 2, самовольной постройкой; признать здание площадью по наружному обмеру 576 кв.м., имеющее почтовый адрес: город Омск, ул. Нахимова, д. 76, самовольной постройкой; обязать предпринимателя в течение 30 дней с момента вступления в законную силу решения суда снести самовольно возведенные объекты капитального строительства: нежилое двухэтажное здание цеха тряпья с кадастровым номером 55:36:040112:2976 общей площадью 843, 5 кв.м., имеющее почтовый адрес: Барнаульский переулок, д. 2; нежилое здание гаража площадью 2232,6 кв.м. с кадастровым номером 55:36:040112:2663, имеющего почтовый адрес: г. Омск, Барнаульский переулок, д. 2; здание площадью по наружному обмеру 576 кв.м., имеющее почтовый адрес: город Омск, ул. Нахимова, д. 76; погасить запись о праве собственности индивидуального предпринимателя Цыганковой Ярославы Юрьевны на нежилое двухэтажное здание цеха тряпья с кадастровым номером 55:36:040112:2976 общей площадью 843, 5 кв.м., имеющее почтовый адрес: Барнаульский переулок, д. 2; 6. погасить запись о праве собственности индивидуального предпринимателя Цыганковой Ярославы Юрьевны на нежилое здание гаража площадью 2232,6 кв.м. с кадастровым номером 55:36:040112:2663, имеющего почтовый адрес: г. Омск, Барнаульский переулок, д. 2.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено общество с ограниченной ответственностью «Сибирская корпорация» (далее – ООО «Сибирская корпорация», третье лицо).

Решением Арбитражного суда Омской области от 23.09.2021, оставленным без изменения постановлением от 14.12.2021 Восьмого арбитражного апелляционного суда, исковые требования удовлетворены полностью.

Признаны самовольными постройками следующие объекты недвижимости: нежилое двухэтажное здание цеха тряпья с кадастровым номером 55:36:040112:2976 общей площадью 843, 5 кв.м., имеющее почтовый адрес: Барнаульский переулок, д. 2; нежилое здание гаража площадью 2232,6 кв.м. с кадастровым номером 55:36:040112:2663, имеющего почтовый адрес: г. Омск, Барнаульский переулок, д. 2; здание площадью по

наружному обмеру 576 кв.м., имеющее почтовый адрес: город Омск, ул. Нахимова, д. 76. На индивидуального предпринимателя возложена обязанность в течение 30 дней с момента вступления в законную силу решения суда снести самовольно возведенные объекты капитального строительства.

Суд также принял решение о погашении записей о праве собственности предпринимателя на нежилое двухэтажное здание цеха тряпья с кадастровым номером 55:36:040112:2976 общей площадью 843, 5 кв.м., имеющее почтовый адрес: Барнаульский переулок, д. 2; нежилое здание гаража площадью 2232,6 кв.м. с кадастровым номером 55:36:040112:2663, имеющего почтовый адрес: г. Омск, Барнаульский переулок, д. 2.

Не согласившись с принятыми судебными актами, ИП Цыганкова Я.Ю. обратилась с кассационной жалобой, в которой просит решение и постановление отменить, принять по делу новый судебный акт об отказе в удовлетворении исковых требований в полном объеме.

В обоснование кассационной жалобы ответчик указывал следующее: объекты были включены в план приватизации, введены в эксплуатацию до 01.01.1995 и не могут быть признаны самовольными постройками; в план приватизации входили объекты: - цех тряпья (кадастровый номер (далее – КН) 55:36:040112:2976) – введен в эксплуатацию в 1963 г., гараж (КН 55:36:040112:2663) – введен в эксплуатацию в 1975 г., здание Стимул (КН 55:36:040112:2975) – введен в эксплуатацию в 1984 г. (в иске поименовано как здание площадью 586 кв.м.); объекты гараж и Стимул отражены на ситуационном плане к акту приватизации; объекты Стимул и Гараж отсутствуют на спутниковых картах в период с 28.09.2006 по 29.05.2009, поскольку были в почти разрушенном состоянии, но восстановлены в 2009 г.; спорные объекты отражены в акте оценки стоимости зданий и сооружений на 01.07.1992 года, который также является приложением к плану приватизации и подтверждает факт существования объектов еще в советское время; ссылка на материалы прокурорской проверки не обоснована, поскольку данные материалы не имеют преюдициального значения при рассмотрении дела; о проведении проверки и ее результатах ответчик и ООО «Сибирская корпорация» не были уведомлены надлежащим образом; выводы суда из дела № А46-8151/2016 не могут быть приняты во внимание, поскольку в ходе его рассмотрения не исследовались обстоятельства приобретения спорных объектов по настоящему делу; распоряжением Администрации г. Омска от 16.03.2001 № 306-р ООО «СибВторСырье» был предоставлен в бессрочное пользование земельный участок по адресу ул. Пристанционная, 2Г в ЦАО г. Омска площадью 34 232 кв.м., то есть земельный участок по плану приватизации, и на указанном земельном участке располагаются спорные объекты ответчика, которые Департамент хочет признать самовольными; распоряжением № 1536-р утвержден проект территориального землеустройства земельного участка площадью 5 765 кв.м., в также проект земельного участка площадью 28 467 кв.м. для производственных целей для строений; спорные объекты не являлись вновь созданными, поскольку были восстановлены собственником в пределах ранее существовавших границ, поэтому не

требовалось получения разрешений на строительство.

В судебном заседании представители кассатора полностью поддержали доводы кассационных жалоб; устно пояснили, что ситуационный план, составленный в 1992 году Главомскархитектурой Омской области и являющийся приложением к Плану приватизации государственного предприятия, исследовался судом первой инстанции, но по неизвестным кассатору причинам к материалам дела не был приобщен; также судом первой инстанции не было рассмотрено и не разрешено заявленное в судебном заседании ходатайство ответчика о проведении по делу судебной экспертизы.

Кроме того, от ИП Цыганковой Я.Ю. предоставлены дополнения к кассационной жалобе, в которой кассатор просит приобщить в материалы дела новые документы, не являющиеся предметом исследования и оценки судами нижестоящих инстанций.

В удовлетворении заявленного ходатайства о приобщении новых доказательств судом округа отказано в порядке статьи 286 АПК РФ в виду отсутствия полномочий у суда кассационной инстанции в исследовании и оценке новых доказательств.

Также с кассационной жалобой обратилось третье лицо – ООО «Сибирская корпорация», которое просит отменить принятое решение, в иске отказать.

В обоснование доводов ООО «Сибирская корпорация» указало на следующее: спорные здания входили в план приватизации; размещение спорных объектов в границах выделенного участка подтверждается ситуационным планом; отсутствие здания с кадастровым номером 55:36:040112:2975 на снимке информационной системы в период с 2006 по 2009 год объясняется частичным разрушением здания и дальнейшим его восстановлением; распоряжением Администрации г. Омска от 16.03.2021 № 306-р ООО «СибВторСырье» был предоставлен в бессрочное пользование земельный участок по адресу ул. Пристанционная, 2Г в ЦАО г. Омска площадью 34 232 кв.м., то есть земельный участок по плану приватизации и на указанном земельном участке располагаются спорные объекты ответчика, которые Департамент хочет признать самовольными; распоряжением № 1536-р утвержден проект территориального землеустройства земельного участка площадью 5 765 кв.м., в также проект земельного участка площадью 28 467 кв.м. для производственных целей для строения; спорные строения эксплуатировались, что подтверждается договорами с ресурсоснабжающими организациями.

В судебном заседании представители кассатора полностью поддержали доводы кассационных жалоб.

От Департамента в материалы дела предоставлен письменный отзыв на кассационные жалобы, в которых указано на неправомерность и необоснованность доводов, их исследование и оценку судами первой и апелляционной инстанций.

В судебном заседании представитель истца доводы отзыва поддержал в полном объеме, просил в удовлетворении кассационных жалоб отказать, судебные акты оставить без изменения.

Проверив судебные акты в пределах доводов кассационной жалобы в соответствии

со статьями 284, 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), суд кассационной инстанции пришел к следующим выводам.

Как следует из материалов дела и установлено судами, в соответствии с решением Омского городского Совета от 26.10.2011 № 452, Департамент от имени муниципального образования городской округ город Омск Омской области осуществляет права собственника в отношении муниципального имущества, обладает контрольными полномочиями в пределах своей компетенции.

Во исполнение своих полномочий и на основании обращения ИП Цыганковой Я.Ю. от 02.06.2020 о предоставлении в аренду земельного участка сроком на 49 лет Департаментом произведено обследование земельного участка с кадастровым номером 55:36:040112:3027, расположенного в Центральном административном округе города Омска, относительно нежилого здания, имеющего почтовый адрес: город Омск, улица Пристанционная, дом 21 (далее - Участок).

Из представленных документов, акта обследования земельного участка от 29.07.2020 № 123-ф следует, что на участке расположены следующие объекты:

- цех тряпья, площадью 843,5 кв.м., кадастровый номер: 55:36:040112:2976 (далее объект-1, цех тряпья);

- гараж, кадастровый номер 55:36:040112:2663 (далее– объект-3, гараж) площадью 2232,6 кв.м., в границах которого находятся 3 помещения: помещение с кадастровым номером 55:36:040112:2868 площадью 612 кв.м., помещение с кадастровым номером 55:36:040112:2869 площадью 427, 4 кв.м., помещение с кадастровым номером 55:36:040112:2873 площадью 1193,1 кв.м.;

- нежилое строение площадью по наружному обмеру 576 кв.м., не поставленное на кадастровый учет (далее также – объект-3).

Нежилое двухэтажное здание цеха тряпья общей площадью 843,5 кв. м, имеющее почтовый адрес: Барнаульский переулок, дом 2, расположено в северной части участка, на площади 455,7 кв. м.

Указанное здание учтено в Едином государственном реестре недвижимости с кадастровым номером 55:36:040112:2976 и принадлежит ИП Цыганковой Я.Ю. на праве собственности с 12.01.2016 (номер государственной регистрации права 55-55/001-55/001/035/2015-7509/2).

На момент обследования в названном здании размещались офисы коммерческих организаций и станция технического обслуживания автомобилей.

Ответчик, возражая на иск, указал на следующее: данный объект введен в эксплуатацию в 1963 г., как и другие спорные объекты, введен в гражданский оборот в соответствии с планом приватизации Государственной фирмы «Омскавторесурсы», утвержденным Распоряжением № 354-РК от 02.04.1993 Комитетом по управлению имуществом Администрации Омской области, зарегистрированным Финансовым управлением Администрации Омской области 14.04.1993; в разделе 2.15 акта определены границы земельного участка, на которых расположены приватизированные объекты: с

севера – ул.Нахимова, с юга – ул.Пристанционная, с востока – пер.2-й Амурский; размер участка – 3,286 га.; в приложении к акту приватизации содержится акт оценки стоимости зданий и сооружений.

ООО «Сибирская корпорация» (треть лицо), возражая на доводы отзыва, также указало на следующее: участок впоследствии предоставлялся обществу «СибВторСырье»; 01.06.2006 распоряжением Департамента недвижимости утвержден проект землеустройства для производственных целей под строения.

Как следует из материалов дела, первичная регистрация права собственности на здание цеха тряпья с кадастровым номером 55:36:040112:2976 осуществлена 21.09.2012 Управлением Росреестра по Омской области за ООО «Сибирская корпорация», которая является правопреемником ООО «Сибирская корпорация-2» (далее - ООО «Сибкор-2») на основании договора купли-продажи от 06.09.1994, заключенного между АООТ «Омсквторресурсы» и ООО «Сибкор-2».

12.01.2016 право собственности на спорный объект недвижимости зарегистрировано за Николаевой Тамарой Тимофеевной на основании договора купли-продажи от 21.09.2012.

Право собственности ИП Цыганковой Я.Ю. зарегистрировано на основании договора купли-продажи от 17.12.2015.

В 18 м юго-восточнее здания цеха тряпья расположено три нежилых помещения:

- нежилое помещение площадью 612,1 кв.м с кадастровым номером 55:36:040112:2868, имеющее почтовый адрес: город Омск, Барнаульский переулок, дом 2, пом. 1П и принадлежащее ИП Цыганковой Я.Ю. на праве собственности с 14.01.2016 (номер государственной регистрации права 55-55/001-55/001/035/2015-7504/2);

- нежилое помещение площадью 427,4 кв. м с кадастровым номером 55:36:040112:2869, имеющее почтовый адрес: город Омск, Барнаульский переулок, дом 2, пом. 3П и принадлежащее ИП Цыганковой Я.Ю. на праве собственности с 13.01.2016 (номер государственной регистрации права 55-55/001-55/001/035/2015-7497/2);

- нежилое помещение площадью 1193,1 кв. м с кадастровым номером 55:36:040112:2873, имеющее почтовый адрес: город Омск, Барнаульский переулок, дом 2, пом. 2П и принадлежащее ИП Цыганковой Я.Ю. на праве собственности с 13.01.2016 (номер государственной регистрации права 55-55/001-55/001/035/2015-7482/2).

На момент обследования нежилое помещение с кадастровым номером 55:36:040112:2868 использовалось для размещения мебельного цеха, нежилое помещение с кадастровым номером 55:36:040112:2869 также использовалось для размещения мебельного цеха, нежилое помещение с кадастровым номером 55:36:040112:2873 использовалось для хранения сыпучих строительных материалов, а также для складирования бывших в употреблении автомобильных покрышек и частей кузова легковых автомобилей.

Указанные помещения расположены в пределах нежилого здания гаража площадью 2232,6 кв. м с кадастровым номером 55:36:040112:2663, имеющего почтовый адрес: город

Омск, Барнаульский переулок, дом 2.

Первичная регистрация права собственности на здание гаража с кадастровым номером 55:36:040112:2663 осуществлена 21.09.2012 Управлением Росреестра по Омской области за ООО «Сибирская корпорация» на основании договора купли-продажи от 06.09.1994 между АООТ «Омсквторресурсы» и ООО «Сибкор-2». 12.01.2016 право собственности на спорный объект недвижимости зарегистрировано за Николаевой Тamarой Тимофеевной на основании договора купли-продажи от 21.09.2012. Право собственности ИП Цыганковой Я.Ю. зарегистрировано на основании договоров купли-продажи от 17.12.2015 объектов 2868, 2869, 2873.

Департамент при проведении обследования установил, что договоры купли-продажи от 06.09.1994, заключенные между АООТ «Омсквторресурсы» в лице Карпмана А.А. (продавец) и ООО «Сибкор-2» в лице Полторанина Н.Е. (покупатель), обладают признаками подделки на основании следующего: так, согласно тексту договоров от 06.09.1994 покупателем является ООО «Сибкор-2», однако, согласно Закону РСФСР от 25.12.1990 № 445-1 «О предприятиях и предпринимательской деятельности», Классификатора организационно-правовых форм хозяйствующих субъектов, утвержденного Постановлением Госкомстат России от 20.04.1993 № 47 организационно-правовая форма предприятия «общество с ограниченной ответственностью» не предусмотрена; такой вид организационно-правовой формы хозяйствующего субъекта как «общество с ограниченной ответственностью» введен 01.01.1995 в связи с введением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации; согласно договору купли-продажи от 06.09.1994 установлено, что при заключении названного договора товарищество с ограниченной ответственностью «Сибкор-2» уже действовало в организационно-правовой форме «общество с ограниченной ответственностью», тогда как глава 4 Гражданского кодекса Российской Федерации опубликована только 05.12.1994 «Собрание законодательства РФ» №32 и 08.12.1994 «Российская газета» № 238-239; согласно свидетельству о государственной регистрации № 36401797 изменения наименования ТОО «Сибкор-2» на ООО «Сибкор-2» зарегистрированы департаментом недвижимости городской регистрационной палаты Администрации города Омска только 11.01.2001.

Аналогичные обстоятельства, касающиеся фальсификации договора как основания перехода права на здание от АООТ «Омсквторресурсы» (ответчик - Николаева Ю.И.) установлены в рамках дела № А46-8151/2016. Также вывод о фальсификации документов, послуживших основанием возникновения права собственности на спорный объект, сделан в ходе проверки прокуратуры Центрального административного округа г. Омска.

При проведении осмотра установлено, что на участке располагаются принадлежащие ИП Цыганковой Я.Ю. здания и помещения, обладающие признаками самовольных построек, а договоры купли-продажи в отношении данных объектов являются сфальсифицированными.

В 13 м северо-восточнее от здания цеха тряпья расположено нежилое одно-

двухэтажное здание площадью по наружному обмеру 576 кв. м, имеющее почтовый адрес: город Омск, улица Нахимова, дом 76 А (по данным общедоступной информационной системы «2ГИС Омск»). На момент обследования в названном здании размещался цех металлообработки и станция технического обслуживания автомобилей. Указанное здание в Едином государственном реестре недвижимости не учтено. Право на него не зарегистрировано.

Ответчик и третье лицо полагают, что данное здание в действительности является зданием Стимул, имеет кадастровый номер - 55:36:040112:2975.

Между сторонами имеются разногласия относительно того, указаны ли спорные объекты на ситуационном плане к акту приватизации.

Департамент утверждает, что такие объекты отсутствуют на плане 1992 г., ответчик и третье лицо полагают, что объекты присутствуют.

В отношении указанного вопроса судами сделаны следующие выводы.

Судом первой инстанции сделан вывод о том, что согласно предоставленному Министерством имущественных отношений Омской области ситуационному плану от 05.08.1992, являющемуся приложением к названному плану приватизации, установлено, что здание цеха тряпья с кадастровым номером 55:36:040112:2976 на территории, в границах которой оно расположено в настоящее время, отсутствует.

Аналогичные выводы сделаны также и в отношении нежилых помещений с кадастровыми номерами 55:36:040112:2868 и 55:36:040112:2869.

Судом апелляционной инстанции в отношении вопроса о наличии спорных объектов на ситуационном плане к плану приватизации сделан вывод о том, что в представленном в материалы дела типовом плане приватизации спорные объекты не перечислены; в предоставленной копии акта оценки стоимости зданий и сооружений на 01.07.1992 содержится перечень объектов, однако без указания адреса, площади, иных идентифицирующих признаков, в связи с чем установить тождество спорных объектов не представляется возможным.

Также апелляционный суд указал, что в ответе от 04.06.2021 на определение суда первой инстанции Бюджетное учреждение «Омский центр кадастровой оценки и технической документации» указало, что сведения о гараже по адресу: г. Омск, пер.Барнаульский, д.2 отсутствуют; Бюджетное учреждение «Исторический архив Омской области» в ответе от 04.06.2021 указало, что не располагает сведениями о предоставлении разрешения на строительство и вводе в эксплуатацию гаража 1975 года постройки и цеха тряпья по адресу: ул.Пристанционная, д.21 либо Барнаульский пер.,2, а также объектов недвижимости на территории базы, находящейся по адресу: г.Омск, ул. Пристанционная, д.21, Барнаульский пер., д.2, ул.Нахимова, д.76, ул. Нахимова, д.76а; план приватизации от 01.12.1992 в отношении объектов по ул.Пристанционная, 21, в архив на хранение не поступал.

Установив, что имеющиеся в материалах дела кадастровые паспорта составлены в 2012 г. в целях осуществления государственной регистрации, что не отрицается

ответчиком и третьим лицом, не отражают состояние объектов за предшествующий период, иных документов, подтверждающих введение спорных объектов в эксплуатацию в указанные ответчиком годы и существование (сохранение) их до настоящего времени, не представлено, суды пришли к выводам, что три спорных объекта являются вновь возведенными.

При этом указанные выводы сделаны на основании данных общедоступной информационной системы «Google Earth – Google Планета Земля», а именно исходя из следующих выводов: по состоянию на апрель 2004 г. объект №1 (цех тряпья) и объект №3 (без кадастрового номера площадью 576 кв.м.) отсутствовали полностью; по состоянию на сентябрь 2006 г. начало строительства объекта № 3; по состоянию на май 2009 г. – начало строительства объекта-1; объект № 2 по сравнению с состоянием объекта на 2021 г. частично не существовал; по состоянию на май 2008 г. возведен объект с кадастровым номером :2869 в его составе; объект с кадастровым номером :2868 перестраивался, что можно проследить за период с апреля 2004 г. по май 2020 г.

Изложенные выводы мотивированы судом апелляционной инстанции также со ссылками на пояснения представителей ответчика и третьего лица о том, что спорные объекты в определенные периоды отсутствовали на спутниковых картах, поскольку разрушены, затем восстановлены и достроены в процессе эксплуатации.

Руководствуясь положениями статей 51, 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее –ГрК РФ), статей 263, 264, 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), положениями пунктов 22 и 24 совместного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10 и 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» (далее – Постановление №10/22), на основании оценки ситуационного плана к плану приватизации и данных из информационной системы «Google Earth – Google Планета Земля», придя к выводам о том, что независимо от того, существовали ли на момент приватизации на земельном участке какие-либо объекты, спорные объекты, существующие на участке в настоящее время, являются иными, заново созданными объектами недвижимости, в связи с чем спорные постройки являются возведенными после 1995 года и к ним подлежат применению правила статьи 222 ГК РФ, договоры купли-продажи от 06.09.1994, заключенные между АООТ «Омсквторресурсы» в лице Карпмана А.А. (продавец) и ООО «Сибкор-2» в лице Полторанина Н.Е. (покупатель), обладают признаками подделки на основании результатов прокурорской проверки, правоустанавливающие документы, свидетельствующие о наличии у предпринимателя права на размещение спорных объектов в границах участка, отсутствуют, как и не имеется разрешений на строительство и ввод спорных объектов в эксплуатацию, пришли к выводам о самовольности спорных объектов и обязанности их сноса с исключением из государственного реестра записи о праве собственности ответчика.

Рассмотрев доводы кассационной жалобы, заслушав в судебном заседании

пояснения сторон, суд округа приходит к выводу, что при рассмотрении настоящего спора судами не было учтено следующее.

Арбитражный суд при разбирательстве дела обязан непосредственно исследовать все доказательства по делу (часть 1 статьи 10 АПК РФ).

Доказательства, которые не были предметом исследования в судебном заседании, не могут быть положены арбитражным судом в основу принимаемого судебного акта (часть 2 статьи 10 АПК РФ).

В соответствии с положениями статей 71, 168 АПК РФ арбитражный суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения лиц, участвующих в деле, а также иные обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела, на основании представленных сторонами доказательств.

Судебное решение является обоснованным лишь тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании, а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов.

Согласно пункту 2 части 4 статьи 170 АПК РФ в мотивировочной части решения должны быть указаны доказательства, на которых основаны выводы суда об обстоятельствах дела и доводы в пользу принятого решения; мотивы, по которым суд отверг те или иные доказательства, принял или отклонил приведенные в обоснование своих требований и возражений доводы лиц, участвующих в деле.

В нарушение указанных норм и принципа непосредственности исследования доказательств в решении суда первой инстанции сделаны выводы в отсутствие в материалах дела приобщенного документа, а именно выводы о том, что здание цеха тряпья с кадастровым номером 55:36:040112:2976, а также нежилые помещения с кадастровыми номерами 55:36:040112:2868 и 55:36:040112:2869 на территории, в границах которых они расположены в настоящее время, отсутствуют.

Более того, доводы ответчика и третьего лица, утверждающих, что спорные объекты являются объектами, построенными до 1995 года, и были расположены в пределах ранее выделенного государственному предприятию «Омсквторресурсы» (г. Омск) земельного участка, также основаны на данных ситуационного плана, составленного в 1992 году Главомскархитектурой Омской области и являющегося приложением к Плану приватизации государственного предприятия.

Между тем, как указано выше, в деле это доказательство отсутствует.

Как пояснили представители кассатора в судебном заседании суда округа, указанный документ исследовался судом первой инстанции, но по неизвестным кассаторам причинам к материалам дела приобщен не был.

Между тем выводы суда первой инстанции, основанные на документе, не приобщенном в материалы дела - на ситуационном плане от 05.08.1992, являющемся

приложением к плану приватизации Государственной фирмы «Омсквторресурсы» (г. Омск), не могут быть проверены судом округа и оценены на предмет их законности и обоснованности.

Таким образом, поскольку при рассмотрении дела в суде первой инстанции ситуационный план от 05.08.1992, являющийся приложением к плану приватизации Государственной фирмы «Омсквторресурсы» (г. Омск), в материалы дела не приобщен, но по нему судом были сделаны соответствующие выводы, касающиеся имеющих существенное значение для разрешения дела обстоятельств, судом первой инстанции был нарушен принцип непосредственности исследования доказательств (часть 2 статьи 10 АПК РФ).

Указанные нарушения не были устранены апелляционным судом (ситуационный план в дело не приобщался), который ограничился исследованием содержания самого плана приватизации без выяснения проверки правильности выводов суда первой инстанции по расположению спорных объектов на ситуационном плане, а также указанием на отсутствие идентифицирующих (индивидуализирующих) признаков спорных объектов в акте оценки стоимости зданий и сооружений по состоянию на 1992 год, что также не может быть признано судом округа полной оценкой доказательств по делу по правилам статьи 71 АПК РФ и устранением нарушений принципа непосредственности исследования доказательств (часть 2 статьи 10 АПК РФ).

Таким образом, выводы судов о том, что согласно ситуационному плану от 05.08.1992, являющемся приложением к плану приватизации Государственной фирмы «Омсквторресурсы» (г. Омск), спорные объекты на территории, в границах которых они расположены в настоящее время, отсутствуют, в плане приватизации не приведены, являются преждевременными, не основаны на предоставленных в дело документов.

Для устранения указанных противоречий и проверки доводов сторон по вопросу о включении спорных объектов в план приватизации судам необходимо приобщить в материалы дела ситуационный план от 05.08.1992, являющийся приложением к плану приватизации Государственной фирмы «Омсквторресурсы» (г. Омск), а также соотнести расположение указанных в нем спорных объектов с их расположением на земельном участке в настоящее время.

Иными словами, сопоставить наличие и расположение спорных объектов, имеющих на момент приватизации, на момент приобретения ответчиком и на текущее время.

После разрешения вопроса о том, входили ли спорные объекты в план приватизации, и являются ли они тождественными объектам, в настоящее время принадлежащим на праве собственности ответчику, суду следует разрешить вопрос о том, являются ли спорные объекты, существующие на участке в настоящее время, заново созданными на месте ранее расположенных на территории государственного предприятия объектами недвижимости (возведенными, реконструированными после 1995 года) и подлежат ли к ним применению правила статьи 222 ГК РФ (постановления Президиума Высшего

Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.01.2012 № 12048/11 и от 25.09.2012 № 5698/12).

Для рассмотрения указанных вопросов судом могут быть приняты во внимание доводы сторон, основанные на данных из информационной системы «Google Earth – Google Планета Земля» относительно наличия (отсутствия) объектов, а также их фактического существования. При необходимости также могут быть использованы данные топографических материалов (планов) спорного земельного участка в разные периоды времени.

При недостаточности предоставленных в материалы дела доказательств в обоснование существования спорных объектов недвижимости, периода их строительства (начала и завершения), соответствия года строительства, указанного в плане приватизации и (или) в кадастровом паспорте, производства в отношении объектов переустройства (реконструкции, восстановления в прежних объемах), судом на обсуждение сторон может быть поставлен вопрос о назначении по делу судебной экспертизы в порядке статьи 82 АПК РФ.

Частью 1 статьи 51 ГрК РФ предусмотрена необходимость получения разрешения на реконструкцию объекта капитального строительства.

В соответствии с разъяснениями, содержащимися в пункте 28 постановления Пленума № 10/22 положения статьи 222 ГК РФ распространяются на самовольную реконструкцию недвижимого имущества, в результате которой возник новый объект. Суд обязывает лицо к сносу самовольно реконструированного недвижимого имущества лишь в том случае, если будет установлено, что объект не может быть приведен в состояние, существовавшее до проведения таких работ.

С учетом приведенных норм права, в случае, если судами будет установлено, что спорные объекты являются реконструированными, судам следует рассмотреть вопрос о возможности приведения спорных объектов в первоначальное положение. В зависимости от результата разрешения указанного вопроса следует определить наличие/отсутствие оснований для сохранения спорных построек.

В отношении выводов судов о наличии признаков подделки в договорах купли-продажи 1994 года согласно результатам прокурорской проверки, суд округа отмечает, что данные выводы основаны только лишь имеющимся в материалы дела письме за подписью и.о. прокурора Центрального административного округа г. Омска В.В. Бутериной, когда как сами материалы проверки в дело не приобщены и судами по существу по правилам статьи 71 АПК РФ не исследованы, что также не может быть признано судом округа законным и обоснованным. Ссылки Департамента на определенные результаты прокурорской проверки не сопровождаются необходимыми доказательствами.

Судом апелляционной инстанции сделаны выводы о том, что спорные постройки размещены на земельном участке в отсутствие правовых оснований (без оформления прав на земельный участок с кадастровым номером 55:36:040112:3027).

Между тем указанные выводы являются преждевременными, сделанными без оценки доводов ответчика и третьего лица о том, что спорные объекты размещены на предоставленном ООО «СибВторСырье» в бессрочное пользование земельном участке площадью 34 232 кв.м. на основании распоряжения Администрации г. Омска от 16.03.2001 № 306-р и распоряжения № 1536-р, которым утвержден проект территориального землеустройства земельных участков площадью 5 765 кв.м. и площадью 28 467 кв.м. для производственных целей для строений.

Таким образом, указанное свидетельствует о том, что вынесенные судебные акты не могут быть признаны судом округа законными и обоснованными, поэтому подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение.

При новом рассмотрении дела суду необходимо: приобщить в материалы дела ситуационный план от 05.08.1992, являющийся приложением к плану приватизации Государственной фирмы «Омсквторресурсы» (г. Омск), а также соотнести расположение указанных в нем спорных объектов с их расположением на земельном участке в настоящее время (сопоставить наличие и расположение на территории спорных объектов, имеющих на момент приватизации, на момент приобретения ответчиком и на текущее время); разрешить вопрос о том, являются ли спорные объекты, существующие на участке в настоящее время, иными, заново созданными объектами недвижимости (возведенными после 1995 года) и подлежат ли к ним применению правила статьи 222 ГК РФ; для разрешения поставленных вопросов дать оценку доводам сторон, основанным данными из информационной системы «Google Earth – Google Планета Земля» относительно наличия (отсутствия) объектов, а также их фактического существования, а при недостаточности предоставленных в материалы дела доказательств в обоснование существования спорных объектов недвижимости, периода их строительства (начала и завершения), соответствия года строительства, указанного в плане приватизации и (или) в кадастровом паспорте, производства в отношении объектов переустройства (реконструкции, восстановления в прежних объемах) – поставить на обсуждение сторон о применении иных процессуальных мер, в том числе рассмотреть вопрос о назначении по делу судебной экспертизы в порядке статьи 82 АПК РФ и истребовании дополнительных доказательств (например, топографических планов и тд.); рассмотреть по существу доводы ответчика и третьего лица о расположении спорных объектов на предоставленном ООО «СибВторСырье» в бессрочное пользование земельном участке площадью 34 232 кв.м. на основании распоряжения Администрации г. Омска от 16.03.2001 № 306-р и распоряжения № 1536-р, которым утвержден проект территориального землеустройства земельных участков площадью 5 765 кв.м. и площадью 28 467 кв.м. для производственных целей для строений (с учетом правовой позиции ответчика по делу № А46-13714/2021); рассмотреть вопрос о возможности приведения спорных объектов в первоначальное положение и определить наличие оснований для их сохранения или сноса; дать оценку всем заявленным доводам сторон, оценить предоставленные в материалы дела доказательства в их совокупности и взаимной связи по правилам статьи 71 АПК РФ, принять законный и обоснованный

судебный акт, решить вопрос о распределении судебных расходов, в том числе по апелляционной и кассационной жалобам.

Учитывая изложенное, руководствуясь пунктом 3 части 1 статьи 287, частью 1 статьи 288, статьей 289 АПК РФ, Арбитражный суд Западно-Сибирского округа

п о с т а н о в и л :

решение от 23.09.2021 Арбитражного суда Омской области и постановление от 14.12.2021 Восьмого арбитражного апелляционного суда по делу № А46-7096/2021 отменить.

Направить дело № А46-7096/2021 на новое рассмотрение в Арбитражный суд Омской области.

Постановление может быть обжаловано в Судебную коллегия Верховного Суда Российской Федерации в срок, не превышающий двух месяцев со дня его принятия, в порядке, предусмотренном статьей 291.1 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Председательствующий

А.В. Щанкина

Судьи

М.А. Севастьянова

В.В. Тихомиров