



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ
350063, г. Краснодар, ул. Пастовая, д. 32
E-mail: info@krasnodar.arbitr.ru
<http://krasnodar.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ
Дело № А32-45832/2016

г. Краснодар

«21» сентября 2017 года

Резолютивная часть решения объявлена «11» сентября 2017 года.

Полный текст решения изготовлен «21» сентября 2017 года.

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи Григорьевой Ю. С., при ведении протокола судебного заседания и его аудиозаписи помощником судьи Мовсесян А. О., рассмотрев в открытом судебном заседании материалы дела по исковому заявлению АО «Фирма «Агрокомплекс» им. Н.И. Ткачева», ст. Выселки Краснодарского края, к администрации муниципального образования Брюховецкий район Краснодарского края, ст. Брюховецкая Краснодарского края, к администрации Новоджерелиевского сельского поселения Брюховецкого района, ст. Новоджерелиевская Краснодарского края, о признании права собственности на недвижимое имущество, при участии в итоговом судебном заседании представителя АО «Фирма «Агрокомплекс» им. Н.И. Ткачева» - Ломакина С. В. (доверенность от 01.04.2017 г.),

установил:

истец обратился в суд с иском о признании права собственности на недвижимое имущество:

1. Магазин продовольственных товаров литер А, общей площадью 114 кв.м., инвентарный номер 006376, год постройки 1991, число этажей 1, материал стен каменные, расположен по адресу Краснодарский край, Брюховецкий район, с. Бейсугское, ул. Ленина, 69А

2. Столовая, совмещенная с топочной бригады №3 литер Л, общей площадью 130,7 кв.м., инвентарный номер, год постройки 1969, число этажей 1, материал стен каменные, расположена по адресу Краснодарский край, Брюховецкий район, с. Бейсугское, ул. Ленина, 78А

3. Магазин продовольственных товаров, общей площадью 88,8 кв.м., инвентарный номер 004745, год постройки 1989, число этажей 1, материал стен

кирпичные, расположен по адресу Краснодарский край, Брюховецкий район, ст. Брюховецкая, ул. Димитрова, 40 А

4. Магазин литер Б, общей площадью 67,1 кв.м., инвентарный номер, год постройки 2005, число этажей 1, материал стен кирпичные, расположен по адресу Краснодарский край, Брюховецкий район, ст. Брюховецкая, ул. Кирова, 170 "Д"/5

5. Весовая склада №1, литер Г3, общей площадью 24,8 кв.м., инвентарный номер003104, год постройки 1954, число этажей 1, материал стен каменные, расположена по адресу Краснодарский край, Брюховецкий район, ст. Новоджерелиевская, ул. 417 Стрелковой Дивизии, 31А

6. Здание подсобного помещения совмещённое с кухней литер Г8, общей площадью 193,6 кв.м., инвентарный номер003133, год постройки 1961, число этажей 1, материал стен каменные, расположено по адресу Краснодарский край, Брюховецкий район, ст. Новоджерелиевская, ул. 417 Стрелковой Дивизии, 31А

7. Склад под сахар литер Г5, общей площадью 998 кв.м., инвентарный номер003128, год постройки 1991, число этажей 1, материал стен кирпичные, расположен по адресу Краснодарский край, Брюховецкий район, ст. Новоджерелиевская, ул. 417 Стрелковой Дивизии, 31А

8. Центральный склад №6 литер Г, общей площадью 721,9 кв.м., инвентарный номер003153, год постройки 1954, число этажей 1, материал стен каменные, расположен по адресу Краснодарский край, Брюховецкий район, ст. Новоджерелиевская, ул. 417 Стрелковой Дивизии, 31А

9. Зернохранилище литер Г1, общей площадью 1230,6 кв.м., инвентарный номер003105, год постройки 1954, число этажей 1, материал стен каменные, расположено по адресу Краснодарский край, Брюховецкий район, ст. Новоджерелиевская, ул. 417 Стрелковой Дивизии, 31А

10. Склад №1 литер Г2, общей площадью 115,1 кв.м., инвентарный номер003102, год постройки 1954, число этажей 1, материал стен каменные, расположена по адресу Краснодарский край, Брюховецкий район, ст. Новоджерелиевская, ул. 417 Стрелковой Дивизии, 31А

11. Склад №3 литер Г4, общей площадью 204,9 кв.м., инвентарный номер004338, год постройки 1989, число этажей 1, материал стен кирпичные, расположен по адресу Краснодарский край, Брюховецкий район, ст. Новоджерелиевская, ул. 417 Стрелковой Дивизии, 31А

12. Овощехранилище №3, совмещенное с пищеблоком литер Г7, общей площадью 203,2 кв.м., инвентарный номер003129, год постройки 1961, число этажей 1,

материал стен каменные, расположено по адресу Краснодарский край, Брюховецкий район, ст. Новоджерелиевская, ул. 417 Стрелковой Дивизии, 31А

13. Здание пекарни, совмещенное с топочной литер А, общей площадью 333,6 кв.м., инвентарный номер003063, год постройки 1991, число этажей 1, материал стен кирпичные, расположено по адресу Краснодарский край, Брюховецкий район, ст. Новоджерелиевская, ул. 417 Стрелковой Дивизии, 31Б

14. Магазин продовольственных товаров, общей площадью 46,4 кв.м., инвентарный номер000619, год постройки 1981, число этажей 1, материал стен кирпичные, расположен по адресу Краснодарский край, Брюховецкий район, ст. Новоджерелиевская, ул. 89 Стрелковой Дивизии, 53/2

15. Магазин продовольственных товаров, общей площадью 94,7 кв.м., инвентарный номер004520, год постройки 1989, число этажей 1, материал стен кирпичные, расположен по адресу Краснодарский край, Брюховецкий район, ст. Новоджерелиевская, ул. 89 Стрелковой Дивизии, 53/3

16. Магазин продовольственных товаров литер Б, общей площадью 32,6 кв.м., инвентарный номер003141, год постройки 1981, число этажей 1, материал стен кирпичные, расположен по адресу Краснодарский край, Брюховецкий район, ст. Новоджерелиевская, ул. 89 Стрелковой Дивизии, 55А

17. Магазин продовольственных товаров литер А, общей площадью 51,6 кв.м., инвентарный номер004434, год постройки 1989, число этажей 1, материал стен кирпичные, расположен по адресу Краснодарский край, Брюховецкий район, ст. Новоджерелиевская, ул. Голуба, 26 Б

18. Водопровод, общей протяженностью 240 м., инвентарный номер000798, год постройки 1978, из металлических труб, глубина заложения 0,80-1,5 м, расположен по адресу Краснодарский край, Брюховецкий район, ст. Новоджерелиевская, ул. Кочубея, 14

19. Магазин продовольственных товаров литер А, общей площадью 50,7 кв.м., инвентарный номер000008, год постройки 1974, число этажей 1, материал стен каменные, расположен по адресу Краснодарский край, Брюховецкий район, ст. Новоджерелиевская, ул. Красная, 108 Б

20. Водопровод, общей протяженностью 90 м., инвентарный номер00795, год постройки 1986, из металлических труб, глубина заложения 1,5 м., расположен по адресу Краснодарский край, Брюховецкий район, ст. Новоджерелиевская, ул. Красная, 118.

21. Здание колбасного цеха совмещённое с топочной литер А, общей площадью 585,8 кв.м., инвентарный номер003061, год постройки 1986, число этажей 1, материал стен кирпичные, расположено по адресу Краснодарский край, Брюховецкий район, ст. Новоджерелиевская, ул. Красная, 118А.

22. Здание литер А, общей площадью 743,8 кв.м., инвентарный номер 001405, год постройки 1963, число этажей 1, материал стен каменные, расположено по адресу Краснодарский край, Брюховецкий район, ст. Новоджерелиевская, ул. Ленина, 51.

23. Магазин продовольственных товаров литер А, общей площадью 58,1 кв.м., инвентарный номер 003139, год постройки 1989, число этажей 1, материал стен кирпичные, расположен по адресу Краснодарский край, Брюховецкий район, ст. Новоджерелиевская, ул. Мира, 65А.

24. Здание кирпичного завода, совмещенное с топочной литер А, общей площадью 147,5 кв.м., инвентарный номер 002871, год постройки 1978, число этажей 1, материал стен кирпичные, расположено по адресу Краснодарский край, Брюховецкий район, ст. Новоджерелиевская, ул. Кочубея, 14.

25. Магазин продовольственных товаров литер А, общей площадью 57,1 кв.м., инвентарный номер 000631, год постройки 1967, число этажей 1, материал стен каменные, расположен по адресу Краснодарский край, Брюховецкий район, хутор Челюскинец, ул. Ленина, 61Г.

До вынесения решения истец заявил отказ от требований к Администрации Брюховецкого сельского поселения муниципального образования Брюховецкий район Краснодарского края, который был принят судом определением от 16 мая 2017 г.

Кроме того, истец отказался от требований к администрации Новоджерелиевского сельского поселения Брюховецкого района, Краснодарского края в отношении следующих объектов недвижимости: водопровод, общей протяженностью 240 м., инвентарный номер 000798, год постройки 1978, из металлических труб, глубина заложения 0,80-1,5 м, расположен по адресу Краснодарский край, Брюховецкий район, ст. Новоджерелиевская, ул. Кочубея, 14, а также на водопровод, общей протяженностью 90 м., инвентарный номер 000795, год постройки 1986, из металлических труб, глубина заложения 1,5 м, расположен по адресу Краснодарский край, Брюховецкий район, ст. Новоджерелиевская, ул. Красная, 118.

Поскольку фактический отказ истца от требования о признании права собственности не противоречит закону и не нарушает чьих-либо прав, производство в этой части подлежит прекращению по правилам ст.150 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Исковые требования и их конкретный вид (способ судебной защиты) основаны на статье 218 ГК РФ и мотивированы необходимостью легализации спорных объектов недвижимости, созданных правомерно правопродшественником и полученных от него в процессе реорганизации. Основания исковых требований изложены истцом в исковом заявлении.

В итоговое судебное заседание представители ответчиков, извещённых надлежащим образом о времени и месте его проведения (почтовые уведомления – т.4, л.д. 141-143), не явились, что не является в соответствии со статьями 123,156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации препятствием для рассмотрения судом дела по существу.

Ответчики возражений на иск не представили.

В судебном заседании был объявлен перерыв до 06.09.2017 г. 11-30 час., после чего судебное заседание продолжено в указанное время. В судебном заседании был объявлен перерыв до 11.09.2017 г. 08-45 час., после чего судебное заседание продолжено в указанное время.

Информация об объявлении перерыва была своевременно размещена на официальном сайте арбитражного суда в сети Интернет.

Рассмотрев материалы дела, заслушав представителей лиц, участвующих в деле, суд установил.

Согласно Указу Президента Российской Федерации от 27.12.1991г. № 323 «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР» Правительство Российской Федерации утвердило Постановление от 29.12.1991г. № 86 «О порядке реорганизации колхозов и совхозов», которым в срок до 01.01.1993г. предписано совхозам и колхозам провести реорганизацию и привести свой статус в соответствие с Законом РСФСР от 25.12.1990г. № 445-1 «О предприятиях и предпринимательской деятельности», другими законодательными актами и перерегистрироваться в установленном порядке.

Руководствуясь вышеуказанными документами в 1992 году колхоз «Победа» провел реорганизацию в форме приватизации и Постановлением главы Брюховецкого района № 157 от 25.02.1992 г. был перерегистрирован в акционерное общество «Победа» (закрытого типа) (АОЗТ «Победа»), что подтверждается свидетельством о государственной регистрации (перерегистрации) предприятия АОЗТ «Победа», регистрационный №69.

Согласно акту приема-передачи основных средств и материальных ресурсов, находящихся на балансе колхоза «Победа» на момент реорганизации в АОЗТ «Победа» от 10.03.1992 г. все основные средства, в том числе и спорные объекты недвижимости, переданы от колхоза «Победа» в АОЗТ «Победа».

В августе 2002 года АОЗТ «Победа» реорганизован в ЗАО «Победа», что подтверждается свидетельством о внесении записи в ЕГРЮЛ серия 23 № 000650577.

В соответствии с решением годового общего собрания акционеров ЗАО фирма «Агрокомплекс» от 15.04.2011 года, (выписка из протокола б/н от 20.04.2011г., ЗАО «Победа» реорганизовано в форме присоединения к ЗАО фирма «Агрокомплекс», что

подтверждается свидетельством о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц серия 23 № 008694065 от 23.08.2011г., свидетельством о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц серия 23 № 008694066 от 23.08.2011г. ЗАО фирма «Агрокомплекс» является правопреемником ЗАО «Победа» в отношении всего состава имущества и всех обязательств в соответствии с договором о присоединении от 20.04.2011 г., передаточным актом от 23.08.2011г. По передаточному акту от 23.08.2011г., составленному в связи с реорганизацией в форме присоединения ЗАО «Победа» к ЗАО фирма «Агрокомплекс» по состоянию на 23 августа 2011 года переданы спорные объекты недвижимости.

Спорные объекты в соответствии с техническими паспортами возведены в период до 01 января 1995 года, за исключением: магазина литер Б, общей площадью 67,1 кв.м., инвентарный номер, год постройки 2005, число этажей 1, материал стен кирпичные, расположен по адресу Краснодарский край, Брюховецкий район, ст. Брюховецкая, ул. Кирова, 170 "Д"/5.

Заключением комплексной экспертизы, выполненной ООО НПП «Стройтехэкспертиза» на основании определения суда от 16 мая 2017 г., установлено следующее.

Объекты недвижимого имущества, находятся в границах следующих земельных участков:

1. здание магазина продовольственных товаров литер «А» находится в границах земельного участка с кадастровым номером 23:04:0404001:96, расположенного по адресу: Краснодарский край, Брюховецкий район, с.Бейсугское, ул. Ленина, № 69А;

2. здание столовой, совмещенное с топочной бригады №3 литер «Л», находится в границах земельного участка с кадастровым номером 23:04:0404004:60, расположенного по адресу: Краснодарский край, Брюховецкий район, с. Бейсугское, ул. Ленина, № 78А;

3. нежилые помещения магазина продовольственных товаров №№ 1,2,3,4,5 литер «Б», «б2», находятся в границах земельного участка с кадастровым номером 23:04:0502132:533 расположенного по адресу: Краснодарский край, Брюховецкий район, ст. Брюховецкая, ул. Димитрова, № 40А и частично в границах соседнего (смежного) земельного участка с кадастровым номером 23:04:0502132:84 расположенного по адресу: Краснодарский край, Брюховецкий район, ст. Брюховецкая, ул. Димитрова, район ПУ-80 (для обслуживания магазина «Хлеб» с адресной единицей 40/1 и магазина «Овощи» с адресной единицей 40/3). Площадь застройки здания в границах земельного участка с

кадастровым номером 23:04:0502132:533 - 100,28 кв.м, в границах земельного участка с кадастровым номером 23:04:0502132:84 - 6,72 кв.м.;

4. здание магазина литер «Б», находится в границах земельного участка с кадастровым номером 23:04:0502091:31, расположенного по адресу: Краснодарский край, Брюховецкий район, ст. Брюховецкая, ул. Кирова, № 170 Д/5.

5. здание весовой склада №1 литер «Г3», находится в границах земельного участка с кадастровым номером 23:04:0402076:2, расположенного по адресу: Краснодарский край, Брюховецкий район, ст. Новоджерелиевская, ул. 417 Стрелковой Дивизии, 31А

6. здание подсобного помещения совмещенного с кухней литер «Г8», находится в границах земельного участка с кадастровым номером 23:04:0402076:2, расположенного по адресу: Краснодарский край, Брюховецкий район, ст. Новоджерелиевская, ул. 417 Стрелковой Дивизии, 31А;

7. здание склада под сахар литер «Г5», находится в границах земельного участка с кадастровым номером 23:04:0402076:2, расположенного по адресу: Краснодарский край, Брюховецкий район, ст. Новоджерелиевская, ул. 417 Стрелковой Дивизии, 31А;

8. здание центрального склада №6 литер «Г», находится в границах земельного участка с кадастровым номером 23:04:0402076:2, расположенного по адресу: Краснодарский край, Брюховецкий район, ст. Новоджерелиевская, ул. 417 Стрелковой Дивизии, 31А;

9. здание зернохранилища литер «Г1», находится в границах земельного участка с кадастровым номером 23:04:0402076:2, расположенного по адресу: Краснодарский край, Брюховецкий район, ст. Новоджерелиевская, ул. 417 Стрелковой Дивизии, 31А;

10. здание склада №1 литер «Г2», находится в границах земельного участка с кадастровым номером 23:04:0402076:2, расположенного по адресу: Краснодарский край, Брюховецкий район, ст. Новоджерелиевская, ул. 417 Стрелковой Дивизии, 31А;

11. здание склада №3 литер «Г4», находится в границах земельного участка с кадастровым номером 23:04:0402076:2, расположенного по адресу: Краснодарский край, Брюховецкий район, ст. Новоджерелиевская, ул. 417 Стрелковой Дивизии, 31А

12. здание овощехранилища №3, совмещенное с пищеблоком литер «Г7», находится в границах земельного участка с кадастровым номером 23:04:0402076:2, расположенного по адресу: Краснодарский край, Брюховецкий район, ст. Новоджерелиевская, ул. 417 Стрелковой Дивизии, 31А

13. здание пекарни совмещенное с топочной литер «А», находится в границах земельного участка с кадастровым номером 23:04:0402076:3, расположенного по адресу: Краснодарский край, Брюховецкий район, ст. Новоджерелиевская, ул. 417 Стрелковой Дивизии, 31Б;

14. нежилые помещения магазина продовольственных товаров литер «Б» №№ 4, 5, 6, 6', находятся в границах земельного участка с кадастровым номером 23:04:0402098:38, расположенного по адресу: Краснодарский край, Брюховецкий район, ст. Новоджерелиевская, ул. 89 Стрелковой Дивизии, 53/2;

15. нежилые помещения магазина продовольственных товаров литер «Б» №№ 7, 8, 9, 9', находятся в границах земельного участка с кадастровым номером 23:04:0402098:39, расположенного по адресу: Краснодарский край, Брюховецкий район, ст. Новоджерелиевская, ул. 89 Стрелковой Дивизии, 53/3;

16. здание магазина продовольственных товаров литер «Б», находится в границах земельного участка с кадастровым номером 23:04:0402098:41, расположенного по адресу: Краснодарский край, Брюховецкий район, ст. Новоджерелиевская, ул. 89 Стрелковой Дивизии, 55а.

17. здание магазина продовольственных товаров литер «А», находится в границах земельного участка с кадастровым номером 23:04:0402159:54, расположенного по адресу: Краснодарский край, Брюховецкий район, ст. Новоджерелиевская, ул. Голуба, 26Б

18. здание магазина продовольственных товаров литер «А», находится в границах земельного участка с кадастровым номером 23:04:0402086:51, расположенного по адресу: Краснодарский край, Брюховецкий район, ст. Новоджерелиевская, ул. Красная, 108Б.

19. здание колбасного цеха совмещенного с топочной литер «А», находится в границах земельного участка с кадастровым номером 23:04:0402084:32, расположенного по адресу: Краснодарский край, Брюховецкий район, ст. Новоджерелиевская, ул. Красная, 118А.

20. административное здание литер «А», находится в границах земельного участка с кадастровым номером 23:04:0402092:56, расположенного по адресу: Краснодарский край, Брюховецкий район, ст. Новоджерелиевская, ул. Ленина, 51

21. здание магазина продовольственных товаров литер «А», находится в границах земельного участка с кадастровым номером 23:04:0402071:24, расположенного по адресу: Краснодарский край, Брюховецкий район, ст. Новоджерелиевская, ул. Мира, 65А.

22. здание кирпичного завода литер «А», находится в границах земельного участка с кадастровым номером 23:04:0402109:8, расположенного по адресу: Краснодарский край, Брюховецкий район, ст. Новоджерелиевская, ул. Кочубея, 14

23. здание магазина продовольственных товаров литер «А», находится в границах земельного участка с кадастровым номером 23:04:0403003:74, расположенного по адресу: Краснодарский край, Брюховецкий район, хутор Челюскинец, ул. Ленина, 61Г.

Указанные объекты являются самостоятельными объектами недвижимости, за исключением здания весовой склада №1 литер «Г3», общей площадью 24,8 кв.м, расположенное по адресу: Краснодарский край, Брюховецкий район, ст. Новоджерелиевская, ул. 417 Стрелковой Дивизии, 31А, возведенного в границах выделенного земельного участка с кадастровым номером 23:04:0402076:2, которое по своему назначению является вспомогательным объектом, предназначенным для эксплуатации (обслуживания) основного (главного) здания склада №1 литер «Г2», связано с ним общим назначением и следует его судьбе.

Все спорные объекты недвижимости согласно выводам экспертов, соответствуют строительным, противопожарным, санитарно-эпидемиологическим нормам и правилам, конструктивные элементы исследуемых объектов (фундаменты, стены, перегородки, перекрытия и др. несущие конструкции) имеют нормативный уровень технического состояния, находятся в исправном состоянии - категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся отсутствием дефектов и повреждений, влияющих на снижение несущей способности и эксплуатационной пригодности, угрозу жизни и здоровью граждан не создают.

На момент рассмотрения спора истец является фактическим владельцем спорного недвижимого имущества.

Истец лишен возможности зарегистрировать право собственности ввиду отсутствия правоустанавливающих документов.

Заслушав пояснения представителя истца, исследовав и оценив материалы дела по правилам статей 71, 162 Арбитражного процессуального кодекса РФ, арбитражный суд приходит к выводу о наличии оснований для частичного удовлетворения исковых требований, исходя при этом из следующего.

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

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

В соответствии с ч. 1 ст. 8 ГК РФ гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом, иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности.

В силу [пункта 1 статьи 1](#) ГК РФ необходимым условием применения того или иного способа защиты гражданских прав является обеспечение восстановления нарушенного права.

В силу ст. ст. 11, 12 ГК РФ судебная защита нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляется в судебном порядке, в частности, путем признания права.

Из искового заявления видно, что истцом заявлено требование о признании права. В предмет доказывания по настоящему спору входит установление оснований возникновения права собственности истца, предусмотренных главой 14 ГК РФ.

Основания приобретения права собственности перечислены в статье 218 ГК РФ. В частности право собственности приобретает лицом на новую вещь, изготовленную или созданную им для себя с соблюдением закона и иных правовых актов (ч. 1 ст. 218 ГК РФ) или на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении имущества, принадлежащего иному собственнику (ч. 2 ст. 218 ГК РФ).

В случае реорганизации юридического лица право собственности на принадлежавшее ему имущество переходит к юридическим лицам - правопреемникам реорганизованного юридического лица (ч. 2 ст. 218 ГК РФ).

Частью 3 указанной статьи предусмотрено, что в случаях и в порядке, предусмотренных настоящим Кодексом, лицо может приобрести право собственности на имущество, не имеющее собственника, на имущество, собственник которого неизвестен, либо на имущество, от которого собственник отказался или на которое он утратил право собственности по иным основаниям, предусмотренным законом.

В частности согласно ч. 1 ст. 234 ГК РФ лицо - гражданин или юридическое лицо, - не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом в течение пятнадцати лет

либо иным имуществом в течение пяти лет, приобретает право собственности на это имущество (приобретательная давность).

С учетом изложенного, при предъявлении исковых требований, заключающихся в признании права, истец обязан доказать наличие одного из вышеуказанных оснований возникновения права.

Обращаясь в арбитражный суд, истец в качестве оснований возникновения права на спорные объекты указал на нормы ст. 218 ГК РФ и создание имущества за счет собственных средств правопреемника.

Пунктом 59 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, что если иное не предусмотрено законом, иск о признании права подлежит удовлетворению в случае представления истцом доказательств возникновения у него соответствующего права. Иск о признании права, заявленный лицами, права и сделки которых в отношении спорного имущества никогда не были зарегистрированы, могут быть удовлетворены в тех случаях, когда права на спорное имущество возникли до вступления в силу [Закона](#) о регистрации и не регистрировались в соответствии с [пунктами 1 и 2 статьи 6](#) названного Закона, либо возникли независимо от их регистрации в соответствии с [пунктом 2 статьи 8](#) ГК РФ.

Иск о признании права подлежит удовлетворению только в случае установления правовых оснований для обладания истцом спорной вещью на заявленном им праве. Следовательно, такой иск имеет вещно-правовую природу.

Согласно [пункту 1 статьи 2](#) Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" регистрация как юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество признается достаточным доказательством принадлежности лицу зарегистрированного права.

В соответствии с [Определением](#) Конституционного Суда Российской Федерации от 05.07.2001 N 132-О государственная регистрация призвана лишь удостоверить со стороны государства юридическую силу соответствующих правоустанавливающих документов. Она не затрагивает самого содержания указанного гражданского права, не ограничивает свободу договоров, юридическое равенство сторон, автономию их воли и имущественную самостоятельность.

Пунктом 11 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10 Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" предусмотрено, что юридические лица являются собственниками имущества, созданного ими для себя или приобретенного от других лиц на основании сделок об отчуждении этого имущества, а также перешедшего в порядке реорганизации ([статья 218 ГК РФ](#)). В силу [пункта 2 статьи 8 ГК РФ](#) права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом.

Учитывая выводы эксперта и данные технических паспортов о том, что все строения возведены в соответствии с разрешительной документацией, на земельных участках с целевым назначением – под размещение указанных строений, находящихся у правопродшественника истца на праве постоянного бессрочного пользования, соответствие строений требованиям градостроительных норм, а также их возведение до 01 января 1995 года (кроме магазина литер Б, общей площадью 67,1 кв.м., инвентарный номер, год постройки 2005, число этажей 1, материал стен кирпичные, расположен по адресу Краснодарский край, Брюховецкий район, ст. Брюховецкая, ул. Кирова, 170 "Д"/5) суд приходит к заключению о том, что спорные строения, за исключением упомянутого здания магазина, не обладают признаками самовольной постройки.

Доказательств того, что магазин литер Б, общей площадью 67,1 кв.м., инвентарный номер, год постройки 2005, число этажей 1, материал стен кирпичные, расположен по адресу Краснодарский край, Брюховецкий район, ст. Брюховецкая, ул. Кирова, 170 "Д"/5, был возведен в соответствии с требованиями законодательства на основании разрешительной документации в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом РФ, суду не представлено.

Спорный объект является объектом, созданным после 01 января 1995 года, в связи с чем, применение к спорным правоотношениям положений Гражданского кодекса Российской Федерации о самовольных постройках обоснованно.

Порядок легитимации самовольной постройки установлен [статьей 222 ГК РФ](#), в силу положений которой самовольность постройки может быть констатирована в том случае, если недвижимое имущество создано на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо создано без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил. Наличие одного из выше перечисленных условий достаточно для признания постройки самовольной.

Возведение самовольной постройки является правонарушением, в силу чего не порождает правовых последствий, предусмотренных пунктом 1 статьи 218 ГК РФ в виде возникновения права собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов. Напротив, согласно пункту 2 статьи 222 ГК РФ лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

Общим правовым последствием создания самовольной постройки является снос такой постройки осуществившим ее лицом либо за его счет.

В исключительных случаях, прямо установленных законом, самовольная постройка может быть легитимирована в судебном порядке в качестве объекта гражданского оборота и соответственно объекта гражданских прав.

Так, в силу пункта 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. В этом случае лицо, за которым признано право собственности на постройку, возмещает осуществившему ее лицу расходы на постройку в размере, определенном судом.

При этом 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 и здоровью граждан.

Таким образом, в предмет доказывания по иску о признании права собственности на объект самовольной постройки входит установление возведения самовольной постройки истцом, наличия титула землепользования и соответствия самовольно построенного строения строительным, градостроительным нормам и правилам, требованиям охраны окружающей среды и экологической безопасности противопожарным, санитарно-эпидемиологическим и иным обязательным нормам и правилам, отсутствие нарушений прав и охраняемых законом интересов других лиц, либо отсутствие угрозы жизни и здоровью граждан при сохранении самовольной постройки.

Кроме того, необходимо установить соблюдение установленного законом порядка осуществления строительства. В пункте 26 совместного Постановления Пленумов Верховного Суда РФ и ВАС РФ № 10/22 от 29.04.2010 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" разъяснено, что 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.

Если иное не установлено законом, иск о признании права собственности на самовольную постройку подлежит удовлетворению при установлении судом того, что единственными признаками самовольной постройки являются отсутствие разрешения на строительство и/или отсутствие акта ввода объекта в эксплуатацию, к получению которых лицо, создавшее самовольную постройку, предпринимало меры. В этом случае 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.

В пункте 9 информационного письма от 09.12.2010 N 143 "Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации" указано, что 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. В противном случае при удовлетворении требований на основании п. 3 ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации имел бы место упрощенный порядок легализации самовольного строения, применение которого ставило бы добросовестного застройщика, получающего необходимые для строительства документы в установленном порядке, в неравное положение по сравнению с самовольным застройщиком, который не выполнял предусмотренные законом требования.

По мнению суда, истцом не доказана совокупность обстоятельств, позволяющих легализовать спорный объект недвижимого имущества.

Истцом не указано причин, по которым он не мог своевременно, до начала строительства, обратиться за получением разрешения на строительство спорного объекта.

Поскольку в материалы дела не представлены доказательства того, что истцу кем-либо чинились препятствия в получении разрешения на строительство или в получении такого разрешения ему было необоснованно отказано до начала возведения постройки, постольку суд приходит к выводу о том, что причиной отсутствия необходимой разрешительной документации на строительство спорного объекта в рассматриваемом деле явилась небрежность застройщика.

Учитывая вспомогательный характер здания весовой склада №1 литер «ГЗ», общей площадью 24,8 кв.м, расположенного по адресу: Краснодарский край, Брюховецкий

район, ст. Новоджерелиевская, ул. 417 Стрелковой Дивизии, 31А, возведенного в границах выделенного земельного участка с кадастровым номером 23:04:0402076:2, которое по своему назначению является вспомогательным объектом, предназначенным для эксплуатации (обслуживания) основного (главного) здания склада №1 литер «Г2», исходя из положений [статей 130, 131](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, суд приходит к выводу о том, что в данном случае здание весовой не может отвечать признакам недвижимого имущества, поскольку не имеет самостоятельного хозяйственного назначения, не является отдельным объектом гражданского оборота, выполняя лишь обслуживающую функцию по отношению к соответствующему основному зданию. В связи с отсутствием у спорного объекта качеств самостоятельного объекта недвижимости право собственности на них не подлежит признанию в судебном порядке и регистрации независимо от их физических характеристик и наличия отдельных элементов, обеспечивающих прочную связь этих сооружений с соответствующим земельным участком.

Аналогичный правовой подход сформулирован в Определении Верховного Суда РФ от 23.01.2015 N 305-ЭС14-7970 по делу N А40-94643/13.

На основании статьи 9 АПК РФ каждому лицу, участвующему в деле, гарантируется право представлять доказательства арбитражному суду и другой стороне по делу, обеспечивается право заявлять ходатайства, высказывать свои доводы и соображения, давать объяснения по всем возникающим в ходе рассмотрения дела вопросам, связанным с представлением доказательств. Лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или несовершения ими процессуальных действий.

Ответчиками бремя доказывания не исполнено.

Учитывая вышеизложенное в совокупности, исковые требования АО «Фирма «Агрокомплекс» им. Н.И. Ткачева» частично обоснованы и подлежат удовлетворению в указанной части.

В силу статьи 16 АПК РФ вступившее в законную силу решение арбитражного суда служит основанием для внесения Росреестром в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним соответствующих сведений (регистрационных записей).

При рассмотрении настоящего спора судом исследованы подлинники и (или) надлежащим образом заверенные копии письменных доказательств.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 27, 110, 167 – 170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л:

Отказ истца от требования о признании права собственности на водопровод, общей протяженностью 240 м., инвентарный номер 000798, год постройки 1978, из

металлических труб, глубина заложения 0,80-1,5 м, расположен по адресу Краснодарский край, Брюховецкий район, ст. Новоджерелиевская, ул. Кочубея, 14, а также на водопровод, общей протяженностью 90 м., инвентарный номер 000795, год постройки 1986, из металлических труб, глубина заложения 1,5 м, расположен по адресу Краснодарский край, Брюховецкий район, ст. Новоджерелиевская, ул. Красная, 118 принять.

Производство по делу в указанной части – прекратить.

Исковые требования удовлетворить частично.

Признать за акционерным обществом «Фирма «Агрокомплекс» им. Н.И. Ткачева», ст. Выселки Краснодарского края (ИНН 2328000083) право собственности на следующие объекты недвижимого имущества:

1. Магазин продовольственных товаров литер А, общей площадью 114 кв.м., инвентарный номер 006376, год постройки 1991, число этажей 1, материал стен каменные, расположен по адресу Краснодарский край, Брюховецкий район, с. Бейсугское, ул. Ленина, 69А.

2. Столовая, совмещенная с топочной бригады №3 литер Л, общей площадью 130,7 кв.м., инвентарный номер, год постройки 1969, число этажей 1, материал стен каменные, расположена по адресу Краснодарский край, Брюховецкий район, с. Бейсугское, ул. Ленина, 78А.

3. Магазин продовольственных товаров, общей площадью 88,8 кв.м., инвентарный номер 004745, год постройки 1989, число этажей 1, материал стен кирпичные, расположен по адресу Краснодарский край, Брюховецкий район, ст. Брюховецкая, ул. Димитрова, 40 А.

3. Здание подсобного помещения, совмещённое с кухней литер Г8, общей площадью 193,6 кв.м., инвентарный номер 003133, год постройки 1961, число этажей 1, материал стен каменные, расположено по адресу Краснодарский край, Брюховецкий район, ст. Новоджерелиевская, ул. 417 Стрелковой Дивизии, 31А.

4. Склад под сахар литер Г5, общей площадью 998 кв.м., инвентарный номер 003128, год постройки 1991, число этажей 1, материал стен кирпичные, расположен по адресу Краснодарский край, Брюховецкий район, ст. Новоджерелиевская, ул. 417 Стрелковой Дивизии, 31А.

5. Центральный склад №6 литер Г, общей площадью 721,9 кв.м., инвентарный номер 003153, год постройки 1989, число этажей 1, материал стен каменные, расположен по адресу Краснодарский край, Брюховецкий район, ст. Новоджерелиевская, ул. 417 Стрелковой Дивизии, 31А.

6. Зернохранилище литер Г1, общей площадью 1 230,6 кв.м., инвентарный номер 003105, год постройки 1954, число этажей 1, материал стен каменные, расположено по адресу Краснодарский край, Брюховецкий район, ст. Новоджерелиевская, ул. 417 Стрелковой Дивизии, 31А.

7. Склад №1 литер Г2, общей площадью 115,1 кв.м., инвентарный номер 003102, год постройки 1954, число этажей 1, материал стен каменные, расположена по адресу Краснодарский край, Брюховецкий район, ст. Новоджерелиевская, ул. 417 Стрелковой Дивизии, 31А.

8. Склад №3 литер Г4, общей площадью 204,9 кв.м., инвентарный номер 004338, год постройки 1989, число этажей 1, материал стен кирпичные, расположен по адресу Краснодарский край, Брюховецкий район, ст. Новоджерелиевская, ул. 417 Стрелковой Дивизии, 31А.

9. Овощехранилище №3, совмещенное с пищеблоком литер Г7, общей площадью 203,2 кв.м., инвентарный номер 003129, год постройки 1961, число этажей 1, материал стен каменные, расположено по адресу Краснодарский край, Брюховецкий район, ст. Новоджерелиевская, ул. 417 Стрелковой Дивизии, 31А.

10. Здание пекарни, совмещенное с топочной литер А, общей площадью 333,6 кв.м., инвентарный номер 003063, год постройки 1991, число этажей 1, материал стен кирпичные, расположено по адресу Краснодарский край, Брюховецкий район, ст. Новоджерелиевская, ул. 417 Стрелковой Дивизии, 31Б.

11. Магазин продовольственных товаров, общей площадью 46,4 кв.м., инвентарный номер 000619, год постройки 1981, число этажей 1, материал стен кирпичные, расположен по адресу Краснодарский край, Брюховецкий район, ст. Новоджерелиевская, ул. 89 Стрелковой Дивизии, 53/2.

12. Магазин продовольственных товаров литер «Б», общей площадью 94,7 кв.м., инвентарный номер 004520, год постройки 1989, число этажей 1, материал стен кирпичные, расположен по адресу Краснодарский край, Брюховецкий район, ст. Новоджерелиевская, ул. 89 Стрелковой Дивизии, 53/3.

13. Магазин продовольственных товаров литер Б, общей площадью 32,6 кв.м., инвентарный номер 003141, год постройки 1981, число этажей 1, материал стен кирпичные, расположен по адресу Краснодарский край, Брюховецкий район, ст. Новоджерелиевская, ул. 89 Стрелковой Дивизии, 55А.

14. Магазин продовольственных товаров литер А, общей площадью 51,6 кв.м., инвентарный номер 004434, год постройки 1989, число этажей 1, материал стен кирпичные, расположен по адресу Краснодарский край, Брюховецкий район, ст. Новоджерелиевская, ул. Голуба, 26 Б.

15. Магазин продовольственных товаров литер А, общей площадью 50,7 кв.м., инвентарный номер 000008, год постройки 1974, число этажей 1, материал стен каменные, расположен по адресу Краснодарский край, Брюховецкий район, ст. Новоджерелиевская, ул. Красная, 108 Б.

16. Здание колбасного цеха совмещённое с топочной литер А, общей площадью 585,8 кв.м., инвентарный номер 003061, год постройки 1986, число этажей 1, материал стен кирпичные, расположено по адресу Краснодарский край, Брюховецкий район, ст. Новоджерелиевская, ул. Красная, 118А.

17. Здание литер А, общей площадью 743,8 кв.м., инвентарный номер 001405, год постройки 1963, число этажей 1, материал стен каменные, расположено по адресу Краснодарский край, Брюховецкий район, ст. Новоджерелиевская, ул. Ленина, 51.

18. Магазин продовольственных товаров литер А, общей площадью 58,1 кв.м., инвентарный номер 003139, год постройки 1989, число этажей 1, материал стен кирпичные, расположен по адресу Краснодарский край, Брюховецкий район, ст. Новоджерелиевская, ул. Мира, 65А.

19. Здание кирпичного завода, совмещенное с топочной литер А, общей площадью 147,5 кв.м., инвентарный номер 002871, год постройки 1978, число этажей 1, материал стен кирпичные, расположено по адресу Краснодарский край, Брюховецкий район, ст. Новоджерелиевская, ул.Кочубея, 14.

21. Магазин продовольственных товаров литер А, общей площадью 57,1 кв.м., инвентарный номер 000631, год постройки 1967, число этажей 1, материал стен каменные, расположен по адресу Краснодарский край, Брюховецкий район, хутор Челюскинец, ул. Ленина, 61Г.

В удовлетворении оставшейся части иска – отказать.

Перечислить с депозита Арбитражного суда Краснодарского края ООО НПП «Стройтехэкспертиза» за проведенную судебную экспертизу 494 824 руб. 93 коп. по следующим реквизитам:

р/с 40702810630000009002 в ПАО «Сбербанк», г. Краснодар;
к/с№ 30101810100000000602;
БИК 040349602; ИНН
2311185069; КПП
231101001;
получатель НПП ООО «СтройТехЭкспертиза».

Настоящее решение вступает в законную силу по истечении одного месяца со дня его изготовления в полном объёме, если не будет подана апелляционная жалоба. В случае подачи апелляционной жалобы решение, если оно не отменено и не изменено, вступает в

законную силу со дня принятия постановления арбитражного суда апелляционной инстанции.

Решение может быть обжаловано в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в месячный срок со дня его принятия через Арбитражный суд Краснодарского края в порядке, определенном главой 34 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, и в Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа в двухмесячный срок с момента вступления решения в законную силу через Арбитражный суд Краснодарского края в порядке, определенном главой 35 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Судья

Ю.С. Григорьева