



Арбитражный суд Волгоградской области

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

город Волгоград
«28» октября 2021 года

Дело № А12-19529/2021

Резолютивная часть решения объявлена 21.10.2021

Полный текст решения изготовлен 28.10.2021

Судья Арбитражного суда Волгоградской области Пятёрнина Е.С., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Поповой А.И. (с использованием средств аудиозаписи), рассмотрев в открытом судебном заседании материалы дела по исковому заявлению департамента муниципального имущества Администрации г. Волгограда (ИНН: 3444074200; ОГРН: 1023403446362) к товариществу собственников недвижимости садоводческому некоммерческому товариществу «Дзержинец-Винновка», массив Винновский (ИНН: 3441028189, ОГРН: 1053477206210) о признании права собственности отсутствующим, с привлечением в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований на предмет спора – управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области (ИНН 3445071298, ОГРН 1043400443074), департамента по градостроительству и архитектуре администрации г. Волгограда, администрации Тракторозаводского района г. Волгограда в судебном заседании участвуют:

от истца – представитель Тимофеева О.А. по доверенности от 14.12.2020 № 71,
(в отсутствие остальных лиц, участвующих в деле, надлежащим образом извещенных о времени и месте судебного заседания)

УСТАНОВИЛ:

Департамент муниципального имущества Администрации г. Волгограда (далее – Департамент, истец) обратился в Арбитражный суд Волгоградской области к товариществу собственников недвижимости садоводческому некоммерческому товариществу «Дзержинец-Винновка», массив Винновский (далее – товарищество, ответчик) с иском о признании отсутствующим право собственности на нежилое здание с кадастровым № 34:34:010001:579, площадью 14,6 кв.м (дата регистрации 09.12.2019, № регистрации 34:34:010001:579-34/209/2019-1.), по адресу: г. Волгоград, ТСН СНТ «Дзержинец-Винновка», массив Винновский.

Просит обязать товарищество освободить земельный участок с кадастровым № 34:34:010001:8 по адресу: г. Волгоград, путем демонтажа (сноса) объекта с кадастровым № 34:34:010001:579.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований на предмет спора, привлечены управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области, департамент по градостроительству и архитектуре администрации г. Волгограда, администрация Тракторозаводского района г. Волгограда.

В судебном заседании представитель Департамента настаивал на удовлетворении
Код доступа к оригиналам судебных актов, подписанных электронной подписью судьи

заявленных требований.

Принимая во внимание положения части 6 статьи 121 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ), пунктов 4 - 5 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 февраля 2011 № 12 «О некоторых вопросах применения Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в редакции Федерального закона от 27.07.2010 № 228-ФЗ «О внесении изменений в Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации» суд считает, что товарищество, управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области, департамент по градостроительству и архитектуре администрации г. Волгограда, администрация Тракторозаводского района г. Волгограда о времени и месте судебного разбирательства извещены надлежащим образом, в том числе публично путем размещения информации о времени и месте судебного заседания в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте Арбитражного суда Волгоградской области в разделе «Картотека Судебных дел», явку представителей не обеспечили. Поскольку присутствие в судебном заседании лица, участвующего в деле, или его представителей относится к правам сторон, а не к обязанностям, а также с учетом надлежащего извещения о времени и месте судебного заседания, суд считает возможным на основании статьи 156 АПК РФ рассмотреть дело в отсутствие вышеуказанных лиц.

Изучив представленные в материалы дела документы, заслушав объяснения представителя истца, оценив доводы, изложенные в исковом заявлении в отзыве на иск, суд приходит к следующим выводам.

Порядок судебной защиты нарушенных либо оспариваемых прав и законных интересов осуществляется в соответствии со статьями 11, 12 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьи 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Обращаясь в суд, истец ссылается на то, что согласно выписке из ЕГРН за товариществом зарегистрировано право собственности на нежилое здание с кадастровым №34:34:010001:579, площадью 14,6 кв.м (дата регистрации 09.12.2019, № регистрации 34:34:010001:579-34/209/2019- 1.), по адресу: г. Волгоград, ТСН СНТ «Дзержинец-Винновка», массив Винновский.

Указанный объект расположен на земельном участке с кадастровым №34:34:010001:8, площадью 218 020, 00 кв. м. по адресу г. Волгоград.

Вместе с тем, администрацией Волгограда разрешений на строительство указанного объекта не выдавалось. **Земельный участок ответчику не предоставлялся.**

Поскольку фактически установленный объект не относится к недвижимому имуществу, фактом нарушения прав истца является государственная регистрация права собственности за товариществом на нежилое здание.

Указанные обстоятельства явились основанием для обращения Департамента в суд с настоящим иском.

В силу статьи 125 Гражданского кодекса Российской Федерации от имени муниципальных образований своими действиями могут приобретать и осуществлять права и обязанности, указанные в пункте 1 настоящей статьи, органы местного самоуправления в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов.

Из содержания статьи 11 Земельного кодекса Российской Федерации следует, что к полномочиям органов местного самоуправления в области земельных отношений относятся, в числе прочего, установление с учетом требований законодательства Российской Федерации, правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений, территорий других муниципальных образований, разработка и

реализация местных программ использования и охраны земель, а также иные полномочия на решение вопросов местного значения в области использования и охраны земель.

Следовательно, Департамент является надлежащим истцом по настоящему иску.

Согласно статье 12 Гражданского кодекса Российской Федерации признание права является одним из способов защиты права.

Признание права отсутствующим, является, в соответствии с совместным постановлением № 10 Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума № 22 Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.10.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практики при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», одним из способов судебной защиты нарушенных гражданских прав.

Из статьи 68 АПК РФ следует, что обстоятельства дела, которые, согласно закону, должны быть подтверждены определенными доказательствами, не могут подтверждаться в арбитражном суде иными доказательствами.

Из положений статьи 209 и пункта 1 статьи 216 Гражданского кодекса Российской Федерации следует, что право собственности является вещным. Статьей 218 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрены основания приобретения права собственности на имущество.

Право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации (статья 219 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В соответствии с пунктом 1 статьи 131 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

Согласно статье 2 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество, в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Основания для государственной регистрации прав перечислены в статье 17 Закона.

По правилам части 1 статьи 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Как установлено судом и следует из материалов дела, в ЕГРП содержатся сведения о зарегистрированном праве собственности товарищества на нежилое здание с кадастровым № 34:34:010001:579, площадью 14,6 кв.м (дата регистрации 09.12.2019, № регистрации 34:34:010001:579-34/209/2019-1.), по адресу: г. Волгоград, ТСН СНТ «Дзержинец-Винновка», массив Винновский.

Понятие недвижимого объекта раскрывается в статье 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, в пункте 1 которой содержится указание на то, что к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

В пункте 38 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» разъяснено, что по смыслу статьи 131

Гражданского кодекса Российской Федерации закон в целях обеспечения стабильности гражданского оборота устанавливает необходимость государственной регистрации права собственности и других вещных прав на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение.

При этом, по общему правилу, государственная регистрация права на вещь не является обязательным условием для признания ее объектом недвижимости (пункт 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В постановлении Президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 24.09.2013 № 1160/13 отмечено, что термин «объект капитального строительства» является специальным понятием градостроительного законодательства, поэтому он не может подменять собой правовую категорию «объект недвижимого имущества», имеющую иную отраслевую принадлежность, объем и содержание.

При этом само по себе наличие записи в Едином государственном реестре прав на такой объект не определяет его правовой статус. Требование о государственной регистрации прав установлено лишь в отношении недвижимости как категории гражданского права, вывод о необходимости распространения в отношении того или иного объекта капитального строительства соответствующего правового режима может быть сделан в каждом случае только с учетом правовых критериев, приведенных нормами Гражданского кодекса Российской Федерации.

Из изложенного следует, что при разрешении вопроса о признании вещи недвижимостью, независимо от осуществления государственной регистрации права собственности на нее, следует устанавливать наличие у нее признаков, способных относить ее в силу природных свойств или на основании закона к недвижимым объектам.

В рассматриваемой ситуации вопрос определения отнесения спорного объекта к недвижимому или движимому имуществу является главным для рассмотрения таких исков по существу. Наличие в реестре записи о праве собственности на некапитальное строение накладывает на собственника соответствующего земельного участка определенные 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 этого участка, значительно ограничивающим возможность реализации последним имеющихся у него правомочий (постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.01.2012 N 12576/11).

Согласно правовой позиции, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 26.01.2010 № 11052/09, суд при рассмотрении спора должен дать квалификацию объекту, основываясь на установленных фактических обстоятельствах, определить, имеется ли самостоятельный объект недвижимого имущества, отвечающий признакам, указанным в пункте 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Для признания недвижимым имуществом 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.

В соответствии с актом осмотра земельного участка от 16.06.2021 года в границах земельного участка с кадастровым №34:34:010001:8 имеется объект с кадастровым №34:34:010001:579 представляющий собой металлический вагончик. Рядом с вышеуказанным объектом расположен шлагбаум, металлическая будка, металлический вагончик.

В соответствии со статьей 3 Федерального закона от 17.11.1995 г. № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» установлено, что строительство любого объекта должно вестись при наличии разрешения собственника сооружения, и соблюдением градостроительных, строительных норм и правил. Данная норма обязывала застройщика иметь архитектурный проект, выполненный в соответствии с архитектурно-планировочным заданием, а также разрешение на строительство.

Получению разрешения на строительство, как следует из части 2 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, предшествует подготовка проектной документации, которая представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта.

Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных градостроительным законодательством (часть 1 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Системное толкование приведенных положений Градостроительного кодекса дает основание полагать, что застройщик вправе приступить к возведению объекта капитального строительства (в случаях, когда необходимо получение разрешения) только после получения разрешения на строительство такого объекта, осуществления всех предусмотренных законом мероприятий и оформления документов, подготавливаемых в целях его получения и осуществления строительства.

В постановлении Президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 24.09.2013 № 1160/13 отмечено, что термин «объект капитального строительства» является специальным понятием градостроительного законодательства, поэтому он не может подменять собой правовую категорию «объект недвижимого имущества», имеющую иную отраслевую принадлежность, объем и содержание. При этом само по себе наличие записи в Едином государственном реестре прав на такой объект не определяет его правовой статус. Требование о государственной регистрации прав установлено лишь в отношении недвижимости как категории гражданского права, вывод о необходимости распространения в отношении того или иного объекта капитального строительства соответствующего правового режима может быть сделан в каждом случае только с учетом правовых критериев, приведенных нормами Гражданского кодекса Российской Федерации.

Таким образом, для строительства сооружений как капитальных объектов, земельный участок с кадастровым № 34:34:010101:8, площадью 218 020, 00 кв.м, расположенный по адресу: г.Волгоград, - не предоставлялся. ,

Из изложенного следует, что спорный объект на земельном участке возведен без оформления прав на землю, а также в отсутствие разрешений на строительство.

Вместе с тем, право собственности на него зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области за ответчиком.

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

В пункте 45 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров,

связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено, что в силу статей 304 и 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.

Согласно пункту 47 указанного постановления, удовлетворяя иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, суд вправе как запретить ответчику совершать определенные действия, так и обязать ответчика устранить последствия нарушения права истца.

Из анализа приведенных правовых положений усматривается, что условием удовлетворения требования об устранении препятствий в пользовании имуществом является совокупность доказанных юридических фактов: наличия права собственности (иного вещного права) у истца; наличие препятствий в осуществлении прав собственности или владения; обстоятельства, подтверждающие то, что именно ответчиком чинятся препятствия в использовании собственником имущества, не соединенные с лишением владения. Ответчик при этом должен доказать правомерность своего поведения.

Согласно разъяснениям, изложенным в пункте 46 вышеназванного Постановления, 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.

Учитывая вышеизложенные обстоятельства, в том числе, то, что материалами дела подтверждено, что спорный объект является недвижимым объектом, доказательства предоставления земельного участка для строительства капитального объекта, или создания его путем реконструкции, разрешительная документация на такое строительство (реконструкцию) отсутствует, договорные отношения между истцом и ответчиком прекратились, у ответчика отсутствуют правовые основания для его дальнейшего использования, а возникает обязанность передать спорный земельный участок свободным от построек.

Право на земельный участок подлежит восстановлению в предусмотренных федеральными законами случаях (статья 60 Земельного кодекса Российской Федерации).

Пунктом 2 статьи 62 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что на основании решения суда лицо, виновное в нарушении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, может быть принуждено к исполнению обязанности в натуре, в том числе и к сносу незаконно возведенных зданий, строений, сооружений.

На основании изложенного, с учетом оценки доказательств по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств в порядке статьи 71 АПК РФ, арбитражный суд приходит к выводу о наличии правовых оснований для удовлетворения требований истца.

Согласно подпункту 4 пункта 1 статьи 333.21 Налогового кодекса Российской Федерации при подаче исковых заявлений неимущественного характера, в том числе заявления о присуждении к исполнению обязанности в натуре, пошлина уплачивается в размере 6 000 рублей.

В соответствии с частью 3 статьи 110 АПК РФ государственная пошлина, от уплаты которой в установленном порядке освобожден истец, взыскивается в доход федерального бюджета с ответчика. Поскольку требования истца удовлетворены, то с ответчика в доход федерального бюджета подлежит взысканию государственная пошлина в размере 6 000, 00 рублей.

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

Р Е Ш И Л :

Исковые требования департамента муниципального имущества Администрации г. Волгограда (ИНН: 3444074200; ОГРН: 1023403446362) удовлетворить.

Признать отсутствующим право собственности товарищества собственников недвижимости садоводческого некоммерческого товарищества «Дзержинец-Винновка», массив Винновский (ИНН: 3441028189, ОГРН: 1053477206210) на нежилое здание с кадастровым № 34:34:010001:579, площадью 14,6 кв.м (дата регистрации 09.12.2019, № регистрации 34:34:010001:579-34/209/2019-1.), по адресу: г. Волгоград, ТСН СНТ «Дзержинец-Винновка», массив Винновский.

Обязать товарищество собственников недвижимости садоводческого некоммерческого товарищества «Дзержинец-Винновка», массив Винновский (ИНН: 3441028189, ОГРН: 1053477206210) освободить земельный участок с кадастровым № 34:34:010001:8 по адресу: г. Волгоград, путем демонтажа (сноса) объекта с кадастровым № 34:34:010001:579.

Взыскать с товарищества собственников недвижимости садоводческого некоммерческого товарищества «Дзержинец-Винновка», массив Винновский (ИНН: 3441028189, ОГРН: 1053477206210) в доход федерального бюджета государственную пошлину в размере 6 000, 00 рублей.

Решение может быть обжаловано в установленном законом порядке в Двенадцатый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Волгоградской области.

СУДЬЯ

Е.С. Пятернина

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 07.10.2020 7:06:48
Кому выдана Пятернина Елена Сергеевна