



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КЕМЕРОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Дело № А27-16679/2022

РЕШЕНИЕ

именем Российской Федерации

11 августа 2023 года

г. Кемерово

Резолютивная часть решения объявлена 04 августа 2023 года

Решение в полном объеме изготовлено 11 августа 2023 года

Арбитражный суд Кемеровской области в составе судьи

Филатова А. А.

при ведении протокола судебного заседания секретарем

Никулиной К. А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело при участии представителей

дело по исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью "ЗЛАТОЗАРА" поселок Каменный, Крапивинский район, Кемеровская область (ОГРН: 1044212003263, ИНН: 4212126965)

к администрации Крапивинского муниципального округа, поселок городского типа Крапивинский, Крапивинский район, Кемеровская область (ОГРН: 1024201307338, ИНН: 4235001916)

третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора, Комитет по управлению государственным имуществом Кузбасса, город Кемерово, Кемеровская область (ОГРН 1024200702569, ИНН 4200000478)

Главное управление Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий по Кемеровской области – Кузбассу, город Кемерово, Кемеровская область
о признании права собственности,

у с т а н о в и л:

общество с ограниченной ответственностью "ЗЛАТОЗАРА" обратилось в Арбитражный суд Кемеровской области с исковым заявлением к Администрации Крапивинского муниципального округа о признании права собственности на следующие объекты недвижимости:

- Склад строительный - здание, назначение нежилое, площадью 454,6 кв.м., кадастровый № 42:05:0107002:602; по адресу: Кемеровская область-Кузбасс, Крапивинский муниципальный округ, поселок Каменный, улица Молодежная, здание 21ж;

- Котельная - здание, назначение нежилое, площадью 357,5 кв.м., кадастровый № 42:05:0107002:270; по адресу: Кемеровская область-Кузбасс, Крапивинский муниципальный округ, поселок Каменный, улица Молодежная, здание 21а.

Ответчик в представленном отзыве иск признал.

В настоящее судебное заседание истец и ответчик явку не обеспечили.

На основании статьи 156 Арбитражного кодекса Российской Федерации дело рассмотрено в отсутствие сторон.

Иск мотивирован тем, что 24.04.2004 на общем собрании членов СПК «Каменский» было принято Решение о продаже имущества ООО «Златозара» (протокол собрания № 3).

По договорам купли-продажи недвижимого имущества 26.04.2004 ООО «Златозара» купило у СПК «Каменский» недвижимое имущество, расположенное по адресу: Крапивинский район, п.Каменный, ул. Молодежная, 21а :

- Склад строительный площадью 454,6 кв.м.;

- котельная площадью 357,5 кв.м.;

Объекты расположены на земельном участке с кадастровым номером 42:05:0107002, общей площадью 19747 кв.м., по адресу: Кемеровская область,

Крапивинский район, п.Каменный, ул. Моложлдежная, 21.

Первоначальным собственником указанного выше недвижимого имущества являлся совхоз «Каменский», осуществивший строительство объектов сельскохозяйственного назначения хозяйственным способом.

Совхоз «Каменский» организован с 01.01.1980г. в результате разукрупнения совхоза «Крапивинский» на основании приказа Министерства сельского хозяйства РСФСР от 11.12.1979г., приказа производственного зшравления сельского хозяйства Кемеровского Облисполкомаот 04.01.1980г. № 1 и приказа производственного управления сельского хозяйства исполкома Крапивинского районного Совета народных депутатов от 08.01.1980 № 2.

Совхоз «Каменский» реорганизован в АОЗТ «Каменское», решением общего собрания трудового коллектива совхоза «Каменский» от 23.12.1991г., распоряжением администрации Крапивинского района от 23.12.1992г. №597-р.

АОЗТ «Каменское» является правопреемником совхоза «Каменский», согласно Устава (п.7.2).

АОЗТ «Каменское» реорганизовано в СПК «Вперед» 15.02.2002 свидетельство о госрегистрации выдано Администрацией Крапивинского района, регистрационный № 777. СПК «Вперед» полный правопреемник АОЗТ «Каменский».

СПК «Каменский», создано в результате реорганизации общим собранием членов СПК «Вперед» 20.03.2002.

Право собственности СПК «Вперед» на спорное имущество в установленном порядке не зарегистрировано, переход права собственности на имущество к СПК «Каменский» не зарегистрирован.

СПК «Вперед» ликвидировано решением Арбитражного суда Кемеровской области от 30.01.2004.

СПК «Каменский» ликвидирован в результате процедуры банкротства 05.04.2006, что подтверждается записью о прекращении деятельности, согласно сведениями из ЕГРЮЛ.

Истцом требования обоснованы тем, что объекты недвижимости: - склад строительный, здание, назначение нежилое, площадью 454,6 кв. м., кадастровый № 42:05:0107002:602 и котельная, здание, назначение нежилое, площадью 357,5 кв.м., кадастровый №42:05:0107002:270 поставлены на баланс ООО «Златозара» в апреле 2004 года, объектам присвоены инвентарные номера, балансовая стоимость, объекты являются основными средствами ООО «Златозара» и стоят на балансе организации.

ООО «Златозара» за период с 2004 - 2006 проведен капитальный ремонт объектов недвижимости, подготовлены технические паспорта на объекты Государственным предприятием Кемеровской области «Центр технической инвентаризации Кемеровской области» Филиал № 9 БТИ Крапивинского района.

Между Комитетом по управлению муниципальным имуществом и ООО «Златозара» 14.03.2008 заключен договор аренды земельного участка № 48, в аренду предоставлен земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 42:05:0107002:0056, общей площадью 19747 кв.м., находящиеся по адресу: Кемеровская область, Крапивинский район, п. Каменный. Срок аренды установлен с 13.07.2007 по 10.07.2008.

В последующем 01.02.2016 между администрацией Крапивинского сельского поселения и ООО «Златозара» заключен договор аренды земельного участка №1, по которому истцу предоставлены в аренду земельные участки, в числе которых участок с кадастровым номером 42:05:0107002:0056 площадью 19747,37 кв.м. Срок аренды установлен с 25.12.2015 по 23.12.2016 с возможностью автоматической пролонгации.

ООО «Златозара» владеет и пользуется объектом недвижимости более 18 лет.

Объектам недвижимости 29.03.2022 присвоены адреса:

- Склад строительный, здание, назначение нежилое, площадью 454,6 кв.м., кадастровый № 42:05:0107002:602; по адресу : Кемеровская область-Кузбасс, Крапивинский муниципальный округ, поселок Каменный, улица Молодежная, здание 21 ж;

- Котельная (зерносклад), здание, назначение нежилое, площадью 357,5 кв.м., кадастровый № 42:05:0107002:270; по адресу : Кемеровская область-Кузбасс, Крапивинский муниципальный округ, поселок Каменный, улица Молодежная, здание 21а.

ООО «Златозара» обратилось в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области с заявлением о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Уведомлением от 21.02.2020 отказано во внесении сведений о ранее учтенных объектах недвижимости.

В ноябре 2021 года ООО «Златозара» повторно обратилось в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области - Кузбассу с заявлением о включении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о ранее учтенных объектах.

В удовлетворении заявлений ООО «Златозара» было отказано ввиду отсутствия документов, подтверждающих ранее возникшее право на объект недвижимости.

В феврале 2022 года ООО «Златозара» обратилось повторно в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области - Кузбассу с заявлением о включении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о ранее учтенных объектах.

Истец, полагая, что возможность ввести возведенное здание в эксплуатацию в соответствии с установленными нормами и правилами отсутствует, обратился в арбитражный суд с настоящим исковым заявлением о признании права собственности на указанные объекты недвижимого имущества.

Статья 12 Гражданского кодекса Российской Федерации устанавливает, что защита гражданских прав осуществляется способами, предусмотренными данной статьей, либо иными предусмотренными законом способами.

Признание права, в соответствии с указанной нормой, является одним из способов судебной защиты нарушенных гражданских прав.

Способ защиты должен соответствовать содержанию нарушенного права и характеру нарушения, способы защиты подлежат применению в случае, когда имеет место нарушение или оспаривание прав и законных интересов лица, требующего их применения, а нарушено или оспорено может быть только существующее право.

Необходимость в таком способе защиты, как признание права, возникает тогда, когда наличие у лица определенного права подвергается сомнению, оспаривается, отрицается, приводит к невозможности его использования, затрудняет такое использование или имеется реальная угроза таких действий.

Из статьи 68 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации следует, что обстоятельства дела, которые согласно закону должны быть подтверждены определенными доказательствами, не могут подтверждаться в арбитражном суде иными доказательствами.

Согласно части 1 статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Из положений статьи 209 и пункта 1 статьи 216 Гражданского кодекса Российской Федерации следует, что право собственности является вещным. Иск о признании права собственности - это вещно-правовое требование, которое может быть заявлено собственником индивидуально-определенной вещи, права на которую оспариваются, отрицаются или не признаются, посредством совершения определённых действий (создание препятствий в пользовании), другим лицом, находящимся с заявителем в обязательственных, либо вещных, отношениях по поводу спорной вещи.

Ответчиками по таким искам выступают лица, тем или иным образом оспаривающие право истца, в виде владения данным имуществом, без законных оснований, ограничения собственника в пользовании имуществом.

Признание судом принадлежности права собственности на имущество тому или иному лицу, в рамках искового производства, направлено на разрешение вопросов относительно наличия у лица этого права, при обстоятельствах уже имеющегося конфликта (спора) по поводу данного имущества.

Право собственности на объект недвижимости не может быть признано, если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Суд должен также установить, не нарушает ли сохранение самовольной постройки права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает ли угрозу жизни и здоровью граждан.

Истцом не представлены доказательства постройки и ввода в гражданский оборот объектов в установленном порядке, отсутствия у объектов признаков аварийности, наличия признаков угрозы жизни и здоровью граждан, исходя из физического состояния объектов, являющихся предметом настоящего иска.

Суд не обладает специальными познаниями в области строительства, определением суда от 27 февраля 2023 года по ходатайству истца, по делу назначена судебная строительно-техническая экспертиза.

Проведение экспертизы поручено экспертам общества с ограниченной ответственностью «Сибирский межрегиональный центр «Судебных экспертиз», город Кемерово.

На разрешение эксперта поставлены следующие вопросы:

1. Соответствуют ли объекты недвижимого имущества:

- Склад строительный - здание, назначение нежилое, площадью 454,6 кв.м., кадастровый № 42:05:0107002:602; по адресу: Кемеровская область-Кузбасс, Крапивинский муниципальный округ, поселок Каменный, улица Молодежная, здание 21ж;

- Котельная - здание, назначение нежилое, площадью 357,5 кв.м., кадастровый № 42:05:0107002:270; по адресу: Кемеровская область-Кузбасс, Крапивинский муниципальный округ, поселок Каменный, улица Молодежная, здание 21а, параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилам землепользования и застройки или обязательным требованиям к параметрам постройки, содержащимся в ФЗ от 30.12.2009 № 84-ФЗ «Технический регламент безопасности зданий и сооружений», требованиям действующих строительно-технических, экологических, пожарных (требования пожарной безопасности, систем автоматической пожарной сигнализации, систем оповещения и управления эвакуации людей при пожаре, установка аварийного освещения на путях эвакуации), санитарно-эпидемиологических, градостроительных норм и правил, установленных для таких объектов, проектной, разрешительной документации, в том числе по объемам и составу выполненных работ, компонентам, качеству и составу строительных материалов?

2. Не нарушает ли права и охраняемые законом интересы других лиц и не

создает ли угрозу жизни и здоровью граждан сохранение указанных в вопросе № 1 объектов недвижимого имущества?

Из выводов экспертов, изложенных в заключении экспертов от 12.06.2023 № 540-2023 следует, что объекты недвижимого имущества

- Склад строительный - здание, назначение нежилое, площадью 454,6 кв.м., кадастровый № 42:05:0107002:602; по адресу: Кемеровская область-Кузбасс, Крапивинский муниципальный округ, поселок Каменный, улица Молодежная, здание 21ж;

- Котельная - здание, назначение нежилое, площадью 357,5 кв.м., кадастровый № 42:05:0107002:270; по адресу: Кемеровская область-Кузбасс, Крапивинский муниципальный округ, поселок Каменный, улица Молодежная, здание 21а

на момент проведения судебной экспертизы в текущем конструктивном исполнении и техническом состоянии не соответствует строительно-техническим, санитарно-эпидемиологическим, градостроительным и противопожарным требованиям, в том числе изложенным в Федеральном законе от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент безопасности зданий и сооружений» и Федеральном законе от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Сохранение объектов в текущем техническом состоянии на момент проведения судебной экспертизы создает реальную угрозу жизни и здоровью неопределенного круга лиц, а также нарушает права и охраняемые законом интересы третьих лиц.

Не соблюдены минимальные отступы от границ земельного участка до здания, за пределами которых запрещено строительство, имеется заступ за границы земельного участка, что не соответствует градостроительным требованиям.

Оценивая выявленные нарушения нормативных требований в области механической безопасности имеющееся конструктивное исполнение двух исследуемых зданий на момент обследования, экспертами констатировано, что при текущем исполнении несущих конструкций и наличие выявленных нарушений механической безопасности не позволяют конструктивным элементам (колоннам, ограждающим конструкциям) выполнять свое функциональное назначение, при этом имеется реальная угроза их неконтролируемого обрушения при эксплуатации, что может привести к травматизму и гибели людей.

Имеются элементы металлического каркаса зданий, не имеющие обработку антикоррозийным и огнезащитным покрытием, при этом наружные ограждающие конструкции нежилого здания выполненные деревянными не имеют огнезащитной обработки, следовательно объект не соответствует противопожарным и строительно-техническим требованиям.

Фактически объекты не оборудованы системой пожарной сигнализации.

Конструктивное исполнение крыши не предотвращает угрозу схода снега на прилегающую территорию (отсутствие снегозадержателей).

При этом эксперты отмечают, что в виду не представления проектной и разрешительной документации на строительство, определить соответствуют ли выполненные работы и примененные строительные материалы по объему и составу проектной и разрешительной документации не представляется возможным.

Суд признает представленное экспертное заключение допустимым и достоверным доказательством, поскольку экспертиза проведена на основании определения суда, эксперт предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, квалификация экспертов в области производства судебных экспертиз по исследованию строительных объектов подтверждена документами об образовании и сертификатами соответствия.

Стоимость проведения экспертизы определена экспертным учреждением в соответствии с утвержденными прейскурантами, обозначена при ответе на запрос суда, спор относительно оплаты стоимости судебной экспертизы не допускается,

оснований для снижения стоимости судебной экспертизы не имеется, экспертное заключение принято судом в качестве надлежащего доказательства.

Таким образом, с учетом выводов эксперта о том, что на момент проведения судебной строительно-технической экспертизы выявлены нарушения градостроительных и строительно-технических требований, требований пожарной безопасности, установлена невозможность сохранения в текущем состоянии без нарушения прав и охраняемых законом интересов других лиц, у суда отсутствуют основания для удовлетворения иска о признании права собственности на спорный объект недвижимого имущества.

При указанных обстоятельствах, исковое заявление удовлетворению не подлежит.

Судебные расходы по оплате государственной пошлины и подлежащие выплате эксперту в соответствии со статьями 110, 111, 112 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд относит на истца.

Руководствуясь статьями 167 - 170, 176, 180, 181 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

р е ш и л:

В удовлетворении иска отказать.

Решение может быть обжаловано в течение месяца после его принятия в Седьмой арбитражный апелляционный суд (г. Томск), в срок, не превышающий двух месяцев со дня вступления в законную силу, в Арбитражный суд Западно-Сибирского округа (г. Тюмень).

Апелляционная и кассационная жалобы подаются через Арбитражный суд Кемеровской области.

Судья

А. А. Филатов

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России

Дата 28.02.2023 1:20:00

Кому выдана Филатов Александр Александрович