



АРБИТРАЖНЫЙ СУД НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Р Е Ш Е Н И Е

г. Новосибирск Дело № А45-15980/2015

14 октября 2015 года

Резолютивная часть решения объявлена 07 октября 2015 года.

Полный текст решения изготовлен 14 октября 2015 года.

Арбитражный суд Новосибирской области в составе судьи Шевченко С.Ф., при ведении протокола судебного заседания секретарём судебного заседания Щербина В.О., рассмотрел в судебном заседании дело по иску открытого акционерного общества «МИКАС», г. Новосибирск,

к закрытому акционерному обществу «Передвижная механизированная колонна №1», г. Новосибирск,

третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора: 1. Управление Федеральной регистрационной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области, г. Новосибирск,

2. Департамент земельных и имущественных отношений Новосибирской области, г. Новосибирск,

3. Мэрия города Новосибирска, г. Новосибирск,

о признании права собственности отсутствующим,

при участии представителей сторон:

от истца: Курбатовой Д.Н. (по доверенности от 30.04.2014);

от ответчика: не явился (извещен);

от третьих лиц: не явились (извещены),

Открытое акционерное общество «МИКАС» (далее – истец, ОАО «МИКАС») обратилось в арбитражный суд с иском к закрытому акционерному обществу «Передвижная механизированная колонна №1» (далее – ответчик, ЗАО «ПМК № 1»), с привлечением в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, Управления Федеральной регистрационной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области (далее – 1-е третье лицо), Департамента земельных и имущественных отношений Новосибирской области (далее – 2-е третье лицо), Мэрии города Новосибирска (далее – 3-е третье лицо), о признании отсутствующим права собственности закрытого акционерного общества «Передвижная механизированная колонна № 1» на сооружение (сети теплотрассы) протяжённостью 71,65 м., кадастровый номер 54:35:051125:378, по адресу: г. Новосибирск, ул. Петухова, дом 27/3.

Ответчик в судебное заседание не явился, отзыва на иск не представил.

1-е третье лицо представило заявление о рассмотрении дела в отсутствие его представителя.

2-е третье лицо представило отзыв на исковое заявление, просило рассмотреть дело в отсутствие его представителя.

3-е третье лицо пояснений по сути правовой позиции не представило, явку представителя не обеспечило.

Дело рассматривается по имеющимся в нем доказательствам в порядке, обусловленном частями 1-3, 5 статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в отсутствие представителей ответчика и третьих лиц, надлежащим образом извещенного о времени и месте судебного разбирательства согласно статье 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Рассмотрев имеющиеся в деле доказательства, заслушав пояснения представителя истца, арбитражный суд установил следующее:

Истец является владельцем и пользователем земельного участка, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Петухова, д. 27/2, площадью 9 782 кв.м. с кадастровым номером 54:35:051125:99 на основании Договора аренды земельного участка на территории города Новосибирска с множественностью лиц на стороне арендатора № 32517м от 02.10.2006.

На указанном земельном участке находятся принадлежащие истцу объекты недвижимого имущества: материальный склад, состоящий из помещений площадью 418,5 кв. м и 194,4 кв. м (пристройка - столярный цех) (Свидетельства о государственной регистрации права № 54-АВ 616920, выдано 23.08.2005, № 54 АГ 961912, выдано 22.04.2010) и железнодорожный тупик (Свидетельство о государственной регистрации права № 54-АВ 538089 выдано 14.03.2005).

В соответствии с Соглашением № 1 к указанному договору аренды от 30.01.2007 соарендатором земельного участка является ответчик.

Как следует из Договора аренды, право вступить в него предоставлялось правообладателям частей здания, сооружения, либо долей в праве общей долевой собственности на здание (строение, сооружение), расположенное на земельном участке, т.е. на помещения материального склада. Помещение площадью 194,4 кв.м. (пристройка - столярный цех) принадлежало ответчику на праве собственности.

Впоследствии ответчиком было зарегистрировано право собственности на следующие объекты: сооружение (сети теплотрассы), линейный объект (рельсовые пути), сооружение (площадка для стоянки автомобилей), сооружение (благоустройство открытой площадки).

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Новосибирской области по делу № А45-20787/2012 от 08.10.2014 был удовлетворен иск ОАО «МИКАС» к ответчику об устранении нарушении права путем признания права собственности ЗАО «ПМК № 1» на сооружение (благоустройство открытой площадки) отсутствующим.

Решением Арбитражного суда Новосибирской области по делу № А45-17994/2006 от 25.07.2008 был удовлетворен иск ОАО «МИКАС» к ЗАО «ПМК № 1», за ОАО «МИКАС» признано право собственности на помещение (пристройка - столярный цех) площадью 194,4 кв.м.

На земельном участке находится сооружение (сети теплотрассы), зарегистрировано право собственности на нее как на объект недвижимости (Свидетельство о государственной регистрации права № 54-АВ 709145 выдано 03.02.2006). Функциональным назначением данного объекта являлась передача теплоэнергии к вышеуказанному помещению, т.е. выполнение обслуживающей функции по отношению к помещению. 3 настоящее время теплотрасса этому функциональному назначению уже более не соответствует. Теплоэнергия по ней к помещению (столярному цеху) уже более не подается. Не подается и к каким-либо иным объектам ответчика или третьих лиц.

Рассматриваемая теплотрасса, по мнению истца, не является объектом гражданских прав, если и признать ее таковой, то не как теплотрассу, а как материал, металлолом. Прежнему функциональному назначению она не служит уже длительное время. У ответчика на земельном участке отсутствуют объекты, которые нуждаются в теплоснабжении по этой теплотрассе.

Согласно Заключению специалиста от 03.07.2015 сооружение - сети теплотрассы не выполняет свою функцию, не является сетью инженерно-технического обеспечения для какого-либо здания или сооружения по причине отсутствия части трубопровода (участок сети вырезан). Техническая часть сохранившегося участка указывает на то, что теплотрасса не выполняет свою функцию в течение последних пяти-шести лет и на протяжении этого времени не восстанавливалась.

Обращаясь за судебной защитой с рассматриваемыми требованиями, истец апеллирует к невозможности нормального пользования принадлежащим ему складским помещением, так как невозможно проложить пандус.

Кроме того, по мнению истца, существует угроза нарушения права истца при приватизации земельного участка.

Ответчик уже обращался с иском к истцу в настоящем деле с требованием об образовании земельного участка, подлежащего приватизации (дело № А45-19284/2012). Площадь данного участка была определена с учетом рассматриваемой теплотрассы. Истец в силу статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации имеет исключительное право на приобретение земельного участка в собственность в части, занимаемой его объектами имущества. В случае осуществления ответчиком его намерения, в том числе связанного с теплотрассой, право истца приобрести в собственность земельный участок площадью, достаточной соответствующей градостроительным и другим нормативам для складского комплекса и железнодорожного тупика, будет нарушено. (Вопрос о достаточности площадей земельного участка для функционирования складского комплекса и железнодорожного тупика, принадлежащих на праве собственности истцу, рассматривался в деле № А45-20787/2012.)

По смыслу абзаца 3 пункта 45 Постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22 негаторный иск подлежит удовлетворению не только тогда, когда право истца нарушено, но и тогда, когда имеется реальная угроза нарушения его права со стороны ответчика. Как следует из поведения ответчика, имеется реальная угроза приобретения им земельного участка площадью с учетом теплотрассы. В связи с этим истец предъявляет негаторный иск.

Истец по настоящему делу считает, что его требование может быть удовлетворено путем признания права собственности ответчика на теплотрассу как объект недвижимости отсутствующим. В соответствии с пунктом 52 вышеуказанного Постановления требование о признании права собственности отсутствующим может быть предъявлено, когда в ЕГРП необоснованно внесена запись о праве собственности на имущество, которое не является недвижимым.

Определив предмет доказывания в рамках настоящего дела, проанализировав доводы заявителя, сопоставив их с нормами действующего законодательства, проверив их обоснованность, арбитражный суд пришел к убеждению о правомерности требований, при этом суд исходит из следующего:

Согласно части 1 статьи 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов в порядке, установленном настоящим Кодексом.

На основании статьи 9 Гражданского кодекса Российской Федерации граждане и юридические лица по своему усмотрению осуществляют принадлежащие им гражданские права.

В силу статьи 12 Гражданского кодекса Российской Федерации защита гражданских прав осуществляется способами, установленными в данной статье, а также иными способами, предусмотренными законом.

Возможность обращения в арбитражный суд с заявлением о признании зарегистрированного права собственности отсутствующим в таких случаях вытекает из статей 11 и 12 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которым защита гражданских прав осуществляется судами путем признания права.

В соответствии со статьёй 304 Гражданского кодекса Российской Федерации, собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

В силу статей 304, 305 Гражданского кодекса Российской Федерации иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению в случае, если истец докажет, что он является собственником или лицом, владеющим имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором, и что действиями ответчика, не связанными с лишением владения, нарушается его право собственности или законное владение.

Понятие недвижимого имущества содержится в статье 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которой к недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

Для признания имущества недвижимым как объекта гражданских прав необходимо подтверждение того, что данный объект был создан именно как недвижимость в установленном законом и иными правовыми актами порядке с получением необходимой разрешительной документации и с соблюдением градостроительных норм и правил.

Согласно правовой позиции, изложенной в абзаце четвертом пункта 52 совместного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» в случаях, когда запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения (право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами, право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество, ипотека или иное обременение прекратились), оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими.

Иск о признании зарегистрированного права или обременения отсутствующим по смыслу пункта 52 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда

Российской Федерации № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» является исключительным способом защиты, который подлежит применению лишь тогда, когда нарушенное право истца не может быть защищено посредством предъявления специальных исков, предусмотренных действующим гражданским законодательством.

К таким случаям, в частности, относится государственная регистрация права собственности на объект, не обладающий признаками недвижимого имущества, либо несуществующий объект. В этой ситуации нарушением прав истца является сам факт государственной регистрации права собственности ответчика на имущество, которое не обладает признаками недвижимости. При подобных обстоятельствах нарушенное право истца восстанавливается исключением из реестра записи о праве собственности ответчика на объект.

Наличие в реестре записи о праве собственности на некапитальное сооружение накладывает на собственника (законного владельца – в рассматриваемом случае истца определённые ограничения, обусловленные распространением на этот объект правового режима, установленного действующим законодательством для недвижимого имущества. Нахождение такого имущества на земельном участке является, по существу, обременением прав собственника (законного владельца) этого участка, значительно ограничивающим возможность реализации последним имеющихся у него правомочий. (Данная позиция изложена в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации №12576/11 от 24.01.2012 с указанием на возможность пересмотра судебных актов по правилам пункта 5 части 3 статьи 311 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Пункт 52 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» указывает на то, что иск о признании права собственности отсутствующим может быть предъявлен, в частности, в том случае, когда в ЕГРП необоснованно внесена запись о праве собственности на имущество, которое не является недвижимым.

При этом в соответствии со сложившейся практикой лицо, обратившееся с таким требованием, должно доказать свою заинтересованность в предъявлении данного иска.

В соответствии с правовой позицией Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, сформулированной в постановлении от 24.09.2013 №1160/13 по делу №А76-1598/2012, право собственности (право хозяйственного ведения и оперативного управления) может быть зарегистрировано в ЕГРП лишь в отношении тех вещей, которые, обладая признаками недвижимости, способны выступать в гражданском обороте в качестве отдельных объектов гражданских прав. Объекты, не имеющие самостоятельного хозяйственного назначения и выполняющие лишь обслуживающую функцию по отношению к соответствующему земельному участку и находящимся на нем зданиям, не могут быть признаны недвижимостью независимо от их физических характеристик и наличия отдельных элементов, обеспечивающих прочную связь этих сооружений с таким земельным участком.

Таким образом, вопрос о принадлежности имущества к категории недвижимого имущества может быть разрешен судами с учетом его технических параметров исходя наличия или отсутствия у него самостоятельного функционального назначения, позволяющего рассматривать его в качестве объекта гражданского права».

Из представленного истцом в материалы дела Заключения ООО «СтройТехЭкспертПроект» от 03.07.2015 следует, что представленный объект исследования- теплотрасса сооружение (сети теплотрассы) с инвентарным номером 35:00497/006 протяжённостью 71,65 м не отвечает требованиям,

предъявляемым к линейным сооружениям, предназначенным для обеспечения тепловой энергией, не выполняет свою функцию в течение последних 5-6-ти лет и не восстанавливалась, не соответствует требованиям Технических регламентов, труба вырезана (2 нити 57 мм), теплоизлоляционный кожух нарушен.

Учитывая изложенные выше обстоятельства, суд приходит к выводу о том, что спорный объект недвижимым имуществом не является. Учитывая, что запись о праве собственности в ЕГРП нарушает права истца, суд признает зарегистрированное за ответчиком право собственности на указанный объект отсутствующим.

По результатам рассмотрения спора государственная пошлина, уплаченная истцом при обращении за судебной защитой, подлежит отнесению на ответчика на основании статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Руководствуясь статьями 110, 167-170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л:

Признать отсутствующим право собственности закрытого акционерного общества «Передвижная механизированная колонна № 1» на сооружение (сети теплотрассы) протяжённостью 71,65 м., кадастровый номер 54:35:051125:378, по адресу: г. Новосибирск, ул. Петухова, дом 27/3.

Взыскать с закрытого акционерного общества «Передвижная механизированная колонна №1» (ОГРН 1025401305511) в пользу открытого акционерного общества «МИКАС» (ОГРН 1025402489429) 6000 руб. государственной пошлины.

Исполнительный лист выдать после вступления решения в законную силу.

Решение, не вступившее в законную силу, может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Седьмой арбитражный апелляционный суд в течение месяца после его принятия.

В суд кассационной инстанции решение подлежит обжалованию при условии, что оно было предметом рассмотрения арбитражного суда апелляционной инстанции или суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Судья С.Ф. Шевченко