



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

---

Именем Российской Федерации  
РЕШЕНИЕ  
Дело № А32-44605/2016

г. Краснодар

«11» сентября 2017 года

Резолютивная часть решения объявлена «04» сентября 2017 года.

Полный текст решения изготовлен «11» 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 ОАО «Сад-Гигант», п. Совхозный Славянского района Краснодарского края, к администрации муниципального образования Славянский район, г. Славянск-на-Кубани Краснодарского края,

о признании права собственности на объект недвижимого имущества,

третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований относительно предмета спора: администрация Прибрежного сельского поселения Славянского района Краснодарского края ,

установил:

истец просит суд о признании права собственности на недвижимое имущество – на здание клуба литер А, 1938 года постройки, общей площадью 81,2 кв.м., 1 этажное, а также пристройку к зданию клуба литер а, 1960 года постройки, общей площадью 10,2 кв.м., 1 этажное, расположенные по адресу: Краснодарский край, Славянский район, п. Прибрежный, переулок Осенний, д. ба, в границах кадастрового квартала 23:27:1201005.

Исковые требования и их конкретный вид (способ судебной защиты) основаны на статье 218 ГК РФ и мотивированы необходимостью легализации спорного объекта недвижимости, созданного правопродшественником и полученным в результате реорганизации. Основания исковых требований изложены истцом в исковом заявлении.

В итоговое судебное заседание представители лиц, участвующих в деле, извещённых надлежащим образом о времени и месте его проведения (почтовые уведомления – т.2, л.д. 148-150), не явился, что не является в соответствии со статьями 123,156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации препятствием для рассмотрения судом

дела по существу.

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

В 1938 году совхозом «Сад-Гигант» было осуществлено строительство здания клуба, расположенного по адресу: Краснодарский край, Славянский район, п. Прибрежный, переулок Осенний, д. ба.

В 1960 году было осуществлено строительство неотапливаемой пристройки к зданию клуба по этому же адресу.

В 1991 году в результате преобразования совхоза «Сад-Гигант» в коллективное сельскохозяйственное предприятие «Сад-Гигант» и последующем преобразовании в Акционерное общество «Сад-Гигант» все средства производства, объекты недвижимости и иное имущество совхоза было передано АО «Сад-Гигант». В составе недвижимого имущества переданного КСП «Сад-Гигант» было включено здание клуба. Документы о строительстве здания клуба совхозом «Сад-Гигант» не сохранились, регистрация права собственности в органах БТИ не осуществлялась.

По состоянию на «18» октября 2016 года в ОАО «Сад-Гигант» на балансе числится здание клуба Лит А, 1938 года строения, общая площадь 81,2 кв.м, лит а, общей площадью 10,2 кв.м., техническое описание здание: фундамент - кирпичные столбы; стены - турлучные, облицованы в ½ кирпича; кровля - шиферная по деревянной обрешетке; полы - деревянные окрашены, расположенное по адресу: РФ, Краснодарский край, Славянский район, пос. Прибрежный, пер. Осенний, ба, балансовая стоимость 111 379 рублей.

Постановлением Главы Прибрежного сельского поселения Славянского района № 176 от 17.08.2016г. нежилому зданию площадью 91, 4 кв.м. присвоен административный адрес: Краснодарский край, Славянский район, п. Прибрежный, переулок Осенний, д. ба.

В техническом паспорте, составленном по состоянию на 09 августа 2016 г. значится: нежилое строение: здание клуба, местоположение объекта учета № ба, пер. Осенний, п. Прибрежный, Славянский район Краснодарского края. Инвентарный номер 34047. В графе сведения о принадлежности указан субъектом права - ОАО «Сад-Гигант». По благоустройству здания значится - электричество. Общая площадь здания составляет 91.4 кв.м.

01.10.2012 г. истцом с ООО «Славянские тепловые сети» заключен договор теплоснабжения № 156. В приложенном к договору Перечню отапливаемых объектов значится - Клуб 1 отд. пос. Прибрежный.

25.09.2013г. с ОАО «Кубаньэнергосбыт» заключен договор № 920910 купли-продажи (поставки) электрической энергии. Из представленных актов приема-передачи

электрической энергии (мощности) № 9200069987 за 2016г. следует, что в здании клуба установлен заводской счетчик.

Согласно справке Управления архитектуры администрации МО Славянского района, выданной № 1219/16-01-08 от 31.10.2016г. на основании вышеуказанного запроса, документы на объект, расположенный по адресу: Краснодарский край, Славянский район, Славянский район, пос. Прибрежный, пер. Осенний, ба в архиве Управления архитектуры администрации МО Славянского района отсутствуют.

В выписке из реестра муниципальной собственности МО Славянский район по состоянию на 18.05.2016г., представленной Управлением по муниципальному имуществу и земельным отношениям администрации МО Славянский район № 1055 от 20.05.2016г., перечислены объекты недвижимости, которые не числятся в реестре муниципальной собственности, в т.ч. клуб, расположенный по адресу: Краснодарский край, Славянский район, Славянский район, пос. Прибрежный, пер. Осенний, ба (№ 4).

В выписке из реестра муниципальной собственности Прибрежного сельского поселения Славянского района, представленной Администрацией Прибрежного сельского поселения Славянского района № 413 от 21.10.2016г., указано, что объект недвижимого имущества - здание клуба, расположенное по адресу: Краснодарский край, Славянский район, пос. Прибрежный, пер. Осенний, ба не числится в реестре муниципальной собственности Прибрежного сельского поселения Славянского района.

Из уведомления филиала ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Краснодарскому краю № 2343/12/16-1321556 от 25.10.2016г. следует, что в государственном кадастре недвижимости сведения об объекте недвижимости - здании клуба, расположенного по адресу: Краснодарский край, Славянский район, пос. Прибрежный, пер. Осенний, ба отсутствуют.

Из уведомления филиала ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Краснодарскому краю № 23/192/002/2016-3063 от 24.10.2016г. следует, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимого имущества: нежилое здание, расположенное по адресу: Краснодарский край, Славянский район, пос. Прибрежный, пер. Осенний, ба - отсутствуют. Правопритязания на него со стороны других лиц - отсутствуют.

Заключением судебной экспертизы, выполненной специалистами ООО НПП «Стройтехэкспертиза», в соответствии с определением суда от 03.07.2017 г. установлено следующее.

По результатам проведенного экспертного осмотра и натурных измерений, а также по результатам выполненных вскрытий отделочных слоев конструкций стен, пола и потолка, установлено следующее конструктивное решение нежилого здания клуба литер «А» площадью 81,2 кв.м. и пристройки литер «а» площадью 10,2 кв.м. Год постройки здания клуба литер «А» площадью 81,2 кв.м. – 1938, пристройки литер «а» площадью 10,2 кв.м -1960. Нежилое здание клуба литер «А», «а», общей площадью 91,4 кв.м, расположенное по адресу: Краснодарский край, Славянский район, п. Прибрежный, пер. Осенний, ба, является объектом капитального строительства, объектом недвижимого имущества. Нежилое здание клуба литер «А» площадью 81,2 кв.м, расположенное по адресу: Краснодарский край, Славянский район, п. Прибрежный, пер. Осенний, ба, по своему назначению является основным (главным) объектом недвижимости возведенном в 1938 году, образующим единый инвентарный объект. Пристройка литер «а» площадью 10,2 кв.м, примыкающая к юго-восточному фасаду основного (главного) здания клуба литер «А», возведенная в 1960 году, предназначена для его эксплуатации (обслуживания), связана с ним общим назначением и следует его судьбе.

Нежилое здание клуба литер «А», «а» общей площадью 91,4 кв.м, расположенное по адресу: Краснодарский край, Славянский район, п. Прибрежный, пер. Осенний, ба, в границах кадастрового квартала с кадастровым номером 23:27:1201005, в части принятых архитектурных и объемно-планировочных решений соответствует действующим сводам правил, предъявляемым к проектированию и строительству аналогичных объектов капитального строительства (то есть к общественным зданиям). В части принятых конструктивных решений, а также высоты и этажности соответствует действующим сводам правил и строительным нормам Краснодарского края, предъявляемым к объектам капитального строительства, возводимым в местах с сейсмическим воздействием. В части предъявляемых гигиенических требований к естественному освещению на рабочих местах, соответствует требованиям свода правил. Нежилое здание клуба литер «А», «а», в части принятых архитектурных, объемно-планировочных и конструктивных решений, а также в части примененных строительных материалов и существующих противопожарных разрывов, соответствует действующим требованиям Федерального закона от 22.07.08 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», требованиям Федерального закона от 30.12.09 г. № 384-ФЗ «Технический регламент безопасности зданий и сооружений» и сводам правил. Спорное строение соответствует градостроительным требованиям правил землепользования и застройки Прибрежного сельского поселения Славянского района Краснодарского края, предъявляемым к зоне застройки индивидуальными жилыми домами «Ж1», в части условно разрешенного вида использования территории, в части принятой этажности, в

части существующих отступов от проездов вдоль пер. Осенний и пер. Мирный и в части существующих расстояний до кадастровых границ соседних земельных участков с кадастровыми номерами 23:27:1201005:47; 23:27:1201005:31; 23:27:1201005:45; 23:27:1201005:44. Спорный объект в границах кадастрового квартала с кадастровым номером 23:27:1201005, находится в ограниченно работоспособном состоянии - категория технического состояния строительных конструкций, при которой имеются дефекты и повреждения, приведшие к некоторому снижению несущей способности, но отсутствует опасность внезапного разрушения и функционирование конструкций возможно при контроле их состояния, продолжительности и условий эксплуатации. Следовательно, нежилое здание клуба литер «А», «а», общей площадью 91,4 кв.м, своим техническим состоянием угрозу для жизни граждан не создает, в том числе при условии его сохранения. В виду того, что нежилое здание клуба литер «А», «а», соответствует действующим гигиеническим требованиям предъявляемым к естественному освещению на рабочих местах, а также в виду того, что здание клуба литер «А», «а», не оказывает прямого или косвенного негативного воздействия на окружающую среду обитания и здоровье человека, угрозу для здоровья граждан оно не создает, в том числе при условии его сохранения.

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

Учитывая выводы эксперта о том, что строение возведено в соответствии с требованиями градостроительных и иных обязательных норм, учитывая его возведение до 01 января 1995 года, суд приходит к заключению о том, что строение не обладает признаками самовольной постройки.

Истец лишен возможности зарегистрировать право собственности ввиду отсутствия правоустанавливающих документов.

Исследовав и оценив материалы дела по правилам статей 71, 162 Арбитражного процессуального кодекса РФ, арбитражный суд приходит к выводу о наличии оснований для 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 правопродшественника.

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.

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.

Истцом подтвержден факт возведения клуба в 1938-1960 г.г. и передачу его от правопродшественника совхоза «Сад-Гигант».

Ответчиком бремя доказывания не исполнено.

Учитывая вышеизложенное в совокупности, исковые требования ОАО «Сад-Гигант» обоснованы и подлежат удовлетворению.

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:

Исковые требования удовлетворить.

Признать право собственности ОАО «Сад-Гигант» (ИНН 2349008492, ОГРН 1022304649641) на здание клуба литер А, 1938 года постройки, общей площадью 81,2 кв.м., 1 этажное, а также пристройку к зданию клуба литер а, 1960 года постройки, общей площадью 10,2 кв.м., 1 этажное, расположенные по адресу: Краснодарский край, Славянский район, п. Прибрежный, переулок Осенний, д. ба, в границах кадастрового квартала 23:27:1201005.

Перечислить с депозита Арбитражного суда Краснодарского края НПП ООО «СтройТехЭкспертиза» вознаграждение за проведенную судебную экспертизу в размере 75 102 рубля по банковским 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.

Судья

Ю.С. Григорьева