

**ПЯТНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД**

Газетный пер., 47б лит А, г. Ростов-на-Дону, 344002, тел.: (863) 218-60-26, факс: (863) 218-60-27
E-mail: info@15aas.arbitr.ru, Сайт: <http://15aas.arbitr.ru/>

ПОСТАНОВЛЕНИЕ**арбитражного суда апелляционной инстанции
по проверке законности и обоснованности решений (определений)
арбитражных судов, не вступивших в законную силу**

город Ростов-на-Дону
25 марта 2010 г.

дело № А53-10266/2008-С2-41
15АП-240/2010

Резолютивная часть постановления объявлена 18 марта 2010 года.
Полный текст постановления изготовлен 25 марта 2010 года.

Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего Авдониной О.Г.,

судей Величко М.Г., Ильиной М.В.,

при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Поповым А.А.,
при участии:

от СПК «им. Кирова»: представителя Зайцева И. Н. по доверенности от 10.12.2009,

от ООО «Агрофирма «Раздолье»: представителей Новгородова Я. Д. по доверенности от 30.09.2008 и Миняйло И. О. по доверенности от 30.07.2008, Бушуева В. А. по доверенности от 22.12.2008,

рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу сельскохозяйственного производственного кооператива (колхоз) «им. Кирова» на решение Арбитражного суда Ростовской области от 17 декабря 2009 года по делу № А53-10266/2008-С2-41 по иску сельскохозяйственного производственного кооператива (колхоз) «им. Кирова»

к ответчику администрации Екатерининского сельского поселения Матвеево-Курганского района Ростовской области и обществу с ограниченной ответственностью «Агрофирма «Раздолье»

о признании права собственности на земельный участок и асфальтовую площадку, оспаривании зарегистрированного права на объекты недвижимого имущества и сносе самовольных построек

и по встречному иску общества с ограниченной ответственностью «Агрофирма «Раздолье»

к сельскохозяйственному производственному кооперативу (колхоз) «им. Кирова»

о признании права собственности на земельный участок и его изъятии из незаконного владения,

при участии третьих лиц: Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области, администрации

Екатерининского сельского поселения Матвеево-Курганского района Ростовской области, администрации Матвеево-Курганского района Ростовской области, принятое в составе председательствующего судьи Авдеева В.Н., арбитражных заседателей Шепелева А.А., Капуста С.Д.,

УСТАНОВИЛ:

сельскохозяйственный производственный кооператив (колхоз) «им. Кирова» (далее – истец, кооператив) обратился в арбитражный суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Агрофирма «Раздолье» (далее – ответчик, общество) о признании недействительным зарегистрированного права собственности ответчика на производственные сооружения: ток-навес (лит. К) площадью 11 973 кв. м., ЗАВ-50 (лит. Л) площадью 71,8 кв. м., навес (лит. М) площадью 83,3 кв. м., расположенные в Матвеево-Курганском районе, 1 км на запад от села Григорьевка, и сносе самовольных построек. По указанному требованию судом возбуждено дело №А53-10266/2008.

Требования мотивированы тем, что спорные объекты возведены обществом без получения разрешительной документации на земельном участке, находящемся в пользовании кооператива, который не давал согласия на строительство. Возведенные обществом объекты являются самовольными постройками и подлежат сносу.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено Управление Федеральной регистрационной службы по Ростовской области (далее - регистрационная служба).

Решением от 13.10.2008, оставленным без изменения постановлением апелляционной инстанции от 30.12.2008, в иске отказано. Судебные акты мотивированы тем, что кооператив не доказал наличие у него вещного права на земельный участок, на котором расположено спорное имущество.

Постановлением Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 09.04.2009 судебные акты отменены, дело направлено на новое рассмотрение в суд первой инстанции. Суд кассационной инстанции указал, что выводы суда о недоказанности кооперативом права собственности на спорный земельный участок основаны на неполно исследованных обстоятельствах.

При новом рассмотрении дела определением от 21.04.2009 суд привлек к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, администрацию Матвеево-Курганского района и администрацию Екатерининского сельского поселения Матвеево-Курганского района Ростовской области (л. д. 134 том 4). Определением суда от 28.08.2009 дело №А53-10266/2008 объединено в одно производство с делом №А53-5677/2008, объединенному делу присвоен номер №А53- 10266/2008 (л. д. 167 т.5).

В рамках дела №А53-5677/2008 кооператив обратился с иском к администрации Екатерининского сельского поселения Матвеево-Курганского района Ростовской области о признании права собственности на асфальтовую площадку (механизированный ток) площадью 11973,4 кв. м. и земельный участок площадью 3 га, расположенные по адресу: Ростовская область, Матвеево-Курганский район, 1 км на запад от села Григорьевка (л. д. 3-5 том 5).

В обоснование своего требования кооператив указал, что земельные участки были предоставлены колхозу им. Кирова, созданному в 1970 году. При реорганизации колхоза в товарищество с ограниченной ответственностью имени Кирова постановлением главы администрации Матвеево-Курганского района №340 от 23.07.1992 в собственность кооператива передано 6118 га земли, в том числе и спорные участки. В последующем товарищество было реорганизовано в СПК (колхоз) «им Кирова».

Определениями суда от 14.04.2008 и от 02.06.2008 по делу №А53-5677/2008 к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Управление Федеральной регистрационной службы по Ростовской области и ООО «Агрофирма «Раздолье» (л. д. 1, 119 том 5).

Определением суда от 01.10.2009 к рассмотрению принят встречный иск ООО «Агрофирма «Раздолье» к кооперативу о признании права собственности на земельный участок площадью 30000 кв. м., расположенный по адресу: Ростовская область, Матвеево-Курганский район, 1 км на запад от села Григорьевка, и истребовании указанного участка от кооператива (л. д. 135-138 том 7).

Встречный иск мотивирован тем, что на спорном земельном участке ООО «Григорьевское» (правопредшественник общества) построило три объекта недвижимого имущества: ток-навес (лит. К) площадью 11 973 кв. м., ЗАВ-50 (лит. Л) площадью 71,8 кв. м., навес (лит. М) площадью 83,3 кв. м., право собственности на объекты зарегистрировано в установленном законом порядке. Кооператив 06.04.2009 незаконно зарегистрировал за собой право собственности на земельный участок площадью 30 000 кв. м., на котором расположены объекты недвижимости, принадлежащие на праве собственности обществу (л. д. 70-74 т. 6).

Ходатайством от 21.10.2009 кооператив уточнил иски требования и в окончательном виде просил:

- признать за кооперативом право собственности на асфальтовую площадку (механизированный ток) площадью 11973,4 кв. м. и земельный участок площадью 3 га с кадастровым номером 61:21:0600015:181, расположенные по адресу: Ростовская область, Матвеево-Курганский район, 1 км на запад от села Григорьевка;

- признать недействительным зарегистрированное право собственности общества на производственные сооружения: ток-навес (лит. К) площадью 11 973 кв. м., ЗАВ-50 (лит. Л) площадью 71,8 кв. м., навес (лит. М) площадью 83,3 кв. м., расположенные в Матвеево-Курганском районе, 1 км на запад от села Григорьевка;

- обязать общество устранить препятствия кооперативу в пользовании земельным участком площадью 3 га с кадастровым номером 61:21:0600015:181 и асфальтовой площадкой площадью 11973,4 кв. м. путем сноса самовольных построек: тока-навеса (лит. К) площадью 11 973 кв. м., ЗАВ-50 (лит. Л) площадью 71,8 кв. м., навеса (лит. М) площадью 83,3 кв. м. (л. д. 159-168 том 7).

Решением суда от 17.12.2009 в удовлетворении первоначального и встречного иска сторонам отказано.

Суд указал, что кооператив не доказал факт внесения членами колхоза им. Кирова своих земельных долей в уставный капитал созданного при реорганизации колхоза товарищества, следовательно, доказательства приобретения права собственности на спорный земельный участок площадью 3 га.

Наличие государственной регистрации несуществующего правового титула не может рассматриваться в качестве доказательств существования вещного права. Не обладая правами на земельный участок, кооператив не вправе требовать сноса возведенных обществом строений в порядке статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации. Ликвидационная комиссия кооператива не имеет процессуального права на иск, поскольку полномочия ликвидационной комиссии сводятся исключительно к проведению процедуры ликвидации юридического лица. Основания первоначального и встречного исков в части прав на земельный участок площадью 30 000 кв. м. несостоятельны по обстоятельствам отсутствия доказательств существования такого объекта гражданских прав. Земельные участки и их части согласно правопритязаниям сторон взаимно накладываются друг на друга, судебное решение не может заменить процедуру формирования земельных участков.

Кооператив обжаловал решение в порядке, предусмотренном главой 34 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, просил отменить решение в части отказа в удовлетворении его исковых требований.

Кооператив не согласен с выводом суда о недоказанности принадлежности ему земельного участка площадью 30 000 кв. м. и самовольности строительства обществом на указанном земельном участке объектов недвижимости. Факт передачи в ТОО «им. Кирова», а затем в СПК (колхоз) «им. Кирова» в собственность асфальтированной площадки и земельного участка подтверждается протоколом общего собрания трудового коллектива колхоза имени Кирова от 18.01.1992, постановлением главы администрации Матвеево-Курганского района №340 от 23.07.1992, учредительным договором ТОО «им. Кирова» от 06.02.1993, списком объектов неделимого фонда кооператива, полученного в порядке правопреемства при реорганизации, регистрацией права собственности на объекты недвижимости, построенные на земельном участке. Общество не располагает документами, подтверждающими принадлежность ему земельного участка под возведенными им объектами.

Администрация Матвеево-Курганского района Ростовской области в отзыве на апелляционную жалобу просила решение суда отменить. Указала, что постановлением главы администрации от 23.07.1992 №340 в собственность ТОО «им. Кирова» был передан земельный участок площадью 6118 га, в том числе сельхозугодий – 5539 га, под общественными постройками – 137 га, прочих земель – 64 га. В площадь, указанную под общественными постройками (137 га) входила площадь земельного участка площадью 3 га с расположенным на нем механизированным током (амбары, весовая и асфальтированная площадка тока площадью 12000 кв. м.). Земельный участок и асфальтированная площадка не включены в реестр муниципальной собственности. ООО «Григорьевское» возвело на спорном земельном участке навес и ЗАВ-50 без оформления разрешительной документации.

ООО «Агрофирма «Раздолье» в отзыве на апелляционную жалобу просило пересмотреть решение суда в части отказа в удовлетворении встречного иска общества. Общество указало, что постановлением главы администрации Матвеево-Курганского района №340 от 23.07.1992 земельный участок площадью 6118 га был передан в коллективно-долевою собственность участникам ТОО «им. Кирова», а не обществу. В постановлении не упоминается земельный участок площадью 3 га, доказательств того, что указанный участок является составной

частью участка площадью 6118 га, отсутствуют. При регистрации права собственности кооператива на указанный земельный участок были нарушены права общества, являющегося собственником расположенных на указанном земельном участке объектов недвижимого имущества. Кооперативом избран ненадлежащий способ защиты (л. д. 96 том 8).

Дело рассмотрено с объявлением в судебном заседании перерыва с 15.03.2010 до 18.03.2010.

В судебном заседании представитель кооператива поддержал доводы, изложенные в апелляционной жалобе и письменных пояснениях.

Представителем кооператива при рассмотрении дела в апелляционной инстанции представлены заверенные в установленном законом порядке устав, учредительный договор товарищества «им. Кирова» от 06.02.1993, постановление о регистрации товарищества №300 от 19.03.1993, письмо МУП «Земля» от 12.03.2010.

Судом удовлетворено ходатайство представителя кооператива о приобщении представленных документов в материалы дела в целях исполнения указаний Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа, изложенных в постановлении от 09.04.2009, которым дело направлено на новое рассмотрение. Заверенные налоговым органом учредительный договор товарищества «им. Кирова» от 06.02.1993 и постановление №300 от 19.03.1993 приняты судом апелляционной инстанции, так как имеющиеся в материалах дела документы не были заверены (л. д. 208-219 том 4). Письмо МУП «Земля» от 12.03.2010 приобщено к материалам дела, так как обществом в апелляционной инстанции заявлено о нарушении прав ОАО «Мегафон», не привлеченного к участию в деле.

Представители общества поддержали доводы, изложенные в возражениях на апелляционную жалобу.

Иные лица, участвующие в деле, не обеспечили явку своих представителей в судебное заседание, будучи уведомлены о времени и месте рассмотрения дела в установленном законом порядке.

В соответствии со статьей 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суд рассмотрел дело в отсутствие указанных лиц.

Изучив материалы дела, оценив доводы апелляционной жалобы, заслушав представителей участвующих в деле лиц, арбитражный суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что решение подлежит отмене в части по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, постановлением главы администрации Матвеево-Курганского района от 23.07.1992 №340 колхоз имени Кирова реорганизован в товарищество с ограниченной ответственностью «сельхозпредприятие имени Кирова» с коллективно-долевой собственностью на землю и имущество. В пункте 2 постановления комитету по земельной реформе и земельным ресурсам предписано в месячный срок выдать товариществу свидетельство о праве собственности на землю. Согласно приложению №1 к постановлению в собственность товарищества передан земельный участок общей площадью 6 118 га (в том числе: сельхозугодий – 5539 га, под общественными постройками – 137 га) (л. д. 125 том 1).

В постановлении от 23.07.1992 №340 «О реорганизации колхоза имени Кирова и передаче земель в коллективно-долевую собственность и в аренду»

указано, что реорганизация колхоза (правопродшественника кооператива) произведена на основании материалов внутрйхозяйственной и районной комиссии по приватизации и реорганизации колхозов и в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 27.12.1991 №23 «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР» и постановлением Правительства Российской Федерации от 29.12.1991 №86 «О порядке реорганизации колхозов и совхозов».

В соответствии с пунктом 10 постановления Правительства Российской Федерации от 29.12.1991 №86 «О порядке реорганизации колхозов и совхозов» владелец земельного пая был обязан подать заявление во внутрйхозяйственную комиссию, указав один из способов использования своего пая: получение на сумму пая земли и средств производства с целью создания крестьянского хозяйства, частного предприятия по ремонту, строительству, обслуживанию, торговле и других предприятий; передача пая в качестве учредительного взноса в товарищество или акционерное общество; передача пая в качестве вступительного взноса в кооператив; продажа пая другим работникам хозяйства или хозяйству.

Следовательно, наделение земельной долей члена реорганизуемого колхоза одновременно обязывало его использовать долю (пай) одним из способов, предусмотренных действовавшим законодательством. Эти вопросы решались, в частности, на учредительном собрании членов колхоза о создании коммерческих предприятий (обществ, товариществ) и внесении своих земельных и имущественных паев в уставный капитал создаваемых предприятий.

На общем собрании трудового коллектива колхоза им. Кирова от 18.01.1992 было принято решение об обращении в администрацию Матвеево-Курганского района о предоставлении земли в коллективно-долевую собственность. На указанном собрании определено, что общая площадь принадлежащего колхозу земельного участка составляет 6118 га, из них сельскохозяйственных угодий - 5539 га распределяется между членами по 6,2 га (л. д. 207 том 4).

Суд, отказывая кооперативу в иске, указал, что кооператив не доказал факт внесения членами колхоза им. Кирова своих земельных долей в уставный капитал созданного при реорганизации колхоза товарищества, следовательно, доказательства приобретения права собственности на спорный земельный участок площадью 3 га.

В соответствии с пунктом 1 статьи 66 Гражданского кодекса Российской Федерации хозяйственными товариществами и обществами признаются коммерческие организации с разделенным на доли (вклады) учредителей (участников) уставным (складочным) капиталом.

Имущество, созданное за счет вкладов учредителей (участников), а также произведенное и приобретенное хозяйственным товариществом или обществом в процессе его деятельности, принадлежит ему на праве собственности.

Как было указано выше, колхозу им. Кирова (правопродшественнику товарищества) на основании постановления от 23.07.1992 №340 комитетом по земельной реформе и земельным ресурсам выдано свидетельство о праве собственности на землю (пункт 2 постановления).

На учредительном собрании при создании товарищества «имени Кирова» принято решение о передаче в уставный капитал товарищества земли общей площадью 6 118 га, что подтверждается учредительным договором, подписанным 06.02.1993. Согласно пункту 7 договора уставный капитал сформирован за счет

вкладов (вносов) участников общества и состоит из земельного участка общей площадью 6118 га (на одного участника – 6,2 га) и имущества на сумму 12 588 тыс. руб. (л. д. 23-43 том 9)

Согласно пункту 7.1 устава товарищества оно является собственником земли и имущества, переданного ему его членами, собственником продукции, произведенной в результате хозяйственной деятельности и полученных доходов, а также иного имущества, приобретенного по иным основаниям. (л. д. 123 том 8).

Учредительный договор и устав прошли государственную регистрацию постановлением главы администрации Матвеево-Курганского района №300 от 29.03.1993 (л. д. 22 том 9).

Таким образом, вывод суда первой инстанции о недоказанности приобретения товариществом права собственности на земельный участок, ранее переданный в коллективно-долевую собственность членов колхоза им. Кирова, противоречит материалам дела.

16.08.1999 ТОО «СХП имени Кирова» реорганизовано в СПК (колхоз) «им. Кирова». Имущество товарищества передано кооперативу. В соответствии с пунктом 1.1 устава кооператива, зарегистрированного в 1999 году, кооператив является правопреемником товарищества (л. д. 66- 88 том 1).

Кооператив обратился в суд с иском о признании права собственности на земельный участок площадью 3 га (кадастровый номер 61:21:0600015:181), расположенный по адресу: Ростовская область, Матвеево-Курганский район, 1 км на запад от села Григорьевка, являющийся частью земельного участка площадью 6118 га, внесенного ранее в уставный капитал товарищества.

Согласно статье 12 Гражданского кодекса Российской Федерации защите подлежат нарушенные гражданские права и законные интересы. Данной нормой корреспондирует положение пункта 1 статьи 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, согласно которому заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов.

В период рассмотрения дела 06.04.2009 в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесена запись №61-61-26/009/2009-307 о государственной регистрации права собственности кооператива на спорный земельный участок, чем право собственности кооператива получило легитимацию (л. д. 107 том 4).

Регистрация права собственности в ЕГРП в силу пункта 1 статьи 2 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» является доказательством существования зарегистрированного права, которое может быть оспорено только в судебном порядке. На момент рассмотрения дела у кооператива отсутствует нарушенное право, подлежащее судебной защите в порядке признания права собственности на имущество.

Асфальтовое покрытие не является самостоятельным объектом права, так как является функциональным элементом, свойством земельного участка, на котором оно расположено. Создание на земельном участке асфальтового покрытия предполагает придание земельному участку неотделимых улучшений, целью которых является улучшение земельного участка – в данном случае его приспособление под площадку для выгрузки зерна. Площадка бывшего зернотока не имеет самостоятельного по отношению к земельному участку назначения и

функций, а представляет собой результат мероприятий по благоустройству участка. Наличие зарегистрированного права собственности на земельный участок, на котором расположено асфальтовое покрытие, предопределяет судьбу последнего.

В связи с изложенным, решение суда в части отказа в удовлетворении иска кооператива о признании права собственности на земельный участок и асфальтовую площадку подлежит оставлению без изменения.

Материалами дела подтверждается, что на земельном участке с кадастровым номером 61:21:0600015:181, на который зарегистрировано право собственности кооператива, находятся три объекта недвижимого имущества (комплекс механизированного тока), принадлежащие кооперативу. Право собственности кооператива на указанные объекты установлено решением Арбитражного суда Ростовской области от 07.02.2007 по делу №А53-13684/2006-С4-11 и зарегистрировано кооперативом 16.04.2008 (л. д. 13-19 том 3).

На этом же участке находятся объекты недвижимого имущества: ток-навес (лит. К) площадью 11 973 кв. м., ЗАВ-50 (лит. Л) площадью 71,8 кв. м., навес (лит. М) площадью 83,3 кв. м., возведенные ООО «Григорьевское».

08.02.2006 в ЕГРП внесена запись о регистрации за обществом права собственности на указанные объекты недвижимого имущества. В качестве оснований регистрации указаны постановления главы администрации Матвеево-Курганского района от 30.11.2005 №1060, 1061, акты приемочной комиссии от 14.10.2005 о приемке в эксплуатацию законченного строительством ЗАВ-50 с навесом и законченного реконструкцией тока-навеса (свидетельства серии 61 АВ N 017130 - 017132) (л. д. 15-22 том 1, л. д. 15-23 том 2).

В связи с реорганизацией ООО «Григорьевское» в форме присоединения к ООО «Агрофирма «Раздолье» право собственности на данные объекты зарегистрировано за ООО «Агрофирма «Раздолье» (свидетельства от 28.05.2008 серии 61 АД №012417 - 012419) (л. д. 21-23 том 2).

Общество претендует на земельный участок с кадастровым номером 61:21:0600015:181, ссылаясь на возникновение у него права на получение земельного участка в собственность в порядке статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации как собственника объектов недвижимого имущества, расположенных на данном земельном участке, и на этом основании оспаривает зарегистрированное право кооператива на земельный участок.

Кооператив, в свою очередь, полагая, что спорные объекты возведены обществом на его земельном участке незаконно, являются самовольными постройками, оспаривает зарегистрированное право собственности на них за обществом.

В соответствии с частью 2 пункта 1 статьи 2 Федерального закона от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация является единственным доказательством зарегистрированного права, которое может быть оспорено только в судебном порядке.

Из положений статьи 2 Закона о государственной регистрации прав следует, что оспаривание зарегистрированного права означает доказывание отсутствия оснований и (или) правовых предпосылок для его регистрации.

Общество не представило доказательства возведения объектов недвижимого имущества в установленном законом порядке.

В силу подпункта 2 пункт 1 статьи 40 Земельного кодекса Российской Федерации исключительным правом застройки земельного участка обладает собственник земельного участка. При этом собственник участка обязан соблюдать установленное целевое назначение земельного участка и его разрешенное использование, соблюдать требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

В соответствии с пунктом 1 статьи 263 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник земельного участка вправе разрешать строительство на своем участке другим лицам.

Согласно пункту 2 статьи 264 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, не являющееся собственником земельного участка, осуществляет принадлежащие ему права владения и пользования участком на условиях и в пределах, установленных законом или договором с собственником.

Общество не представило доказательства обладания земельным участком площадью 3 га на момент строительства на нем объектов недвижимого имущества на праве собственности либо на ином вещном или обязательственном праве.

Из материалов дела следует, что ООО «Григорьевское» в 2006 году обращалось к главе администрации Матвеево-Курганского района о предоставлении в аренду земельного участка, занятого механизированным током и расположенного по адресу: 1 км на запад от с. Григорьевка. В предоставлении земельного участка в аренду отказано со ссылкой на наличие права на указанный земельный участок у кооператива (л. д. 32-33 том 3).

В силу положений статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, осуществляется на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных настоящей статьей. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства.

Доказательства получения разрешения на строительство объектов на спорном земельном участке общество также не представило.

Таким образом, общество не доказало создание спорных объектов для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, являющихся, согласно требованиям статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации, основанием для признания истца приобретшим право собственности на такие вещи.

Спорные объекты по своим правовым характеристикам в силу положений статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации подпадают под признаки объектов самовольного строительства, приобретение права собственности на которые возможно только по решению суда (пункт 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации). Судебного решения о признании права собственности общества на указанные объекты не имеется, поэтому регистрирующий орган незаконно осуществил регистрацию этих прав. Факт

государственной регистрации права на объекты, являющиеся самовольными постройками, не влечет приобретения права собственности на эти объекты.

В связи с тем, что построенные обществом объекты, расположенные на земельном участке с кадастровым номером 61:21:0600015:181, по своим признакам являются самовольными постройками, у общества отсутствует предусмотренное статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации право на приватизацию указанных земельных участков.

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. Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет.

При таких обстоятельствах, кооператив, являясь собственником земельного участка, вправе требовать от общества устранения препятствий в пользовании принадлежащим ему земельным участком путем освобождения его от самовольно возведенных объектов за свой счет (статья 304 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Регистрация права собственности общества на самовольно возведенные объекты недвижимого имущества подлежит прекращению.

Довод общества о том, что требование об оспаривании зарегистрированного права является ненадлежащим способом защиты суд отклоняет. Признание объектов самовольными постройками и удовлетворение требования об их сносе влечет прекращение зарегистрированного права.

При рассмотрении дела в апелляционной инстанции общество в качестве возражений привело довод о том, что два объекта недвижимого имущества - ЗАВ-50 (лит. Л) площадью 71,8 кв. м. и навес (лит. М) площадью 83,3 кв. м. расположены за пределами границ спорного земельного участка, в связи с чем кооператив не вправе заявлять требование об их сносе. В обоснование своего довода общество ссылается на топографическую съемку земельного участка площадью 3 га, исполненную ООО «ГЕО-ДОН» по заказу общества (л. д. 18 т. 8).

Представители общества также указали, что согласно данной топографической съемке сформированный кооперативом земельный участок с кадастровым номером 61:21:0600015:181 накладывается на объект недвижимости, принадлежащий ОАО «МегаФон», которое не привлечено к участию в деле.

Для проверки указанных доводов общества в судебном заседании был допрошен геодезист ООО «ГЕО-ДОН», который пояснил, что топосъемка производилась по заказу ООО «Агрофирма «Раздолье», цели проведения работ ему не объяснялись; он осуществлял исключительно топосъемку земельного участка, а не его межевание; на план были нанесены только объекты, располагающиеся на местности; фактическое место расположения межевых границ земельного участка им не устанавливалось, они были перенесены на план местности по ранее установленным координатам и исходя из их соотношения относительно объектов, располагающихся на земельном участке; в настоящее время имеется вопрос о том, правильно ли были выполнены топографическая съемка либо межевой план земельного участка; изготовление топосъемки отличается от изготовления межевого плана земельного участка, так как выполняются разными методами; задачей топосъемки является фиксация на плане объектов, располагающихся на определенной местности.

На вопросы о том, по какой причине объект недвижимости ОАО «Мегафон» попадает в границы указанного на топосъемке земельного участка, и по какой причине граница земельного участка, выведенная в топосъемке, частично пересекает объект недвижимости, свидетель пояснений дать не смог.

Доводы общества о том, что при разрешении дела необходимо учитывать данные топографической съемки суд отклоняет исходя из следующего.

Достоверность топографической съемки опровергается тем, что по ее данным границы спорного земельного участка пересекают объект недвижимости, принадлежащий ОАО «Мегафон», и один из объектов недвижимого имущества, находящийся на данном земельном участке. Указанное исключило бы формирование земельного участка и постановку его на государственный кадастровый учет.

Довод общества о том, что топографическая съемка имеет более точные данные, чем данные о межевании, опровергается заключением МУП «Земля» от 12.03.2010, согласно которому принадлежащий ОАО «Мегафон» объект располагается на земельном участке площадью 156 кв. м. с кадастровым номером 61:21:0600015:140, и границы двух участков не пересекаются (л. д. 6-8 том 9).

В течение всего процесса рассмотрения дела общество утверждало, что принадлежащие ему на праве собственности три объекта недвижимого имущества расположены на указанном земельном участке с кадастровым номером 61:21:0600015:181 - в возражениях на иск кооператива, во встречном иске по настоящему делу, в возражениях, представленных в суд апелляционной инстанции относительно проверки решения суда первой инстанции только в обжалуемой части (л. д. 99-103 том 8).

При обращении в Матвеево-Курганский районный суд с иском об оспаривании зарегистрированного права собственности кооператива на земельный участок с кадастровым номером 61:21:0600015:181 общество также указывало, что принадлежащие ему на праве собственности строения расположены именно на указанном земельном участке (л. д. 177-183 том 4). При обращении в Арбитражный суд Ростовской области с иском к Управлению Роснедвижимости по РО (дело №А53-28173/2009) общество указывало на неправильное формирование земельного участка, поскольку на территории участка находятся три объекта недвижимого имущества, принадлежащие обществу (л. д. 46-48 т. 8).

Вывод суда об отсутствии у ликвидационной комиссии кооператива процессуального права на иск, поскольку полномочия ликвидационной комиссии сводятся исключительно к проведению процедуры ликвидации юридического лица, не соответствуют закону.

Согласно пункту 3 статьи 62 Гражданского кодекса Российской Федерации с момента назначения ликвидационной комиссии к ней переходят полномочия по управлению делами юридического лица. Ликвидационная комиссия от имени ликвидируемого юридического лица выступает в суде.

Доводы общества о нарушении при рассмотрении дела процессуальных прав ОАО «Мегафон» суд отклоняет, исходя из заключения данного МУП «Земля».

С учетом изложенных обстоятельств, решение суда первой инстанции подлежит отмене в части отказа в удовлетворении иска кооператива о сносе принадлежащих обществу объектов и оспаривании зарегистрированного на них

права собственности, в указанной части надлежит принять новое решение об удовлетворении иска.

В остальной части решение подлежит оставлению без изменения.

Расходы по государственной пошлине по делу подлежат распределению между сторонами пропорционально удовлетворенным требованиям.

По требованиям кооператива о признании права собственности на земельный участок и асфальтовую площадку подлежала уплате государственная пошлина в размере 4 000 руб., уплачено 2 000 руб. (л. д. 6 том 1). С кооператива в федеральный бюджет подлежит взысканию 2 000 руб. государственной пошлины.

По требованиям кооператива об устранении препятствий в пользовании земельным участком путем сноса самовольных построек и прекращении государственной регистрации права подлежала уплате государственная пошлина в размере 6 000 руб. (л. д. 6 том 5), уплачено 3 000 руб.

По указанным требованиям государственная пошлина подлежит отнесению на общество, с которого в пользу кооператива подлежит взысканию 3 000 руб. и в федеральный бюджет – 3000 руб.

Обществом по встречному иску уплачено 4 000 руб. (л. д. 96-97 том 6), расходы по встречному иску подлежат отнесению на общество.

Расходы по государственной пошлине по апелляционной жалобе подлежат отнесению на общество. При обращении с апелляционной жалобой кооперативу была предоставлена отсрочка, с общества в федеральный бюджет подлежит взысканию 1 000 руб. государственной пошлины.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 258, 269 – 271, Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Ростовской области от 17 декабря 2009 года по делу №А53-10266/2008-C2-41 в части отказа в удовлетворении иска сельскохозяйственного производственного кооператива (колхоз) «им. Кирова» о сносе принадлежащих обществу с ограниченной ответственностью «Раздолье» объектов и оспаривании зарегистрированного на них права отменить, в указанной части принять новое решение.

Исковые требования сельскохозяйственного производственного кооператива (колхоз) «им. Кирова» в указанной части удовлетворить.

Обязать общество с ограниченной ответственностью «Агрофирма «Раздолье» устранить препятствия сельскохозяйственному производственному кооперативу (колхоз) «им. Кирова» в пользовании земельным участком площадью 3 га с кадастровым номером 61:21:0600015:181 и асфальтовой площадкой площадью 11973,4 кв. м., расположенных по адресу: Ростовская область, Матвеево-Курганский район, с. Григорьевка, 1 км на запад от села Григорьевка, путем сноса самовольных построек: тока-навеса (лит. К) площадью 11 973 кв. м., ЗАВ-50 (лит. Л) площадью 71,8 кв. м., навеса (лит. М) площадью 83,3 кв. м.

Прекратить в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи от 28.05.2008 №№ 61-61-26/016/2008-226, 61-61-26/016/2008-223, 61-61-26/016/2008-224 о регистрации права собственности

общества с ограниченной ответственностью «Агрофирма «Раздолье» на ток-навес (лит. К) площадью 11 973 кв. м., ЗАВ-50 (лит. Л) площадью 71,8 кв. м., навес (лит. М) площадью 83,3 кв. м., расположенные по адресу: Ростовская область, Матвеево-Курганский район, с. Григорьевка, 1 км на запад от села Григорьевка.

В остальной части решение оставить без изменения.

Взыскать с сельскохозяйственного производственного кооператива (колхоз) «им. Кирова» в федеральный бюджет 2 000 руб. государственной пошлины.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Агрофирма «Раздолье» в пользу сельскохозяйственного производственного кооператива (колхоз) «им. Кирова» 3 000 руб. государственной пошлины по иску.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Агрофирма «Раздолье» в федеральный бюджет 3 000 руб. государственной пошлины по иску и 1 000 руб. государственной пошлины по апелляционной жалобе.

В соответствии с частью 5 статьи 271, частью 1 статьи 266 и частью 2 статьи 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации постановление арбитражного суда апелляционной инстанции вступает в законную силу со дня его принятия.

Постановление может быть обжаловано в порядке, определенном главой 35 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа.

Председательствующий

О.Г. Авдонина

Судьи

М.Г. Величко

М.В. Ильина