

АРБИТРАЖНЫЙ СУД САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ
443045, г. Самара, ул. Авроры, 148, тел. (846) 226-56-17
Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

26 февраля 2015 года

Дело №

A55-741/2014

Резолютивная часть решения объявлена 18 февраля 2015 года

Полный текст решения изготовлен 26 февраля 2015 года

Арбитражный суд Самарской области

в составе

Дегтярев Д.А.

при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Соловьевой И.Е.,
рассмотрев в судебном заседании 18 февраля 2015 года дело по иску, заявлению
Общества с ограниченной ответственностью "Солнечный берег",
Территориального управления Федерального агентства по управлению
государственным имуществом в Самарской области

От 17 января 2014 года №

к Обществу с ограниченной ответственностью "Агро-Макс"

Третьи лица:

1. ФГУБ «Национальный парк «Самарская Лука» (445350, Самарская область, г. Жигулевск, ул. Ткачева, 109-А);
2. Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области (443010, Самарская область, г. Самара, Некрасовская, д.3)
3. Департамент управления имуществом городского округа Самара,
4. Министерство природных ресурсов и экологии Российской Федерации (адрес: 123995, г. Москва, ул. Б. Грузинская, 4/6),
5. Муниципальное предприятие городского округа Самара «Городской земельный центр» (адрес: 443010, г. Самара, ул. Красноармейская, 17/176).

о признании объектов самовольной постройкой, обязанности произвести снос (демонтаж) построек

и по иску Департамента управления имуществом городского округа Самара к Обществу с ограниченной ответственностью "Агро-Макс";

Администрации городского округа Самара

О признании права собственности

при участии в заседании

от истца – 1. представитель К.И.В. (доверенность от 12.01.2015);

от истца 2 – не явился, извещен

от ответчика – не явился, извещен

от третьих лиц – 1, 2, 4 не явились, извещены;

от третьего лица 5 - представитель Б. М.В. (доверенность от 12.03.2014)

от Департамента управления имуществом городского округа Самара -

представитель Ш.Е.Ю. (доверенность от 13.01.2015)

от Администрации городского округа Самара – представитель Зайцева А.С. (доверенность от 13.01.2015 №3-01-02/71)

установил:

Общество с ограниченной ответственностью "Солнечный берег" (далее – «истец») A55-741/2014

2

обратилось в Арбитражный суд Самарской области с иском, в котором просит:

Признать самовольными постройками 13 строений, находящихся в границах земельного участка с кадастровым № 63:01:0201001:3 (по адресу Самарская область, г. Самара, Кировский район, правый берег Волги, 1417 км от устья) со следующими геодезическими координатами:

Строение под номером 1:

Номер угла строения

- 1
- 2
- 3
- 4

Координаты угла строения

12406,24; 4601,50

12409,69; 4605,13

12400,99; 4613,40

12397,55; 4609,77

Строение под номером 2:

Номер угла строения

- 1
- 2
- 3
- 4

Координаты угла строения

12363,05; 4634,35

12364,26; 4639,20

12352,62; 4642,11

12351,41; 4637,26

Строение под номером 3:

Номер угла строения

- 1
- 2
- 3
- 4

Координаты угла строения

12346,54; 4629,48

12347,76; 4634,33

12336,11; 4637,24

12334,90; 4632,39

Строение под номером 4:

Номер угла строения

- 1
- 2
- 3
- 4

Координаты угла строения

12387,41; 4594,28

12388,34; 4599,20

12376,55; 4601,44

12357,62; 4596,53

Строение под номером 5:

Номер угла строения

- 1

2

3

4

Координаты угла строения

12370,93;4581,37

12371,00;4586,30

12359,17;4588,33

12358,32;4583,40

Строение под номером 6:

Номер угла строения

1

2

3

4

Координаты угла строения

12373,93;4560,79

12374,72;4565,73

12362,87;4567,63

12362,08;4562,69

Строение под номером 7:

Номер угла строения

1

2

3

4

Координаты угла строения

12354,51;4599,63

12355,59;4604,52

12343,82;4606,87

12342,75;4601,99

Строение под номером 8:

Номер угла строения

1

2

3

4

Координаты

12325,40;4529,

12325,85;4534,34

12313,90;4535,43

12313,44;4530,45

A55-741/2014

3

угла строения

36

Строение под номером 9:

Номер угла строения

1

2

3

4

Координаты угла строения

12335,81;4573,81

12336,33;4578,78

12324,39;4580,02

12323,88;4575,04

Строение под номером 10:

Номер угла строения

1

2

3

4

Координаты угла строения

12320,06;4583,83

12320,69;4588,79

12308,79;4590,31

12308,16;4585,35

Строение под номером 11:

Номер угла строения

1

2

3

4

Координаты угла строения

12314,84;4600,89

12315,92;4605,78

12304,20;4608,35

12303,12;4603,47

Строение под номером 12:

Номер угла строения

1

2

3

4

Координаты угла строения

12297,85;4559,47

12299,13;4571,40

12294,16;4571,93

12292,88;4560,00

Строение под номером 13:

Номер угла строения

1

2

3

4

Координаты угла строения

12336,40;4537,91

12337,05;4542,86

12328,62;4543,98

12327,97;4539,02

Обязать Общество с ограниченной ответственностью «Агро-Макс» произвести снос (демонтаж) указанных самовольных построек в течение одного месяца с

момента вступления в законную силу решения по настоящему делу (т.1 л.д.47-49). В случае неисполнения ответчиком решения арбитражного суда в течение установленного срока предоставить ООО «Солнечный берег» право самостоятельно осуществить демонтаж указанных строений за счет ответчика. Истец 1 поддержал заявленные требования по основаниям, изложенным в иске с учетом уточнений, поддержал заявление о фальсификации доказательств (том 2 л.д.140-144) - писем ООО «Агро-макс» от 01.04.2013 вх.№75-а, МУП г.о.Самара «Городской земельный центр» от 12.04.2013 №114-а, Акта осмотра земельного участка от 07.05.2014г.

В соответствии со ст.161 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации если лицо, участвующее в деле, обратится в арбитражный суд с заявлением в письменной форме о фальсификации доказательства, представленного другим лицом, участвующим в деле, суд:

- 1) разъясняет уголовно-правовые последствия такого заявления;
- 2) исключает оспариваемое доказательство с согласия лица, его представившего, из числа доказательств по делу;
- 3) проверяет обоснованность заявления о фальсификации доказательства, если лицо, представившее это доказательство, заявило возражения относительно его исключения из

А55-741/2014

4

числа доказательств по делу.

В этом случае арбитражный суд принимает предусмотренные федеральным законом меры для проверки достоверности заявления о фальсификации доказательства, в том числе назначает экспертизу, истребует другие доказательства или принимает иные меры.

Во исполнение положений ст.161 АПК РФ суд разъяснил истцу уголовно-правовые последствия заявления о фальсификации доказательств (За заведомо ложное донесение ответственность предусмотрена ст. 306 Уголовного кодекса Российской Федерации).

Суд выяснил мнение лиц, представивших доказательства по поводу исключения документов из числа доказательств по делу.

Представитель ответчика дал свое согласие, представители Департамента управления имуществом городского округа Самара, Муниципального предприятия городского округа Самара «Городской земельный центр» своего согласия не дали.

С учетом позиции лиц, представивших доказательства, арбитражный суд приступил к проверке обоснованности заявления о фальсификации доказательства.

С целью проверки заявления истца 1 суд запросил у Общества с ограниченной ответственностью "Агро-Макс", Департамента управления имуществом городского округа Самара, Муниципального предприятия городского округа Самара «Городской земельный центр» оригиналы писем ООО «Агро-макс» от 01.04.2013 вх. №75-а, МУП г.о.Самара «Городской земельный центр» от 12.04.2013 №114-а, Акта осмотра земельного участка от 07.05.2014г.; вызвал для допроса в качестве свидетелей сотрудников Департамента управления имуществом городского округа Самара П. Е.А., Д.Е.В., Б. А.В.

В материалы дела представлены оригинал письма ООО «Агро-макс» от 01.04.13г. и оригинал письма МУП г.о. Самара «Городской земельный центр» от 12.04.13г. №114-а (том 6л.д.67,68), оригинал акта осмотра земельного участка от 07.05.14г. (т.3 л.д.147).

Рассмотрев заявление о фальсификации, суд полагает, что оно подлежит частичному удовлетворению в части акта осмотра земельного участка от 07.05.14г., данное доказательство подлежит исключению из числа доказательств по делу, в остальной части заявление не обосновано, поскольку не подтверждено документально в нарушение ст.65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

К такому выводу суд пришел с учетом противоречий свидетельских показаний сотрудников Департамента управления имуществом городского округа Самара П. Е.А., Д.Е.В. и Б.А.В., также арбитражный суд принимает во внимание представленные в материалы дела акты обследования от 28.02.14г. (т.2 л.д.145-150, т.3 л.д.1-19).

Данные акты составлены кадастровым инженером по факту обследования зданий с выездом на место, актами установлено, что объектов с определенными кадастровыми номерами на земельном участке КН 63:01:0201001:3 не существует, кадастровые номера объектов недвижимости совпадают с кадастровыми номерами объектов, в отношении которых Департаментом управления имуществом городского округа Самара представлены выписки из ЕГРП от 14.05.14г. (т.3 л.д.117-142) о регистрации права собственности муниципального образования городской округ Самара.

Истцом 1 заявлено о нарушении своих процессуальных прав, истец просил рассмотреть вопрос о наложении на ООО «Агро-Макс» и Департамент управления имуществом городского округа Самара судебного штрафа в порядке, предусмотренном ст.ст.119,120 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, а также обязать указанных лиц прекратить злоупотребление процессуальными правами и направить в адрес ООО «Солнечный берег» копии всех истребованных судом документов в разумный срок, обеспечивающий возможность ознакомления с ними до начала судебного заседания.

Заявление истца 1 отложено рассмотрением определением суда от 30.12.14г. Согласно ч.3 ст.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации А55-741/2014

5

Арбитражный суд не вправе своими действиями ставить какую-либо из сторон в преимущественное положение, равно как и умалять права одной из сторон. Согласно ч.3 ст.9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации Арбитражный суд, сохраняя независимость, объективность и беспристрастность, осуществляет руководство процессом, разъясняет лицам, участвующим в деле, их права и обязанности, предупреждает о последствиях совершения или несовершения ими процессуальных действий, оказывает содействие в реализации их прав, создает условия для всестороннего и полного исследования доказательств, установления фактических обстоятельств и правильного применения законов и иных нормативных правовых актов при рассмотрении дела. Арбитражный суд полагает, что отсутствуют правовые основания для удовлетворения заявления истца 1 и наложения судебного штрафа на ООО «Агро-макс» и Департамент управления имуществом городского округа Самара, действия указанных лиц не свидетельствуют о злоупотреблении своими процессуальными правами, ходатайство судом отклонено.

Истец 2 в заседание суда не явился, о времени и месте судебного заседания извещен надлежащим образом. Соистец в своем заявлении (т.3 л.д.58-62) просил признать самовольными постройками 13 строений, находящихся в границе земельного участка с КН 63:01:0201001:3 по адресу: Самарская область, г. Самара,

Кировский район, правый берег Волги, 1417м. от устья, обязать ООО «Агро-Макс» произвести снос (демонтаж) указанных самовольных построек в течение одного месяца с момента вступления в законную силу решения по настоящему делу. В случае неисполнения ответчиком решения арбитражного суда в течение установленного срока предоставить ООО «Солнечный берег» право самостоятельно осуществить демонтаж указанных строений за счет ответчика. Ответчик (ООО "Агро-Макс") в заседание суда не явился, о времени и месте судебного заседания извещен надлежащим образом, согласно ранее представленному отзыву в иске просил отказать и удовлетворить исковое заявление Департамента управления имуществом, отзыв был направлен лицам, участвующим в деле 13 января 2015 года, что подтверждается почтовыми квитанциями и описями вложения в письма (т.7 л.д.96-111).

Третьи лица 1,2,4 в заседание суда не явились, о времени и месте судебного заседания извещены надлежащим образом, в ранее представленных пояснениях третьи лица 1,4 поддержали позицию истцов (том 1 л.д.120-122,т.3 л.д.49-53).

Третье лицо - Департамент управления имуществом городского округа Самара – возражал против удовлетворения требований соистцов, ранее представил возражения (т.2 л.д.1-9).

Муниципальное предприятие городского округа Самара «Городской земельный центр» в представленных пояснениях в иске просил отказать (т.3 л.д.29,30,41-43). Департамент управления имуществом городского округа Самара как третье лицо, заявляющее самостоятельные требования относительно предмета спора поддержало заявленные требования, с учетом уточнений просит:

Признать за муниципальным образованием городским округом Самара право собственности на 13 реконструированных объектов недвижимости, находящихся в границах земельного участка с кадастровым номером № 63:01:0201001:3, расположенных по адресу: г. Самара, Кировский район, Правый берег Волги, 1417 км. от устья:

-нежилое здание - летний домик № 1, общей площадью 71,9 м², общей площадью с учетом лоджий, балконов, веранд, террас 83,8 м², кадастровый номер <...>:01:0201001:1329, 63:01:0201001:1321;

- нежилое здание - летний домик № 2, общей площадью 71,9 м², общей площадью с учетом лоджий, балконов, веранд, террас 83,8 м², кадастровый номер <...>:01:0201001:1328, 63:01:0601001:313;

- нежилое здание - летний домик № 3, общей площадью 71,9 м², общей площадью с учетом лоджий, балконов, веранд, террас 83,8 м², кадастровый номер <...>:01:0601001:324,

A55-741/2014

6

63:01:0201001:1339;

- нежилое здание - летний домик № 4, общей площадью 71,9 м², общей площадью с учетом лоджий, балконов, веранд, террас 83,8 м², кадастровый номер <...>:01:0201001:1323, 63:01:0201001:1320;

- нежилое здание - летний домик № 5, общей площадью 71,9 м², общей площадью с учетом лоджий, балконов, веранд, террас 83,8 м², кадастровый номер <...>:01:0201001:1324, 63:01:0201001:1325;

- нежилое здание - летний домик № 6, общей площадью 66,9 м², общей площадью с учетом лоджий, балконов, веранд, террас 78,8 м², кадастровый номер <...>:01:0201001:1331, 63:01:0201001:1330;

- нежилое здание - летний домик № 7, общей площадью 71,9 м², общей площадью с учетом лоджий, балконов, веранд, террас 83,8 м², кадастровый номер <...>

:01:0201001:1327, 63:01:0201001:1328;

- нежилое здание - летний домик № 8, общей площадью 66,9 м², общей площадью с учетом лоджий, балконов, веранд, террас 78,8 м², кадастровый номер <...>

:01:0201001:1338, 63:01:0201001:1336;

- нежилое здание - летний домик № 9, общей площадью 71,9 м², общей площадью с учетом лоджий, балконов, веранд, террас 83,8 м², кадастровый номер <...>

:01:0201001:1335, 63:01:0201001:1329;

- нежилое здание - летний домик № 10, общей площадью 71,9 м², общей площадью с учетом лоджий, балконов, веранд, террас 83,8 м², кадастровый номер <...>

:01:0201001:1337, 63:01:0201001:1332;

- нежилое здание - летний домик № 11, общей площадью 71,9 м², общей площадью с учетом лоджий, балконов, веранд, террас 83,8 м², кадастровый номер <...>

:01:0201001:1333, 63:01:0201001:1322;

- нежилое здание - летний домик № 12, общей площадью 71,9 м², общей площадью с учетом лоджий, балконов, веранд, террас 83,8 м², кадастровый номер <...>

:01:0201001:1340, 63:01:0201001:1341;

- нежилое здание - летний домик № 13, общей площадью 27,2 м², общей площадью с учетом лоджий, балконов, веранд, террас 39,7 м², кадастровый номер <...>

:01:0201001:1326.

По ходатайству представителя Департамента к материалам дела приобщен оригинал кадастрового паспорта земельного участка с номером 63:01:0201001:3 и оригинал кадастрового паспорта земельного участка с номером 63:01:0000000:1062.

Администрация городского округа Самара не возражала против исковых требований Департамента.

Администрация городского округа Самара в представленных пояснениях просила отказать в иске соистцам (т.7 л.д.118-126).

Арбитражный суд счел возможным рассмотреть дело в порядке ст.ст.123,156

Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в отсутствие ответчика и третьих лиц 1,4 надлежащим образом извещенных о времени и месте судебного заседания и по имеющимся в деле материалам.

Исследовав материалы дела, заслушав в судебном заседании представителей сторон, арбитражный суд считает исковые требования соистцов, а также требования Департамента управления имуществом городского округа Самара необоснованными и неподлежащими удовлетворению, по следующим основаниям.

Как видно из материалов дела, в частности, отзыва на иск ООО «Агро-макс» с согласия МП г.о. Самара «Городской земельный центр» ответчик за свой счет осуществил ремонт и переоборудование имущественного комплекса турбазы «Заволжская», в результате которых были образованы 12 сдвоенных летних домиков (из ранее существовавших 24), объединенных временной верандой (холлом) под единой крышей, один летний домик (также ранее существовавший) был дополнен верандой и перекрыт с ней единой крышей, иные объекты ремонту и переоборудованию не подвергались.

A55-741/2014

7

В силу 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.

Способы защиты гражданских прав приведены в статье 12 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Под способами защиты гражданских прав понимаются закрепленные законом материально-правовые меры принудительного характера, посредством которых производится восстановление (признание) нарушенных (оспариваемых) прав. Таким образом, избранный способ защиты в случае удовлетворения требований истца должен привести к восстановлению его нарушенных или оспариваемых прав.

Как видно из материалов дела, по результатам конкурса, оформленного протоколом конкурсной комиссии от 01 сентября 2006 г. N 15, между ФГУ Национальный парк "Самарская Лука" и обществом с ограниченной ответственностью "Солнечный берег" был подписан договор о предоставлении в аренду земельных участков, природных объектов на территории ФГУ "Самарская Лука" от 04 сентября 2006 года N 15 (т. 1 л.д. 75 -77). Предметом договора является земельный участок, природный объект размером 2,5га под базу отдыха «Заволжская», адрес участка: г.Самара, Кировский район, Национальный парк «Самарская Лука», лесничество Рождественское, квартал 5, категория земли: земли особо охраняемой природной территории. Земельный участок передается в аренду на срок до 04 сентября 2055 года. 04 сентября 2006 года между сторонами договора подписан акт приема-передачи земельного участка. Дополнительным соглашением от 04 июля 2007 года (том 1 л.д.94) в п.1.1. договора аренды внесены изменения, указан кадастровый номер земельного участка 63:01:0201001:0003.

Заявитель обращался в Управление Федеральной регистрационной службы по Самарской области на предмет государственной регистрации вышеназванного договора, однако сообщением об отказе в государственной регистрации от 17 ноября 2009 года N 01/264/2009-198 заявителю было отказано в совершении названных регистрационных действий.

Отказ регистрирующего органа мотивирован со ссылкой на несоблюдение при заключении договора от 04 сентября 2006 г. N 15 требований п. 5 ст. 12 и п. 3 ст. 15, п. 2 ст. 17 Федерального закона от 14 марта 1995 г. N 33-ФЗ "Об особо охраняемых природных территориях", п. 10 ст. 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", п. 1 Правил подготовки и заключения договора аренды земельного участка национального парка, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 26 января 2007 г. N 47, п. 1 ст. 4, п. 3 ст. 433 и п. 2 ст. 609 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), п. 4 ст. 20 и п. 2 ст. 26 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) и отсутствием в договоре его существенного условия - месторасположения.

Кроме того, договор не согласован с Федеральной службой по надзору в сфере природопользования.

Общество с ограниченной ответственностью "Солнечный берег" обратилось в Арбитражный суд Самарской области с заявлением к Управлению Федеральной регистрационной службы по Самарской области о признании незаконным отказа в государственной регистрации договора аренды земельного участка от 04 сентября 2006 г. N 15, содержащегося в сообщении от 17 ноября 2009 г. N 01/264/2009-198, и обязанности зарегистрировать договор аренды указанного земельного участка.

Решением Арбитражного суда Самарской области от 02 марта 2010 г. по делу №А55-36668/2009 в удовлетворении заявленных требований отказано, постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 06 мая 2010 года Решение Арбитражного суда Самарской области от 02 марта 2010 г. по делу N А55-36668/2009 оставлено без изменения.

При этом, в своем постановлении арбитражный суд апелляционной инстанции указал, что «... на дату проведения конкурса (01 сентября 2006 г.) Национальный парк в соответствии со ст. 17 Федерального закона "Об особо охраняемых природных территориях", п. 2, 6 Положения о порядке предоставления в аренду земельных участков на территориях национальных парков для осуществления деятельности по обеспечению регулируемого туризма и отдыха, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 03 августа 1996 г. N 926, вправе был распоряжаться земельным участком, расположенным на территории национального парка.

Кроме того, ссылка регистрирующего органа на то, что представленный на регистрацию договор не соответствует нормам действующего законодательства, так как не содержит всех существенных условий, является несостоятельной.

Так, в договоре указаны местоположение, площадь, назначение, разрешенное использование земельного участка (п. 1.1 договора), что в соответствии с п. 3 ст. 607 ГК РФ позволяет определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. Более того, 04 июля 2007 г. сторонами подписано дополнительное соглашение к договору (т. 1 л.д. 47), в котором содержится кадастровый номер земельного участка.»

Вместе с тем арбитражным судом в деле №А55-36668/2009 установлено следующее: «Материалами дела подтверждается несоблюдение заявителем требования о регистрации (согласовании) договора, установленного п. 10 Положения, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 03 августа 1996 г. N 926.

Согласно ст. 20 Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" в государственной регистрации прав может быть отказано в случаях, если документы, представленные на государственную регистрацию прав, по форме или содержанию не соответствуют требованиям действующего законодательства.

Таким образом, арбитражный апелляционный суд приходит к выводу, что заявителем не исполнено требование о регистрации (согласовании) договора в уполномоченном органе, на основании чего судом первой инстанции было правомерно отказано в удовлетворении требований о признании незаконным отказа в государственной регистрации договора аренды земельного участка от 04 сентября 2006 г. N 15, содержащегося в сообщении от 17 ноября 2009 г. N 01/264/2009-198, и обязанности зарегистрировать договор аренды указанного земельного участка.»

Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом (пункт 2 статьи 609 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом (пункт 3 статьи 433 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Договор аренды земельного участка от 04.09.06г. заключен на срок более года и подлежит государственной регистрации, также подлежит государственной регистрации и дополнительное соглашение от 04.07.07г. к договору.

Между тем ни договор аренды, ни дополнительное соглашение к нему в установленном порядке не зарегистрированы.

Оценка договора аренды от 04.09.06г. №15 как не прошедшего процедуру государственной регистрации была также дана арбитражным судом при

рассмотрении дела №А55-22432/2010

В обоснование наличия права на земельный участок истец 1 ссылается на позицию, которая изложена в п.14 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 N 73 "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды" и на то, что ООО «Солнечный берег» производит оплату арендной платы. А55-741/2014

9

Пунктом 14 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 N 73 "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды" установлено, что согласно пункту 2 статьи 609 Гражданского кодекса Российской Федерации договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом. В случае если стороны достигли соглашения в требуемой форме по всем существенным условиям договора аренды, который в соответствии с названным положением подлежит государственной регистрации, но не был зарегистрирован, то при рассмотрении споров между ними судам надлежит исходить из следующего. Если судами будет установлено, что собственник передал имущество в пользование, а другое лицо приняло его без каких-либо замечаний, соглашение о размере платы за пользование имуществом и по иным условиям пользования было достигнуто сторонами и исполнялось ими, то в таком случае следует иметь в виду, что оно связало их обязательством, которое не может быть произвольно изменено одной из сторон (статья 310 Гражданского кодекса Российской Федерации, и оснований для применения судом положений статей 1102, 1105 ГК РФ не имеется. В силу статьи 309 ГК РФ пользование имуществом должно осуществляться и оплачиваться в соответствии с принятыми на себя стороной такого соглашения обязательствами.

Позиция истца 1 несостоятельна и не принимается во внимание суда по следующим основаниям.

Действительно, истцом в материалы дела представлены платежные поручения (т.1 л.д.11-17,95-102) о перечислении арендной платы со ссылкой на договор аренды от 04.09.06г.

Между тем согласно пункту 1 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

Таким образом, пользование земельным участком является платным и при наличии договора и при его отсутствии.

Позиция, изложенная в п.14 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 N 73 подлежит применению к отношениям сторон договора аренды, который не прошел государственную регистрацию и не применим к ситуации, когда арендатор по не зарегистрированному договору аренды предъявляет требования вещно-правового характера к лицам, которые стороной по договору аренды не являются.

Высший Арбитражный Суд РФ по иным правоотношениям, возникающим в сфере отчуждения вещно-правовых правомочий (купля-продажа, аренда), сформулировал общий правовой подход, в силу которого отсутствие государственной регистрации сделки, оформляющей переход таких правомочий к приобретателю имущества, либо права, возникшего на основании такой сделки, не препятствует реализации приобретателем прав и обязанностей, возникших из

сделки, по отношению к другой ее стороне, однако до государственной регистрации перехода права по ней приобретатель вещи не вправе противопоставлять свои полномочия третьим лицам.

Указанное суждение основано на положениях абзаца 2 пункта 60 Постановления N 10/22, абзаца 5 пункта 14 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 N 73 "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды".

Таким образом, лицо, совершившее сделку, оформляющую переход вещно-правовых полномочий в отношении вещи, является ее законным владельцем, имеет совокупность прав, обусловленных его обязательственными правоотношениями с отчуждателем по сделке, однако не вправе реализовать такие вещно-правовые полномочия перед третьими лицами до момента государственной регистрации такого вещного права либо

A55-741/2014

10

обременения, влекущего возникновение вещно-правовых полномочий.

Согласно статье 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной постройкой является недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет.

В пункте 22 совместного постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" (далее - постановление N 10/22) и пункте 4 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09.12.2010 N 143 "Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации" разъяснено следующее.

Собственник земельного участка, субъект иного вещного права на земельный участок, его законный владелец либо лицо, права и законные интересы которого нарушает сохранение самовольной постройки, вправе обратиться в суд по общим правилам подведомственности дел с иском о сносе самовольной постройки. С иском о сносе самовольной постройки в публичных интересах вправе обратиться прокурор, а также уполномоченные органы в соответствии с федеральным законом.

Таким образом, к условиям удовлетворения данного иска относится доказанность лицом, обратившимся в суд, наличия охраняемого законом права (титула) и факта нарушения принадлежащих ему полномочий существованием постройки, возведенной ответчиком, либо по его заказу.

Предъявленными документами истец - ООО «Солнечный берег» - в силу положений ст.65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не доказал, что сохранение построек нарушает его права или законные интересы.

Кроме того, истец (ООО «Солнечный берег») утверждает, что земельный участок, на котором расположены постройки находится в его фактическом пользовании, между тем при рассмотрении арбитражным судом дела №А55-29350/2013 установлено, что земельный участок с кадастровым номером 63:01:0201001:0003 находится в фактическом пользовании и владении не ООО «Солнечный берег», а

МП г.о. Самара «Городской земельный центр».

При этом, суд отмечает, что исковые требования ООО «Солнечный берег» о признании объектов самовольными и об их сносе не соединены с требованием об истребовании земельного участка из чужого владения.

С учетом указанных обстоятельств суд пришел к выводу о том, что ООО «Солнечный берег» не является заинтересованным лицом, которое вправе обращаться с подобным иском, т.е. лицом, право которого нарушено и в случае удовлетворения иска – может быть восстановлено.

Исковые требования Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Самарской области не подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии с Постановлением Совета Министров РСФСР от 28.04.1984 N 161 создан государственный природный национальный парк "Самарская Лука", в пользование которому предоставлено 69 000 га земель государственного лесного фонда в границах Жигулевского и Рождественского лесхозов. В состав созданного национального парка включены 62 000 га земель колхозов и совхозов

Министерства сельского хозяйства РСФСР и 3000 га земель других землепользователей, расположенных на территории Самарской Луки, без изъятия их из хозяйственной эксплуатации.

A55-741/2014

11

Согласно Положению о ФГУ "Национальный парк "Самарская Лука", утвержденному Приказом Министерства природных ресурсов Российской Федерации от 09.03.2004 N 259, организационно-правовой формой национального парка "Самарская Лука" является федеральное государственное учреждение.

Истец 2 в обоснование иска ссылается на положения то, что в силу пункта 5 статьи 12 Федерального закона от 14.03.1995 N 33-ФЗ "Об особо охраняемых природных территориях", пункта 6 статьи 95 ЗК РФ право собственности на национальные парки принадлежит Российской Федерации, следовательно, земельный участок КН 63:01:0201001:3 является федеральной собственностью в силу закона и нахождение на нем вышеуказанных самовольных построек нарушает права и законные интересы собственника.

12.08.2008 в государственный кадастр недвижимости внесены сведения о земельном участке с кадастровым №63:01:0000000:1062 площадью 8 967 578 кв.м, разрешенное использование: занимаемый Национальным парком «Самарская Лука».

Управлением Росреестра по Самарской области 05.06.2009 была произведена государственная регистрация права собственности Российской Федерации на земельный участок площадью 8 967 578 кв.м с кадастровым номером № 63:01:0000000:1062, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии 63-АД №014645 от 05.06.2009.

При этом, как следует из материалов дела, право собственности Российской Федерации на земельный участок площадью 8 967 578 кв.м. с кадастровым номером № 63:01:0000000:1062 зарегистрировано на основании решения Арбитражного суда Самарской области от 10.02.2009 по делу № А55-18275/2008, по иску ТУ ФАУГИ по Самарской области к Управлению Федеральной регистрационной службы по Самарской области о признании недействительным отказа от 09.10.2008 № 01/193/2008-598 в государственной регистрации права собственности Российской Федерации на объект недвижимого имущества - земельный участок, общей площадью 8 967 578 кв.м, с кадастровым номером 63:01:0000000:1062, расположенный по адресу: Самарская область, городской

округ Самара, Кировский район, и об обязанности осуществить государственную регистрацию права собственности Российской Федерации на вышеуказанный объект, оставленного без изменения Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 30.04.2009.

Впоследствии постановлением Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 17.08.2009 по делу № А55-18275/2008 решение Арбитражного суда Самарской области от 10.02.2009 и постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 30.04.2009 отменены. В удовлетворении заявления ТУ ФАУГИ по Самарской области отказано.

Судом установлено, что земельный участок с кадастровым номером 63:01:0201001:0003 (равнозначен 63:01:0201001:3), расположенный по адресу: Самарская область, Кировский район г. Самара, Национальный парк «Самарская Лука», лесничество Рождественское, квартал 5 площадью 25 000 кв.м, сформирован и поставлен на кадастровый учет 03.07.2007 с разрешенным использованием под базу отдыха «Заволжская».

Право собственности муниципального образования городской округ Самара на указанный земельный участок с кадастровым номером 63:01:0201001:3 зарегистрировано в Едином государственном реестре прав 01.02.2013 № регистрационной записи 63-63-01/552/2013-138 на основании абзаца 2 пункта 3 статьи 3.1 Федерального закона от 25.10.2001 №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации и решения Малого Совета Самарского городского Совета народных депутатов от 17.09.1992 № 222 «Об утверждении уточненного перечня муниципальной собственности г.Самары» что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 18.03.2013 серии 63-АК № 0431 12, выданного взамен свидетельства от 01.02.2013 серии 63-АК №

А55-741/2014

12

087339 и выписками из Единого государственного реестра прав.

Распоряжением заместителя главы городского округа - главы администрации Кировского района городского округа Самара от 15.02.2013 № 32 земельному участку площадью 25 000 кв.м с кадастровым номером 63:01:0201001:0003 присвоен адрес: Самарская область Кировский район, правый берег Волги, 1417 км от устья.

В рамках дела №А55-29350/2013 рассматривалось исковое заявление Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Самарской области к Администрации городского округа Самары (с учетом уточнений иска в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации о признании отсутствующим права собственности муниципального образования городской округ Самара на земельный участок с кадастровым номером 63:01:0201001:3, расположенный по адресу Самарская область Кировский район, правый берег Волги. 1417 км от устья.

Решением арбитражного суда Самарской области от 03 июля 2014 года по делу №А55-29350/2013 в иске отказано, законность судебного акта подтверждена Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 30.10.2014 и Постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 18.02.2015.

При этом, арбитражным судом установлены следующие обстоятельства:

- истребование земельного участка, на котором расположены принадлежащие муниципальному образованию на праве собственности объекты недвижимости, на основании статьи 301 Гражданского кодекса Российской Федерации невозможно;

- государственная регистрация права собственности Российской Федерации на земельный участок с кадастровым номером 63:01:0000000:1062, осуществлена на основании отмененного впоследствии судебного акта по делу № А55-18275/2008, а других доказательств нахождения спорного земельного участка в собственности Российской Федерации, в том числе в границах Национального парка «Самарская лука» не представлено;

- доказательства вхождения земельного участка с кадастровым номером 63:01:0201001:3 в состав единого землепользования с кадастровым номером 63:01:0000000:1062, вопреки требованиям статьи 65 АПК РФ, истцом в материалы дела не представлены.

Указанные выше обстоятельства в силу положений ч.2 ст.69 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не подлежат повторному доказыванию.

В силу 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. Способы защиты гражданских прав приведены в статье 12 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Под способами защиты гражданских прав понимаются закрепленные законом материально-правовые меры принудительного характера, посредством которых производится восстановление (признание) нарушенных (оспариваемых) прав. Таким образом, избранный способ защиты в случае удовлетворения требований истца должен привести к восстановлению его нарушенных или оспариваемых прав.

С учетом изложенных выше обстоятельств арбитражный суд пришел к выводу о том, что Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Самарской области не является заинтересованным лицом и удовлетворение исковых требований не будет способствовать восстановлению прав Российской Федерации.

В иске Департаменту управления имуществом городского округа Самара о признании права собственности следует отказать, исходя из следующего:

В обоснование заявленного иска истец ссылается на принадлежность муниципальному образованию на праве собственности земельного участка с кадастровым

А55-741/2014

13

номером 63:01:0201001:3, расположенного по адресу: г. Самара, Кировский район, Правый берег Волги, 1417 км. от устья, площадью 25 000 кв.м.

В 2011 году в связи с обращением муниципального предприятия г.о. Самара «Ремжилуниверсал» и МП г.о. Самара «Городской земельный центр» объекты имущества базы отдыха «Заволжская» исключены из состава имущества МП «Ремжилуниверсал» и переданы МП г.о. Самара «Городской земельный центр».

В связи с тем, что содержание базы отдыха оказалось экономически не выгодным было принято решение, согласованное с Департаментом 07.03.13г., о реализации имущества посредством продажи ООО «Агро-Макс» 25.03.13г.

В целях восстановления работоспособности базы отдыха ООО «Агро-Макс» просило согласовать ремонт и переоборудование за счет собственных средств на сумму 33 000 000 рублей.

Муниципальное предприятие в письме от 12.04.13г. сообщило об отсутствии возражений против осуществления ремонта и переоборудования комплекса движимого и недвижимого имущества.

Факт осуществления ремонта и переоборудования подтверждается также постановлением о возбуждении дела об административном правонарушении заместителя прокурора Кировского района г. Самары от 24.03.14г. – установлен факт реконструкции объектов недвижимого имущества – 24 домов путем объединения их временными сооружениями – верандами.

Между ООО «Агро-Макс» и Муниципальным предприятием городского округа Самара "Городской земельный центр" заключен договор купли-продажи от 25.03.2013 движимого и недвижимого имущества.

Сообщением от 05.07.2013 Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области отказано в государственной регистрации перехода права собственности на основании абзаца 10 пункта 1 статьи 20 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", со ссылкой на то, что не представлены документы, подтверждающие проведение торгов по продаже муниципального имущества; отчуждение недвижимого имущества по договору купли-продажи возможно только при одновременном отчуждении земельного участка, на котором оно расположено.

Общество с ограниченной ответственностью "Агро-макс" обратилось в Арбитражный суд Самарской области с заявлением о признании незаконным решения Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области от 05.07.2013 N 01-061/2013-626 об отказе в государственной регистрации перехода права собственности, права собственности на объект недвижимого имущества - здание, расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Кировский район, правый берег реки Волги, 1417 км от устья, кадастровый номер <...> :01:0201001:1339 и о возложении на Управление Росреестра обязанности осуществить государственную регистрацию прав на указанный объект.

Решением Арбитражного суда Самарской области от 27.12.2013 заявленные требования удовлетворены (дело №А55-19679/2013).

Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 14.04.2014 решение суда первой инстанции от 27.12.2013 отменено, в удовлетворении заявленных требований отказано.

Постановлением от 04 июля 2014 года арбитражный суд кассационной инстанции постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 14.04.2014 по делу N А55-19679/2013 оставил без изменения.

Оценив в соответствии со статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, имеющиеся в материалах дела доказательства, арбитражный суд апелляционной инстанции в деле №А55-19679/2013 пришел к выводу о ничтожности сделок по передаче спорного имущества в хозяйственное ведение и последующей

А55-741/2014

14

продажи указанного имущества муниципальным предприятием в силу их притворности.

Департамент ссылается на то, что с учетом обстоятельств, установленных в деле №А55-19679/2013, объекты не были из состава муниципального имущества.

Согласно пункту 3 статьи 222 ГК РФ право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке, за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка. Право собственности

на самовольную постройку не может быть признано за указанным лицом, если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу жизни или здоровью граждан.

В пункте 25 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", разъяснено: в силу пункта 3 статьи 222 ГК РФ право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка.

Если самовольная постройка осуществлена на земельном участке, принадлежащем застройщику, однако на ее создание не были получены необходимые разрешения, ответчиком по иску застройщика о признании права собственности на самовольную постройку является орган местного самоуправления, на территории которого находится самовольная постройка. Судебный порядок признания права собственности на самовольную постройку не освобождает застройщиков от обязанности выполнять установленные законом и иными нормативными актами правила и условия возведения объектов недвижимости.

Признание права собственности на самовольную постройку в судебном порядке является исключительным способом защиты права и может применяться, если лицо, обратившееся в суд с таким иском, по не зависящей от него причине не смогло получить правоустанавливающие документы на вновь возведенный объект в определенном законом порядке. Указанные обстоятельства обязан доказать истец, как заявитель требования о признании права собственности на самовольно возведенный объект.

В силу пункта 1 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ разрешением на строительство служит документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право на строительство.

К заявлению о выдаче разрешения на строительство прилагаются документы, приведенные в части 7 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта ОКС в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного ОКС градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции, капитального ремонта линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации (пункт 1 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

В обоснование иска истец ссылается на заключение ООО «Блок» о соответствии выполненных строительных мероприятий требованиям безопасности.

Истец ссылается на письмо Департамента строительства и архитектуры г.о.

Самара от 27.12.14г., в котором указано, что строительные мероприятия не нарушают действующие строительные нормы, не затрагивают конструктивные и другие

A55-741/2014

15

характеристики надежности и безопасности зданий, не превышают предельные параметры разрешенной реконструкции, в связи с чем в силу п.17 ст.51

Градостроительного кодекса РФ выдача разрешения на их реконструкцию не требуется.

В силу пункта 1 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом.

Право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества (пункт 2 статьи 218 Кодекса).

В соответствии с пунктом 2 статьи 8, пунктом 1 статьи 131, пунктом 2 статьи 223 настоящего Кодекса право собственности приобретателя недвижимого имущества подлежит государственной регистрации и возникает с момента ее проведения, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Основания для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним установлены в статье 17 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". К ним, в частности, относятся договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения объектов недвижимого имущества на момент совершения сделки.

Кроме того, следует отметить, что выбор способа защиты нарушенного права осуществляется истцом, при этом способ защиты права должен соответствовать характеру и последствиям правонарушения и обеспечивать восстановление нарушенных прав или защиту законного интереса.

Иск предъявляется лицу, которое, по убеждению истца, нарушило или нарушает его права или законные интересы.

Иском в арбитражном процессе следует считать спорное правовое требование одного лица к другому, вытекающее из материально-правового отношения, основанное на юридических фактах и предъявленное в арбитражный суд для разрешения в строго определенном процессуальном порядке. При этом иск предъявляется лицу, которое, по убеждению истца, нарушило или нарушает его права или законные интересы.

Иск о признании права собственности подается заинтересованным лицом в случае, когда его право на имущество не признается (отрицается) физическим, юридическим лицом или публично-правовым образованием, либо в случае, когда субъективное право на вещь напрямую оспаривается другим участником имущественного оборота. Ответчиком по такому иску является лицо, как заявляющее о своих правах на вещь, так и не заявляющее о таких правах, но не признающее за истцом вещного права на имущество.

Условиями предоставления судебной защиты лицу, обратившемуся в суд с соответствующим требованием, является установление наличия у истца принадлежащего ему субъективного материального права или охраняемого законом интереса, факта его нарушения и факта нарушения права истца именно ответчиком.

Таким образом, признание права в судебном порядке осуществляется в исковом производстве, основной чертой которого является наличие спора о праве.

Отсутствие предмета спора исключает возможность удовлетворения иска.

Из материалов дела не усматривается, какие права и законные интересы истца нарушены Администрацией г.о. Самара и ООО «Агро-Макс». Ответчики не являются собственниками и не претендуют на спорное имущество. Какие-либо разногласия о принадлежности спорного объекта между истцом и ответчиком

отсутствуют.

При таких обстоятельствах ввиду отсутствия между сторонами спора о праве истцом избран ненадлежащий способ защиты нарушенного права.

Арбитражный суд также отмечает, что согласно Уставу городского округа Самара Департамент управления имуществом городского округа Самара и Администрация г.о.

A55-741/2014

16

Самара являются органами местного самоуправления одного и того же муниципального образования.

Иск о признании права, который подал Департамент, подразумевает возникновение права не у Департамента, а у муниципального образования г.о. Самара, тогда как и Администрация г.о. Самара должна действовать (и выступает в суде) не в своих личных интересах, а от лица муниципального образования, т.е. истец и один из ответчиков по этому иску фактически совпадают.

В случае, если строительные мероприятия как утверждает истец, не нарушают действующие строительные нормы, не затрагивают конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности зданий, не превышают предельные параметры разрешенной реконструкции, в связи с чем в силу п.17 ст.51

Градостроительного кодекса РФ выдача разрешения на их реконструкцию не требуется, ничто не препятствует истцу обратиться в установленном порядке за регистрацией права собственности в порядке, установленном Федеральным законом от 21.07.1997 N 122-ФЗ.

Между тем 13 строений, возведенных ООО «Агро-Макс» в границах земельного участка с кадастровым №63:01:0201001:3 площадью 25000 кв.м., расположенного по адресу: Самарская область, г.Самара, Кировский район, правый берег Волги, 1417 км от устья, являются самовольными постройками.

При этом указанные постройки возведены с нарушением требований пункта 4 статьи 15 Федерального закона от 14.03.1995г. № 33-ФЗ (ред. от 28.12.2013г.) «Об особо охраняемых природных территориях», подпункта 6 пункта 5 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ, пункта 7.1 статьи 11 Федерального закона от 23.11.1995г. N 174-ФЗ «Об экологической экспертизе», т. е. при отсутствии: согласования с федеральным органом исполнительной власти в области охраны окружающей среды социально-экономической деятельности хозяйствующего субъекта на территории Национального парка «Самарская Лука»; положительного заключения государственной экологической экспертизы федерального уровня проектной документации объектов; разрешения на строительство объектов капитального строительства.

В пункте 26 Постановления 10/22 предусмотрено, что, рассматривая иски о признании права собственности на самовольную постройку, суд устанавливает, допущены ли при ее возведении существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, создает ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан. С этой целью суд при отсутствии необходимых заключений компетентных органов или при наличии сомнения в их достоверности вправе назначить экспертизу по правилам процессуального законодательства.

Отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку. В то же время суду необходимо установить, предпринимало ли лицо, создавшее самовольную постройку, надлежащие меры к ее легализации, в частности к получению разрешения на строительство и/или акта ввода объекта в эксплуатацию, а также правомерно ли отказал уполномоченный орган в выдаче

такого разрешения или акта ввода объекта в эксплуатацию.

Согласно пункту 9 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09.12.2010 N 143 "Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222

Гражданского кодекса Российской Федерации" право собственности на самовольную постройку, возведенную без необходимых разрешений, не может быть признано за создавшим ее лицом, которое имело возможность получить указанные разрешения, но не предприняло мер для их получения.

Между тем истцом в материалы дела не представлено и в материалах дела не имеется доказательств того, что предпринимались меры к легализации объектов во внесудебном порядке.

A55-741/2014

17

Ответчик и Департамент утверждают, что строительные мероприятия были произведены ООО «Агро-макс», между тем данное утверждение в силу положений ст.65 АПК РФ документально не подтверждено.

25 февраля 2014 г в ходе проверки, проведенной Прокуратурой Кировского района г. Самары области совместно с ОП № 1 УМВД России по городе Самаре произведен осмотр земельного участка, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Кировский район, правый берег Волги, 1417 км от устья (территория базы отдыха «Заволжская»). По результатам осмотра было установлено следующее:

Согласно Протоколу осмотра от 25.02.2014 г.:

«Данный земельный участок полностью огорожен забором который отграничивает его от территории других баз отдыха. В границах участка обнаружены 13 деревянных строений (в т.ч. 12 строений — 5 x 12, с мансардами; 1 строение— 8,5 x 5 м., без мансарды), светло-бежевого цвета, отделаны пластиковым сайдингом, с окнами-стеклопакетами.

Каждое строение имеет табличку с номером (с 1 по 13). По результатам осмотра строения № 8 (типовой проект, аналогичный строениям №№1-12) установлено, что первый этаж последнего состоит из нескольких помещений: двух комнат, двух подсобных помещений и коридора. В коридоре установлена деревянная лестница, ведущая на мансарду. Мансарда состоит из одного помещения.

Электропроводка новая, установлена распределительный щиток «DeKraft». Внутри строения мебель и бытовая техника отсутствуют. Все указанные строения (№№ 1-13) следов эксплуатации не имеют.

Кроме того, на участке обнаружено двухэтажное нежилое здание («сторожка»), которое имеет следы длительной эксплуатации, и речное судно, которое находится на берегу.

Каких-либо иных объектов недвижимости, кроме указанных выше, на земельном участке не обнаружено.

В осмотре также приняли участие специалисты из ООО «Вега» и ООО «БТИ Самара», которые зафиксировали технически средствами: (1) факт отсутствия в границах земельного участка (с кадастровым № 63:01:0201001:3) 26 ранее существовавших строений базы отдыха «Заволжская», указанных в техническом паспорте Самарского филиала ФГУП «РТИ-Федеральное БТИ» от 01.12.2011 г.; (2) наличие на участке 13 новых строений». По результатам участия в осмотре привлеченным специалистом ООО «Вега» К.С.Н. 26.02.2014 г. был подготовлен Проект границ земельного участка с кадастровым № 63:01:0201001:3, в котором указаны координаты расположенных на участке 13 вновь возведенных строений». По результатам участия в осмотре привлеченным специалистом ООО «Вега» К.С.Н.

26.02.2014 г. был подготовлен Проект границ земельного участка с кадастровым № 63:01:0201001:3, в котором указаны геодезические координаты расположенных на участке 13 вновь возведенных строений.

В соответствии с письмом прокурора Кировского района г. Самары А. Д.Е. от 27.02.2014 г. № 3294ж-13 в связи с допущенными нарушениями руководством ООО «Агро-Макс» административного законодательства, выразившемся в самовольном захвате и использовании земельного участка без оформленных в установленном порядке правоустанавливающих документов на земельный участок, прокуратурой района готовятся материалы для возбуждения дела об административном правонарушении, предусмотренном ст. 7.1 КоАП.

Указанные обстоятельства ответчиком и Департаментом управления имуществом городского округа Самара документально не опровергнуты.

Определением суда ООО «Солнечный берег» была предоставлена отсрочка по уплате госпошлины до рассмотрения спора по существу.

Расходы по оплате госпошлины на основании ст.110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации следует возложить на заявителей, взыскав с ООО

A55-741/2014

18

«Солнечный берег» 56 000 руб.00 коп. госпошлины в доход федерального бюджета. Поскольку Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Самарской области и Департамент управления имуществом городского округа Самара от уплаты госпошлины в установленном порядке освобождены, последняя взысканию с них не подлежит.

Руководствуясь ст.ст.110,167-170,176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

Р Е Ш И Л:

В иске Общества с ограниченной ответственностью "Солнечный берег" и Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Самарской области отказать.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью "Солнечный берег" 56000 руб.00 коп. госпошлины в доход федерального бюджета.

В иске Департаменту управления имуществом городского округа Самара отказать.

Решение может быть обжаловано в месячный срок в Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд, г.Самара с направлением апелляционной жалобы через Арбитражный суд Самарской области.

Судья

/

Д.А. Дегтярев