АРБИТРАЖНЫЙ СУД НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Р Е Ш Е Н И Е

г. Новосибирск Дело № А45-20787/2012

08 октября 2014 года

Резолютивная часть решения объявлена 02 октября 2014 года.

В полном объёме решение изготовлено 08 октября 2014 года.

Арбитражный суд Новосибирской области в составе судьи Голубевой Ю.Н., при ведении протокола судебного заседания с использованием средств аудиозаписи секретарём судебного заседания Меженовым А.В., рассмотрев 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 службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области,

2.Департамент имущества и земельных отношений Новосибирской области,

3.Мэрия г. Новосибирска,

об устранении нарушения прав путём признания права собственности отсутствующим

при участии в судебном заседании представителей:

истца – Курбатовой Д.Н. – доверенность от 25.02.2013, паспорт,

Кутырева Б.П. – доверенность от 15.08.2014, паспорт,

ответчика – Маркасовой М.В. – доверенность от 15.09.2014, паспорт,

У С Т А Н О В И Л:

Открытое акционерное общество «МИКАС» обратилось в арбитражный суд с иском, уточнённым в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, к закрытому акционерному обществу «ПМК №1» о признании права собственности закрытого акционерного общества «ПМК №1» на сооружение (благоустройство открытой площадки) с кадастровым номером 54:35:051125:0099:05 отсутствующим.

Решением арбитражного суда Новосибирской области от 13.12.2012 в удовлетворении заявленных требований было отказано.

Постановлением Седьмого арбитражного апелляционного суда от 21.03.2013 и постановлением Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 03.07.2013, решение арбитражного суда от 13.12.2012 было оставлено без изменения.

Определением Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 31.03.2014 в передаче дела №А45-20787/2012 в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации для пересмотра в порядке надзора решения Арбитражного суда Новосибирской области от 13.12.2012, постановления Седьмого арбитражного апелляционного суда от 21.03.2013 и постановления Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 03.07.2013 было отказано.

Однако, в определении от 31.03.2014 Высший Арбитражный Суд Российской Федерации указал истцу на возможность обратиться в суд с заявлением о пересмотре судебного акта по новым обстоятельствам по правилам пункта 5 части 3 статьи 311 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

09.04.2014 истец обратился в арбитражный суд Новосибирской области с заявлением о пересмотре решения от 13.12.2012 по новым обстоятельствам.

Решением Арбитражного суда Новосибирской области от 16.05.2014 решение от 13.12.2013 было отменено.

Постановлением Седьмого арбитражного апелляционного суда от 18.08.2014 решение Арбитражного суда Новосибирской области от 16.05.2014 оставлено без изменения.

При новом рассмотрении арбитражный суд установил следующее.

Открытое акционерное общество «МИКАС» обратилось в арбитражный суд с иском, уточнённым в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, к закрытому акционерному обществу «ПМК №1» о признании права собственности закрытого акционерного общества «ПМК №1» на сооружение (благоустройство открытой площадки) с кадастровым номером 54:35:051125:0099:05 отсутствующим.

Ответчик в судебном заседании и отзыве на исковое заявление исковые требования не признал по основаниям, изложенным в отзыве, ссылаясь на избрание истцом ненадлежащего способа защиты, поскольку истец, при обращении с иском, применяет два способа защиты – признание права отсутствующим и устранение нарушений права, не связанных с лишением владения, которые носят взаимоисключающий характер; не представление со стороны истца доказательств нарушения его прав существованием зарегистрированного права ответчика; отсутствие у истца правопритязаний на спорный объект, а также на то, что сооружение (благоустройство открытой площадки) является объектом недвижимости, который прошёл техническую инвентаризацию и поставлен на кадастровый учёт в порядке, установленном действующим законодательством. Подробнее доводы ответчика изложены в отзыве и дополнениях к отзыву на исковое заявление.

Третье лицо – Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области в судебное заседание не явилось, в отзыве на исковое заявление указало, что

исковые требования не подлежат удовлетворению, поскольку государственная регистрация права собственности ответчика на сооружение (благоустройство открытой площадки) была осуществлена на основании плана приватизации Передвижной механизированной колонны №1 треста «Новосибирскагропроммехмонтаж», утверждённого 25.12.1992, акта оценки стоимости зданий и сооружений по состоянию на 01.10.1992, приказа департамента имущества и земельных отношений администрации Новосибирской области №1056 от 12.10.2006, акта оценки стоимости имущества предприятия по состоянию на 01.10.1992, и, в настоящее время не установлено, что сооружение (благоустройство открытой площадки) не является объектом недвижимости.

Третьи лица – Департамент имущества и земельных отношений Новосибирской области и Мэрия города Новосибирска в судебное заседание не явились, отзыв по заявленным исковым требованиям после отмены решения арбитражного суда от 13.12.2012 по новым обстоятельствам в материалы дела не представили. В представленном при первоначальном рассмотрении спора отзыве на исковое заявление Департамент указал, что право собственности ответчика на спорный объект - сооружение (благоустройство открытой площадки) возникло на основании плана приватизации Передвижной механизированной колонны №1 треста «Новосибирскагропроммехмонтаж», утверждённого 25.12.1992, акта оценки стоимости зданий и сооружений по состоянию на 01.10.1992, приказа департамента имущества и земельных отношений администрации Новосибирской области №1056 от 12.10.2006, акта оценки стоимости имущества предприятия по состоянию на 01.10.1992 и свидетельства о государственной регистрации права от 18.10.2006.

В силу части 2 статьи 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, третьи лица считаются извещенными надлежащим образом, и суд считает возможным разрешить спор в их отсутствие на

основании части 3 статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В обоснование заявленных исковых требований истец ссылается на следующие обстоятельства.

Ответчик нарушает право пользования истца частью земельного участка, занятого спорным объектом – сооружение (благоустройство открытой площадки). Регистрация несуществующего объекта недвижимости (сооружение (благоустройство открытой площадки)) препятствует истцу приватизировать часть земельного участка под этим объектом, поскольку этот объект расположен в непосредственной близости от принадлежащих истцу на праве собственности объектов недвижимости и по обе его стороны.

Истец утверждает, что спорный объект – благоустройство открытой площадки, не является объектом недвижимости и, ввиду этого, право собственности ответчика зарегистрировано незаконно, запись в ЕГРП в отношении спорного объекта внесена необоснованно, спорный объект не может выступать самостоятельным объектом гражданских прав, фактом существования зарегистрированного права ответчика, нарушаются права и законные интересы истца, поскольку спорный объект занимает значительную часть земельного участка, технологическую площадку, необходимую для использования железнодорожного тупика, принадлежащего истцу на праве собственности, также существует угроза нарушения прав истца, в случае приватизации арендованного истцом и ответчиком земельного участка.

В связи с тем, что ответчиком нарушаются законные права истца, истец со ссылкой на ст.ст.304, 305 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст.36 Земельного кодекса Российской Федерации, п.п.45,46,52 постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 №10/22 обратился в арбитражный суд за защитой нарушенного права.

Рассмотрев заявленные исковые требования, выслушав доводы представителей сторон, проанализировав в совокупности представленные доказательства, арбитражный суд считает исковые требования подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела и установлено судом, истец и ответчик являются арендаторами земельного участка с кадастровым номером 54:35:051125:0099, расположенного в пределах Кировского района города Новосибирска, площадью 9782 кв.м. на основании договора аренды №32517м от 02.10.2006, заключённого с Мэрией города Новосибирска. Разрешённое использование указанного земельного участка: для эксплуатации зданий и сооружений на складской площадке.

На указанном земельном участке расположены следующие объекты недвижимости, принадлежащие истцу на праве собственности:

-сооружение (железнодорожный тупик), протяжённостью 327,2м (свидетельство о государственной регистрации права от 14.03.2005) (т.1 л.д.15);

-помещения площадью 418,5 кв.м., нежилые помещения, этаж:1, номера на поэтажном плане: 2-4 (свидетельство о государственной регистрации права от 23.08.2005) (т.1 л.д.16);

-помещения, назначение: нежилое, площадью 194,4 кв.м., номера на поэтажном плане:1, этаж:1 (свидетельство о государственной регистрации права от 22.04.2010) (т.1 л.д.17), а также объекты недвижимости, принадлежащие ответчику на праве собственности:

-сооружение (благоустройство открытой площадки) (свидетельство о государственной регистрации права от 18.10.2006) (т.1 л.д.18);

-линейный объект недвижимости (рельсовые пути), протяжённостью 56,0 м (свидетельство о государственной регистрации права от 01.06.2005) (т.3 л.д.165);

-сооружение (площадка для стоянки автомобилей) (свидетельство о государственной регистрации права от 07.07.2006) (т.3 л.д.166).

В обоснование заявленных исковых требований о признании отсутствующим права собственности на один из объектов, принадлежащих ответчику на праве собственности, а именно, на сооружение (благоустройство открытой площадки), истец ссылается на то, что данный объект не обладает признаками недвижимого имущества, фактически представляет собой часть земельного участка, частично присыпанную песчано-гравийной смесью.

Распространение на объект, не являющийся недвижимостью, правового режима недвижимого имущества, определяет порядок использования земельного участка и непосредственным образом влияет на условия его приватизации.

Как следует из материалов дела, и истец, и ответчик обращались в мэрию города Новосибирска с заявлениями о предоставлении в собственность земельного участка с кадастровым номером 54:35:051125:99 (т.3 л.д.35, 37).

Также истец указал, что в настоящее время на рассмотрении Арбитражного суда Новосибирской области находится дело №А45-19284/2012 по иску закрытого акционерного общества «Передвижная механизированная колонна №1» (ответчик) к открытому акционерному обществу «МИКАС» (истец) об образовании земельного участка.

В связи с тем, что наличие на арендованном земельном участке объектов недвижимости, принадлежащих истцу и ответчику на праве собственности определяет порядок использования и приватизации земельного участка, истец обратился в суд с требованием устранить нарушение прав арендатора, не связанного с лишением владения, путём признания права собственности ответчика на объект - сооружение (благоустройство открытой площадки), отсутствующим (негаторный иск).

В соответствии со ст. 4 АПК РФ заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или

оспариваемых прав и законных интересов в порядке, установленном настоящим кодексом.

В силу ст. 12 ГК РФ одним из способов защиты гражданских прав является восстановление положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

В соответствии со ст.304 ГК РФ, собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Как указано в Постановлении Пленума ВАС РФ и ВС РФ №10 /22 от 29.04.10, применяя статью 304 ГК РФ, в силу которой собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения, судам необходимо учитывать следующее.

В силу статей 304, 305 ГК РФ 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.

При рассмотрении исков об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, путем возведения ответчиком здания, строения, сооружения суд устанавливает факт соблюдения градостроительных и строительных норм и правил при строительстве соответствующего объекта.

Несоблюдение, в том числе незначительное, градостроительных и строительных норм и правил при строительстве может являться основанием для удовлетворения заявленного иска, если при этом нарушается право собственности или законное владение истца.

Согласно статье 60 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что нарушенное право на земельный участок подлежит восстановлению.

При этом действия, нарушающие права на землю граждан и юридических лиц или создающие угрозу их нарушения, могут быть пресечены путем восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

Из приведенных норм следует, что собственник земельного участка или его иной законный владелец вправе защищать свои права путем предъявления к нарушителю требования о пресечении правонарушения и восстановления положения, существовавшего до нарушения права.

Так, в качестве законности нахождения имущества на арендованном земельном участке, ответчик ссылается на то обстоятельство, что спорное имущество является недвижимым имуществом, вошло в уставной капитал общества в соответствии с планом приватизации.

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.

Таких доказательств в материалы дела не представлено.

Площадки, частично покрытые песчано - гравийной смесью, нельзя рассматривать в качестве самостоятельного объекта недвижимого имущества. По существу покрытие (замощение) какой-либо площади земельного участка несет вспомогательную функцию по отношению к назначению земельного участка и является лишь элементом благоустройства участка.

Довод ответчика о том, что на спорный объект составлен технический паспорт и ему присвоен кадастровый номер, также подлежит отклонению судом, так как данные обстоятельства сами по себе основанием для отнесения имущества к недвижимому не являются.

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 РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 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 строение накладывает на собственника (законного владельца) соответствующего земельного участка 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).

Отказывая в передаче дела в Президиум, Высший Арбитражный Суд Российской Федерации в определении от 31.03.2014 по настоящему делу указал:

« Между тем из оспариваемых судебных актов и материалов дела следует, что требование общества «МИКАС» о признании отсутствующим зарегистрированного права собственности общества «ПМК № 1» на сооружение – благоустройство открытой площадки мотивировано отсутствием у этого объекта свойств недвижимого имущества и, как следствие, невозможностью государственной регистрации на него права собственности в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП).

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.

Из установленных по делу обстоятельств следует, что общество «МИКАС» является собственником объектов, находящихся в непосредственной близости от спорной площадки, и одним из арендаторов земельного участка, занятого соответствующим имуществом. Распространение на объект, не являющийся недвижимостью, правового режима недвижимого имущества, определяет порядок использования земельного участка и непосредственным образом влияет на условия его возможной приватизации, поэтому общество «МИКАС», как землепользователь и собственник смежных объектов, не лишено возможности в судебном порядке ставить вопрос об обоснованности

внесения в ЕГРП соответствующей записи о праве собственности на площадку.

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 представленных истцом в материалы дела документов следует, что спорный объект является земельным участком неопределённого назначения, признаки сооружения (благоустройство открытой площадки) отсутствуют, объект не отвечает требованиям, предъявляемым к сооружениям, не является объектом капитального строительства, функциональное назначение объекта не определено, у объекта отсутствуют конструктивные элементы, за счёт которых осуществляется неразрывная связь с землёй. (заключение кадастрового инженера №217 от 04.09.2012 – т.2 л.д.2, заключение ООО «СтройТехЭкспертПроект» от 03.10.2012 – т.3

л.д.2-12, заключение ООО «Оргтехстрой» от 25.04.2007 – т.3 л.д.84-86, заключение ООО «СтройТехЭкспертПроект» от 26.06.2014 – т.7 л.д.18-26).

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.

Доводы ответчика о том, что спорный объект является самостоятельным объектом гражданских прав и имеет самостоятельное функциональное назначение, в связи с тем, что в настоящее время ответчик сдаёт его в аренду другим хозяйствующим субъектам, а также ссылки ответчика на представленное в материалы дела заключение кадастрового инженера от 25.09.2014, согласно которому сооружение ответчика обладает всеми характерными признаками объекта недвижимости судом отклоняются, поскольку факт сдачи спорного объекта в аренду не может служить основанием для признания его объектом недвижимого имущества, а представленное заключение нельзя признать надлежащим и допустимым доказательством, ввиду отсутствия в нём ссылок на какие-либо нормативно-правовые документы, которые использовались кадастровым инженером при исследовании спорного объекта, и на основании которых был сделан вывод о наличии у спорного объекта признаков недвижимого имущества.

26.09.2013 ответчик обратился в арбитражный суд с заявлением о взыскании судебных расходов.

15.05.2014 арбитражным судом вынесено определение о рассмотрении указанного заявления при рассмотрении спора по существу по новым обстоятельствам.

Принимая во внимание, что требования истца судом признаны обоснованными и подлежащими удовлетворению в полном объёме, правовых оснований для удовлетворения заявления ответчика о взыскании

судебных расходов у суда не имеется, в связи с чем, в удовлетворении заявления следует отказать.

В соответствии со статьёй 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, государственная пошлина подлежит отнесению на ответчика.

Руководствуясь статьями 110, 167-171 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

Р Е Ш И Л:

Признать право собственности закрытого акционерного общества «ПМК №1» на сооружение (благоустройство открытой площадки) с кадастровым номером 54:35:051125:0099:05, отсутствующим.

В удовлетворении заявления закрытого акционерного общества «ПМК №1» о взыскании судебных расходов, отказать.

Решение арбитражного суда, не вступившее в законную силу, может быть обжаловано в течение месяца после его принятия в Седьмой арбитражный апелляционный суд, город Томск.

Решение арбитражного суда, вступившее в законную силу, может быть обжаловано в срок, не превышающий двух месяцев со дня вступления в законную силу обжалуемого решения, в порядке кассационного производства в Федеральный арбитражный суд Западно-Сибирского округа, город Тюмень, при условии, что оно было предметом рассмотрения арбитражного суда апелляционной инстанции или суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Судья Ю.Н.Голубева