



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Р Е Ш Е Н И Е

г. Краснодар

Дело № А32-46240/2018

Резолютивная часть решения оглашена 07 августа 2019 года, полный текст решения изготовлен 14 августа 2019 года.

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи Николаева А.В., при ведении протокола судебного заседания и его аудиозаписи помощником судьи Першогоуба Е.Д., рассмотрев в открытом судебном заседании материалы дела по исковому заявлению

СПК (колхоз) «Восток» (ИНН 2302037762 ОГРН 1032300669279)

к Администрации муниципального образования город Армавир (ИНН 2302020670, ОГРН 1032300669444),

о признании права собственности отсутствующим, о признании права собственности,

при участии: от истца- представитель по доверенности Ковалева Е.А., от ответчика- не явился, извещен,

У С Т А Н О В И Л:

СПК (колхоз) «Восток» обратилось в Арбитражный суд Краснодарского края с исковым заявлением к Администрации муниципального образования город Армавир о признании права собственности отсутствующим, о признании права собственности.

Истцом обеспечена явка представителя по доверенности в судебное заседание.

Ответчик, будучи надлежащим образом извещенным о месте и времени судебного заседания, не обеспечил явку представителя по доверенности в судебное заседание.

Суд направлял копию определения о принятии искового заявления по всем известным адресам ответчика.

Согласно ст.156 АПК РФ при неявке в судебное заседание арбитражного суда истца и (или) ответчика, надлежащим образом извещенных о времени и месте судебного разбирательства, суд вправе рассмотреть дело в их отсутствие.

При таких обстоятельствах дело рассматривается в соответствии со ст.156 АПК РФ.

Администрацией муниципального образования город Армавир в материалы дела представлен отзыв, согласно которому ответчик просит принять решение в соответствии с действующим законодательством, одновременно указывая на тот факт, что Администрация муниципального образования город Армавир является ненадлежащим ответчиком по настоящему иску.

Исследовав материалы дела, оценив представленные доказательства, суд установил следующие обстоятельства.

Сельскохозяйственный производственный кооператив (колхоз) «Восток» являлся советским государственным предприятием, овощемолочным совхозом «Восток», с 1994 г. реорганизован собственником - Комитетом по управлению государственным имуществом Администрации Краснодарского края от 01.07.1994 № 05-02/3655; постановлением главы администрации Краснодарского края от 28.03.1994 N 166 «Об изменении перечня сельскохозяйственных предприятий, реорганизуемых в соответствии с пунктами 20-23 и 26 постановления Правительства РФ от 04.09.1992 № 708 «О порядке приватизации и реорганизации предприятий и организаций агропромышленного комплекса» исключён из указанного перечня сельскохозяйственных предприятий, реорганизация которых производится по особым условиям. «Всё имущество, находящееся на балансе на момент реорганизации совхоза, передаётся безвозмездно и является собственностью трудового коллектива», что исполнено согласно п. 3 постановления главы администрации Краснодарского края от 28.03.1994 №166, зарегистрированного администрацией города Армавира свидетельством о государственной регистрации (перерегистрации) юридического лица серия А № 2507 от 30.06.1999, выданного главой города Армавира.

С 2001 года свидетельством серия А № 3381 от 24.05.2001 о государственной регистрации (перерегистрации) юридического лица предприятие преобразовано в сельскохозяйственный производственный кооператив «Восток» и действует в настоящее время как сельскохозяйственный производственный кооператив (колхоз) «Восток» - СПК (колхоз) «Восток» на основании Устава, свидетельства регистрации юридического лица, созданного до 2002 года внесением записи от 26 марта 2008 г. в ЕГРЮЛ серия 23 № 007015295 за основным государственным регистрационным номером ОГРН 1032300669279 находится по адресу: Краснодарский край, город Армавир, посёлок

Центральной усадьбы совхоза «Восток», ул. Раздольная, 2, что подтверждается прилагаемой выпиской из ЕГРЮЛ и заверенными копиями указанных выше документов.

Согласно материалам дела, дальнейшая приватизация имущества истца проводилась объектной регистрацией за кооперативом-правообладателем на основании решений арбитражного суда Краснодарского края по делам: №А32-22381/2007-41/487; №А32-8205/2009-56/150-15/223; №А32-8205/2009-56/150-15/223; №А32-19536/2011; №А32-1827/2011-36/48; №А32-28175/2012; №А32-28175/2012; №А32-41833/2015; №А32-24114/2018, а также на основании государственных актов на право постоянного бессрочного пользования землёй серии А-1 № 180789 от 1005.1978, землеустроительного проекта размеров и внешних границ землепользования совхоза «Восток», утверждённого решением от 14.12.1977 № 585 исполнительного комитета Армавирского городского Совета народных депутатов «О межхозяйственном землеустройстве овощемолочного совхоза «Восток». Данный землеустроительный проект предусматривает закрепление за совхозом на 01.01.1978 земли общей площадью 4432 га согласно действующему плану землепользования (геодезические данные в масштабе 1: 50000).

Истец указывает, что для собственных нужд сельскохозяйственного предприятия образовалось до 2000 года имущество трех артезианских скважин, с передаточными устройствами хозяйственного водопотребления, в том числе, артезианская скважина №7782, с водонапорной башней, водопроводом 2803 м. на участке горного отвода прочих неудобных земель (в землеустроительном проекте 1977 года - 3 га) земельного участка с кадастровым номером 23:38:0000000: 0004 единого землепользования земель в границах земель СПК «Восток» города Армавира. Документы о землепользовании истца устанавливают с 1977 года правомочия владения и бессрочного пользования землями в границах СПК «Восток», в том числе, земель долгосрочной аренды с кадастровым номером 23:38:0000000:256, что необходимо для уставной деятельности. С 2005 года землепользование кооператива преобразовано утверждённым проектом межевания данным местоположением комплекса имущества артезианской скважины №7782 в земельном участке с кадастровым номером 23:38:0000000:256 долгосрочной аренды, зарегистрированной за истцом.

Согласно материалам дела, комплекс имущества артезианской скважины №7782 с водонапорной башней, трубопроводным передаточным устройством построен прежним юридическим лицом истца по разрешительному проекту, используется коллективом кооператива для осуществления уставной деятельности, технически инвентаризован с

2000 года, состоит на балансе истца и эксплуатируется на основании лицензий на пользование недрами.

Кадастровым планом земельного участка (выписка из государственного земельного кадастра от 16.07.2007, запись № 38/07-03-07397) подтверждаются сложившиеся площади единого земельного участка с кадастровым номером 23:38:0000000:256 в границах земель СПК «Восток» города Армавира по планам 4 части площадей образованного земельного участка аренды, соответствующей материалам межевания.

Технологическое присоединение имущества артезианской скважины №7782 к электрическим сетям осуществлено для эксплуатации в установленном порядке утверждением лимитов необходимой мощности существующей трансформаторной подстанции для эксплуатации артезианской скважины №7782, что относится к балансу текущих накладных расходов истца.

Согласно технической документации 2000 года на ситуационном плане земельного участка (части земельного участка) также указан инвентарный план объекта, с характеристиками местоположения горного отвода недро- и водопользования, составляющего имущественный баланс истца.

Истец полагая, что является собственником спорного объекта- артезианской скважины № 7782 (инвентарный № 1784) с водонапорной башней 7782 (инвентарный № 2685), водопроводом 2803 м. (инвентарный № 1789), расположенной на земельном участке с кадастровым номером КН 23:38:0000000: 256 по адресному ориентиру в границах земель СПК «Восток» города Армавира., обратился в Арбитражный суд Краснодарского края с настоящим иском с заявлением.

При разрешении вопроса об обоснованности заявленных исковых требований суд руководствуется следующим.

В соответствии со ст. 12 ГК РФ одним из способов защиты гражданских прав является признание права.

Основанием иска о признании права собственности на объекты недвижимости являются обстоятельства, подтверждающие основания возникновения у истца права собственности на спорное имущество; необходимым условием удовлетворения иска является подтверждение истцом своих прав на указанное имущество (статья 65 АПК РФ).

Основания приобретения права собственности предусмотрены нормами главы 14 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Относительно довода ответчика о том, что Администрация муниципального образования город Армавир является ненадлежащим ответчиком по настоящему иску, суд отмечает следующее.

На основании пункта 1 статьи 8 Градостроительного кодекса Российской Федерации к полномочиям органов местного самоуправления поселений в области градостроительной деятельности относятся, в частности, проверка соблюдения градостроительного законодательства и выдача разрешений на строительство.

В соответствии со статьей 4 Федерального Закона "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" в ведении муниципальных образований находится регулирование планировки и застройки территорий муниципальных образований. Муниципальные образования вправе принимать к своему рассмотрению также вопросы, не исключенные из их ведения и не отнесенные к ведению других муниципальных образований и органов государственной власти. Согласно статье 12 указанного Закона территорию муниципального образования составляют земли городских, сельских поселений, прилегающие к ним земли общего пользования, рекреационные зоны, земли, необходимые для развития поселений, и другие земли в границах муниципального образования независимо от форм собственности и целевого назначения.

В границах муниципального образования, независимо от целевого назначения земель, контроль за строительством движимых и недвижимых объектов и соблюдением порядка размещения данных объектов осуществляет орган местного самоуправления, в границах территории которого находится застраиваемый земельный участок. В компетенцию других органов не входит контроль за ведением строительства, в том числе самовольного, и принятие мер борьбы с ним.

Согласно статье 125 Гражданского кодекса Российской Федерации от имени муниципальных образований могут своими действиями приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права и обязанности, выступать в суде органы местного самоуправления в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов. От имени муниципальных образований своими действиями могут приобретать и осуществлять права и обязанности, указанные в пункте 1 настоящей статьи, органы местного самоуправления в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов.

Соответственно поскольку спорный объект находится в границах муниципального образования город Армавир ответчиком по заявленному иску должна быть администрация муниципального образования город Армавир.

В силу статей 8.1, 131 ГК РФ государственной регистрации подлежат права на недвижимое имущество.

Согласно пункту 1 статьи 130 ГК РФ к недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

По правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений, несет риск наступления последствий совершения или несовершения им процессуальных действий (статьи 9 и 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Как следует из представленного в материалы дела технического паспорта строительство артезианской скважины № 7782 начато в августе 2000 года, окончено в сентябре 2000 года.

30.01.2007 между собственниками долей в праве собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в границах СПК «Восток» г. Армавира и СПК «Восток» заключен договор аренды № 1, согласно которому истцу во временное владение и пользование предоставлен земельный участок с кадастровым номером 23:38:0000000: 256, расположенный по адресу: г. Армавир, СПК «Восток», площадь 25672071 кв.м., сроком на 10 лет.

Для всестороннего исследования обстоятельств дела и реализации иных задач судопроизводства в арбитражном суде, Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 11.03.2019 производство по делу приостановлено в связи с назначением судебной экспертизы.

Проведение экспертизы поручено НПП ООО «СтройТехЭкспертиза» (350024, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Ангарская, д. 2/2, офис 53), эксперту Даниеляну С.А., Данилову М.И.

На разрешение эксперта поставлены следующие вопросы:

1. Определить в границах какого земельного участка расположены спорные объекты- артезианская скважина № 7782 (инвентарный № 1784), с водонапорной башней 7782 (инвентарный № 2685), водопроводом - 2803 м. (инвентарный № 1789), расположенных на земельном участке с кадастровым номером КН 23:38:0000000: 256 по адресному ориентиру в границах земель СПК «Восток» города Армавира?

2. Определить года постройки спорных объектов. Определить перестраивались (реконструировались) ли спорные объекты после 01.01.1995? Если да, то какие работы по переустройству (реконструкции) объекта были произведены?

3. Соответствует ли расположение спорных объектов правилам землепользования и застройки, генеральному плану муниципального образования и не находится ли спорный объект в охранных зонах, в случае если таковые расположены в границах земельного участка?

4. Соответствуют ли спорные объекты техническим и строительным нормам и правилам, в том числе требованиям о пожарной безопасности, санитарным и эпидемиологическим нормам?

5. Не создаёт ли сохранение спорных объектов угрозу жизни и здоровью граждан?

В материалы дела поступило экспертное заключение НПП ООО «СтройТехЭкспертиза» от 03.06.2019 № 242/16.1, согласно которому эксперты Даниелян С.А., Данилов М.И. пришли к следующим выводам.

Отвечая на первый вопрос, эксперт указывает, что по результатам сравнения измеренных данных и сведений государственного кадастра недвижимости, установлено, что артезианская скважина № 7782 глубиной 320 м со стальной водонапорной башней высотой ствола 18 м и водопроводом протяженностью 2 803 м, находятся в границах земельного участка с кадастровым номером 23:38:00 00 000:256 площадью 25 672 071 кв.м, по адресу: г. Армавир, в границах СПК «Восток». Схема расположения сооружений в границах земельного участка показана в графическом приложении к настоящему заключению. В таблице 1 на странице 13 заключения показаны координаты характерных точек внешних контуров сооружений, полученные по результатам проведенных геодезических измерений и их камеральной обработки.

Отвечая на второй вопрос, эксперт пришел к выводу о том, что сооружение артезианской скважины № 7782, глубиной заложения (высотой) 320 м, было возведено и сдано в эксплуатацию в 2000 году. После возведения и сдачи указанного сооружения в эксплуатацию, работы по его переустройству (реконструкции) не проводились. К данному выводу эксперты пришли основываясь на том, что конструктивное и технологическое решение сооружения скважины на дату составления технического паспорта (07.03.2018) и дату проведения экспертного осмотра (15.04.2019), соответствуют рабочему проекту объекта: «Водозабор из скважины для отделения №3 СПК «Восток» г. Армавира», разработанному 0(30 «Проктно-изыскательская контора «Кубаньсельбурвод» в 2000 году, а также акту приемки в эксплуатацию законченного строительства водозаборного сооружения, составленному в 2000 году; сооружение водонапорной башни № 7782 общей высотой ствола 18 м, было возведено в 2000 году. После возведения указанного сооружения, работы по его переустройству (реконструкции) не проводились.

К данному выводу эксперты пришли основываясь на том, что конструктивное и технологическое решение сооружения башни на дату проведения экспертного осмотра (15.04.2019), соответствуют рабочему проекту объекта: «Водозабор из скважины для отделения №3 СПК «Восток» г. Армавира», разработанному ООО «Проктно-изыскательская контора «Кубаньсельбурвод» в 2000 году.

Сооружение водопровода протяженностью 2 803 м, было возведено и сдано в эксплуатацию в 2000 году. К данному выводу эксперты пришли, основываясь на справках №№ 137 и 138 от 24.05.2019 г. подготовленных СПК (колхоз) «Восток». При этом, определить реконструировалось (переустроивалось) ли сооружение водопровода после ввода его в эксплуатацию технически не возможно ввиду отсутствия в представленных на исследования материалах арбитражного дела № А32-46240/2018, какой-либо документации определяющей конструктивное и технологическое решение сооружения, существовавшие до даты составления его технического паспорта (19.07.2018).

Следует отметить, что результатами экспертного осмотра, натурных и геодезических измерений, определено соответствие водопровода протяженностью 2 803 м, данным содержащимся-техническом паспорте сооружения, подготовленном Армавирским городским отделением филиала АО «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» по Краснодарскому краю, по состоянию на 19.07.2018.

Исследуя третий вопрос, эксперт установил, что расположение сооружений - артезианская скважина № 7782 (инвентарный № 1784), с водонапорной башней № 7782

(инвентарный № 2685), водопроводом - 2803 м. (инвентарный № 1789), на земельном участке с к/н 23:38:00 00 000:256, по адресу: г. Армавир, в границах СПК «Восток», находящимся в градостроительной зоне «СХ.1» - зона сельскохозяйственных угодий, не противоречит действующим требованиям правил землепользования и застройки МО г. Армавир (утв. Решением городской Думы Армавира 11.08.2017 №268) и генеральному плану МО г. Армавир (утв. Решением городской Думы г. Армавира от 22.05.2014 №608).

Результатами изучения представленных на исследования материалов арбитражного дела № А32-46240/2018, карты градостроительного зонирования в составе правил землепользования и застройки г. Армавир, а также карты функциональных зон в составе генерального плана г. Армавир, экспертами определено, что исследованные сооружения не находятся в охранных зонах.

При ответе на четвертый вопрос, эксперт пришел к выводу о том, что сооружения - артезианская скважина № 7782 (инвентарный № 1784), с водонапорной башней № 7782 (инвентарный № 2685), водопроводом - 2803 м. (инвентарный № 1789), расположенные на земельном участке с к/н 23:38:00 00 000:256, по адресу: г. Армавир, в границах СПК «Восток», соответствуют строительным и противопожарным требованиям сводов правил СП 8.13130.2009, СП 11-108-98, СП 16.13330.2017, СП 31.13330.2012, СП 43.13330.2012, строительным нормам Краснодарского края СНКК 22-301-2000 и пособия СНИП 2.04.02-84, предъявляемым к проектированию и строительству аналогичных сооружений и к их конструктивным элементам.

Отвечая на пятый вопрос, эксперт установил, что результатами визуального и инструментального обследования определено, что сооружения артезианская скважина № 7782 (инвентарный № 1784), с водонапорной башней № 7782 (инвентарный № 2685), водопроводом - 2803 м. (инвентарный № 1789), расположенные на земельном участке с к/н 23:38:00 00 000:256, по адресу: г. Армавир, в границах СПК «Восток», в соответствии с действующими требованиями свода правил СП 13-102-2003, находятся в исправном состоянии - категория технического состояния строительных конструкций или сооружения в целом, характеризующаяся отсутствием дефектов и повреждений, влияющих на снижение несущей способности и эксплуатационной пригодности.

Следовательно, исследованные сооружения своим техническим состоянием, угрозой для жизни и здоровья граждан не создают (в том числе при условии их сохранения).

В силу части 3 статьи 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации заключение эксперта является одним из доказательств, исследуемых наряду с

другими доказательствами по делу. Заключение судебной экспертизы определено законом в качестве доказательства, не имеющего заранее установленной силы и не обладающего преимуществом перед иными доказательствами и, как все иные доказательства, подлежит оценке по общим правилам в совокупности с другими доказательствами.

Истец, заявляя настоящее исковое заявление, указывает, что комплекс имущества артезианской скважины №7782 построен по разрешительным регламентам, что подтверждается актом № 5 приёма и сдачи в эксплуатацию скважины в 2000 году.

При этом, как пояснил представитель истца в ходе судебного заседания, СПК (колхоз) «Восток» не обращалось за получением разрешения на строительство в уполномоченный орган (администрацию г. Армавир) в установленном законом порядке.

Представленные истцом документы, в том числе акт приемки в эксплуатацию построенного объекта, такими документами не являются, так как выданы не уполномоченным органом муниципальной власти, как того требует закон, а подрядчиками строительства.

Согласно пункту 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки.

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 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Анализ содержания статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации в совокупности с указанными выше нормами Градостроительного кодекса Российской Федерации позволяет сделать вывод о том, что возможность судебного признания права собственности на самовольно возведенный объект недвижимости, допущенная законодателем в части 3 указанной статьи, может применяться в случае, если лицо, обратившееся в суд, по какой-либо не зависящей от него причине было лишено возможности получить разрешение на строительство на вновь создаваемый или реконструируемый объект недвижимости в порядке, установленном нормативными правовыми актами, регулирующими отношения, связанные с градостроительной деятельностью.

В соответствии с пунктом 2 Определения Конституционного Суда Российской Федерации от 03.07.2007 № 595-О-П, самовольное строительство представляет собой правонарушение, которое состоит в нарушении норм земельного законодательства, регулирующего предоставление земельного участка под строительство, либо градостроительных норм, регулирующих проектирование и строительство. Поэтому лицо, осуществившее самовольную постройку, не является ее законным владельцем.

Признание права собственности на самовольную постройку в судебном порядке является исключительным способом защиты права и может применяться в случае, если

лицо, обратившееся в суд с таким иском, по не зависящей от него причине было лишено возможности получить правоустанавливающие документы на вновь возведенный объект в установленном законом порядке. В противном случае при удовлетворении требований на основании пункта 3 статьи 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.

В пункте 9 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 09.12.2010 № 143 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации» также выражена правовая позиция, согласно которой 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.

Таким образом, в предмет доказывания по иску о признании права собственности на объект самовольной постройки входят обстоятельства осуществления строительства в установленном порядке, при наличии обозначенного в статье 222 ГК РФ титула землепользования на участок, отведенный для целей строительства, 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, свидетельствующие об отсутствии нарушений прав и охраняемых законом интересов других лиц, либо отсутствии угрозы жизни и здоровью граждан при сохранении самовольной постройки.

Кроме того, истцу надлежало подтвердить, что им были предприняты все возможные и необходимые меры для осуществления строительства в установленном порядке, однако в силу исключительных обстоятельств, соблюдение указанного порядка оказалось невозможным.

В силу части 2 статьи 9 и части 1 статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые ссылается как на основание своих требований либо

возражений и несет риск наступления последствий совершения или несовершения процессуальных действий.

Заявляя иск по настоящему делу и не предоставляя доказательств, достоверно свидетельствующих о надлежащем соблюдении административного порядка, истец фактически стремится произвести признание права собственности минуя административный порядок, закрепленный законодательством.

Совершение надлежащих мер предполагает обращение к компетентному органу за выдачей разрешения на строительство с приложением всей документации, необходимой в соответствии с градостроительным законодательством для выдачи разрешения на строительство (пункт 9 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09.12.2010 № 143 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации»).

Другие условия, необходимые для признания права собственности на самовольную постройку, в виде доказательств того, что строение не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью, имеют правовое значение лишь при положительном разрешении вопроса об установлении факта обращения в уполномоченный орган за получением разрешения на строительство.

Обход законодательства о признании права собственности, которое устанавливает гарантии прочности и стабильности гражданского оборота, обеспечивает неприкосновенность собственности (пункт 1 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации), может рассматриваться как нарушение основополагающих принципов Российского права.

Признание права собственности в судебном порядке является исключительным способом защиты права, и может быть применим лишь в случае объективной невозможности зарегистрировать свое право в рамках административной процедуры, предусмотренной законом.

Истцом не представлено доказательств исчерпания возможностей по регистрации своего права на спорный объект в административном порядке.

Кроме того, суд приходит к следующему выводу.

Согласно пункту 10 статьи 1 ГрК РФ объектом капитального строительства считается здание, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

Вместе с тем, понятие «объект недвижимости» не тождественно понятию «объект капитального строительства». Термин «объект капитального строительства» является специальным понятием градостроительного законодательства, поэтому им нельзя подменять правовую категорию «объект недвижимого имущества», имеющую иные отраслевую принадлежность, объем и содержание.

Согласно п. 38 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» вещь является недвижимой либо в силу своих природных свойств (абзац первый пункта 1 статьи 130 Гражданского кодекса, либо в силу прямого указания закона, что такой объект подчинен режиму недвижимых вещей (абзац второй пункта 1 статьи 130 Гражданского кодекса). При этом по общему правилу государственная регистрация права на вещь не является обязательным условием для признания ее объектом недвижимости (пункт 1 статьи 130 Гражданского кодекса).

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

Согласно правовым позициям Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенным в постановлениях от 16.12.2008 № 9626/08, от 02.03.2010 № 14971/09, от 20.10.2010 № 6200/10, критерием отнесения к объектам недвижимости является возможность их самостоятельного хозяйственного использования либо при отсутствии такового - вхождение в состав комплекса имущества, для обслуживания которого данные объекты предназначены.

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

Согласно правовой позиции, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.09.2013 № 1160/13, право собственности может быть зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним лишь в отношении тех вещей, которые, обладая признаками

недвижимости, способны выступать в гражданском обороте в качестве отдельных объектов гражданских прав.

Бурение – это процесс сооружения скважины путем разрушения горных пород.

Согласно части 1 статьи 23.2 Закона Российской Федерации «О недрах» разработка месторождений полезных ископаемых осуществляется в соответствии с утвержденными техническими проектами и иной проектной документацией на выполнение работ, связанных с пользованием недрами, а также правилами разработки месторождений полезных ископаемых.

Скважиной называют горную выработку круглого сечения, сооружаемую без доступа в нее людей, у которой длина во много раз больше диаметра.

Верхняя часть скважины называется устьем, дно – забоем, боковая поверхность – стенкой, а пространство, ограниченной стенкой – стволом скважины.

Длина скважины – это расстояние от устья до забоя по оси ствола, а глубина – проекция длины на вертикальную ось.

Длина и глубина численно равны только для вертикальных скважин. Однако они не совпадают у наклонных и искривленных скважин.

Скважины можно квалифицировать по назначению, профилю ствола и фильтра, степени совершенства и конструкции фильтра, количеству обсадных колонн, расположению на поверхности земли.

По назначению различают скважины: опорные, параметрические, структурно-поисковые, разведочные, нефтяные, газовые, геотермальные, артезианские, нагнетательные, наблюдательные, специальные.

На сегодняшний день есть два пояснения термина артезианской скважины: Артезианская скважина — это глубокое отверстие в почве, из которого самопроизвольно под мощным напором вырывается водный поток.

Чаще всего такая скважина имеет природное происхождение, но бывают и искусственно созданные экземпляры.

Исключительно рукотворная скважина, которая достаёт до известняковых водоносных земляных прослоек. В этих слоях вода постоянно подвергается давлению, а когда их вскрывают — легко выходит наружу.

При использовании таких источников воды требуется создание специального защищенного пространства. Таких защитных зон придется определять три: по требованию санитарных правил, в радиусе тридцати метров находятся какие-либо строения или

растения; в радиусе двухсот метров есть источники возможного биологического загрязнения – фермы, канализация и т.п.; в радиусе трехсот метров имеются источники химического загрязнения – автомастерские, вредное производство, заправки и т.п.

Документы для подачи заявки на бурение артезианской скважины: документ, подтверждающий право собственности на участок; договор аренды, если участок не в собственности; кадастровый план участка; генплан застройки данного участка; ситуационный план.

После того, как артезианская скважина на дачном участке или в частном хозяйстве будет обустроена, её необходимо оформить, как официальный источник воды. Для этого подаются такие документы как проект скважины для проведения экспертной оценки; подтверждение обустройства санитарной зоны; подтверждение о пригодности употребления воды в пищу.

Водонапорная башня и водопровод, состоящий из труб ПВХ, также не являются объектами недвижимого имущества, так как могут быть перенесены на другое место без причинения им значительного ущерба.

В материалы дела не представлены доказательства того, что спорный объект имеет какие-либо дополнительные инженерно-технические устройства, позволяющие свидетельствовать об отнесении данных объектов к категории недвижимых сооружений.

Фактически составные части артезианских скважин могут быть использованы по их назначению при перенесении их в иное место и обустройства посредством бурения новой скважины. Данное обстоятельство также свидетельствует об отсутствии у артезианских скважин признаков объекта недвижимого имущества.

Как следует из правовой позиции Арбитражного суда Северо-Кавказского округа, выраженной в Постановлении ФАС Северо-Кавказского округа от 21.07.2014 по делу № А63-9959/2013, объекты, на которые истец просит признать право собственности, представляют собой улучшения земельного участка, заключающиеся в приспособлении его для удовлетворения нужд лиц, пользующихся участком. Названные сооружения не являются самостоятельными недвижимыми вещами, а представляют собой неотъемлемую составную часть земельного участка, на котором они расположены.

Указанная правовая позиция корреспондирует сложившейся судебной практике (Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 14.03.2014 № 15АП-725/2014 по делу № А53-11921/2013, Постановление Пятнадцатого

арбитражного апелляционного суда, выраженной в Постановлении от 07.04.2017 по делу №А32-26099/2016,).

С учетом изложенного суд пришел к выводу, что спорные объекты - артезианская скважина, водонапорная башня, водопровод, не являются самостоятельными объектами недвижимости, право на такие объекты не подлежит государственной регистрации. При таких обстоятельствах у суда отсутствуют основания для удовлетворения заявленных требований.

На основании вышеизложенного, приведенные и другие собранные по делу доказательства, исследованные и оцененные арбитражным судом, в своей совокупности достаточны для вывода о необоснованности заявленных исковых требований.

При разрешении вопроса о распределении судебных расходов суд руководствуется следующим.

Согласно ч. 1. ст. 110 АПК РФ судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

В соответствии с п. 4 ч. 1 ст. 333.21 НК РФ размер государственной пошлины при подаче исковых заявлений неимущественного характера, в том числе заявления о признании права, заявления о присуждении к исполнению обязанности в натуре, составляет 6 000 рублей.

Как следует из материалов дела, СПК (колхоз) «Восток» при обращении с настоящим исковым заявлением уплатило государственную пошлину в размере 26 796 руб., что подтверждается платежным поручением от 27.05.2019 № 1421. При этом истец заявил одно требование – признать право собственности на объект – имущественный комплекс.

Согласно п. 1 ч. 1 ст. 333.40 НК РФ государственная пошлина подлежит возврату частично или полностью в случае уплаты государственной пошлины в большем размере, чем это предусмотрено настоящей главой.

С учетом вышеизложенного, излишне уплаченная государственная пошлина в размере 20 796 руб. подлежит возврату СПК (колхоз) «Восток» из федерального бюджета Российской Федерации.

Руководствуясь гл. 20 АПК РФ,

Р Е Ш И Л:

В удовлетворении исковых требований отказать.

Возвратить СПК (колхоз) «Восток» (ИНН 2302037762 ОГРН 1032300669279) из федерального бюджета Российской Федерации государственную пошлину в размере 20 796 руб., о чем выдать справку.

Настоящее решение вступает в законную силу по истечении одного месяца со дня его изготовления в полном объеме, 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 течение месяца со дня его принятия. Апелляционная и кассационная жалобы подаются через Арбитражный суд Краснодарского края.

Судья

А.В.Николаев