

**ФЕДЕРАЛЬНЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД СЕВЕРО-КАВКАЗСКОГО ОКРУГА****Именем Российской Федерации****ПОСТАНОВЛЕНИЕ**
арбитражного суда кассационной инстанции

г. Краснодар

Дело № А53-10266/2008

28 мая 2010 года

Резолютивная часть постановления объявлена 27 мая 2010 года.
Постановление изготовлено в полном объеме 28 мая 2010 года.

Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа в составе председательствующего Афоной Е.И., судей Спириденко Т.А. и Улько Е.В., при участии от истца – сельскохозяйственного производственного кооператива «Колхоз имени Кирова» – Зайцева И.Н. (доверенность от 10.12.2009), от ответчика – общества с ограниченной ответственностью «Агрофирма «Раздолье»» – Новгородова Я.Д. (доверенность от 30.09.2008) и Дорошенко Г.А. (доверенность от 26.05.2010), в отсутствие ответчика – администрации Екатерининского сельского поселения Матвеево-Курганского района Ростовской области, третьих лиц: Управления Федеральной государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области, администрации Матвеево-Курганского района Ростовской области, извещенных о времени и месте судебного заседания, рассмотрев кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Агрофирма «Раздолье»» на решение Арбитражного суда Ростовской области от 17.12.2009 (судья Авдеев В.Н., арбитражные заседатели Шепелев А.А., Капуста С.Д.) и постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.03.2010 (судьи Авдоница О.Г., Величко М.Г., Ильина М.В.) по делу № А53-10266/2008, установил следующее.

СПК «Колхоз имени Кирова» (далее – кооператив) обратился в Арбитражный суд Ростовской области с иском к ООО «Агрофирма «Раздолье»» (далее – общество) о признании недействительным зарегистрированного права собственности ответчика на производственные сооружения: ток-навес (литера К) площадью 11 973 кв. м, ЗАВ-50 (литера Л) площадью 71,8 кв. м, навес (литера М) площадью 83,3 кв. м, расположенные в Матвеево-Курганском районе, 1 км на запад от села Григорьевка, и сносе самовольных

построек. По исковому заявлению арбитражным судом возбуждено производство по делу № А53-10266/2008.

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. Определением от 28.08.2009 дело № А53-10266/2008 объединено в одно производство с делом № А53-5677/2008, объединенному делу присвоен номер № А53-10266/2008.

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.

Определениями суда от 14.04.2008 и 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”».

Определением суда от 01.10.2009 к рассмотрению принят встречный иск общества к кооперативу о признании права собственности на земельный участок площадью 3 га, расположенный по адресу: Ростовская область, Матвеево-Курганский район, 1 км на запад от села Григорьевка, и истребовании указанного участка от кооператива.

Ходатайством от 21.10.2009 кооператив уточнил исковые 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 (литера К) площадью 11 973 кв. м, ЗАВ-50 (литера Л) площадью 71,8 кв. м, навес (литера 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 11 973,4 кв. м путем сноса самовольных построек: тока-навеса (литера К) площадью 11 973 кв. м, ЗАВ-50 (литера Л) площадью 71,8 кв. м, навеса (литера М) площадью 83,3 кв. м.

Решением суда первой инстанции от 17.12.2009 в удовлетворении первоначального и встречного иска 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 отсутствуют. 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 3 га несостоятельны ввиду отсутствия доказательств существования объекта гражданских прав. Земельные участки и их части согласно притязаниям сторон взаимно накладываются друг на друга, судебное решение не может заменить процедуру формирования земельных участков.

Постановлением апелляционного суда от 25.03.2010 решение Арбитражного суда Ростовской области от 17.12.2009 отменено в части отказа в удовлетворении иска кооператива о сносе принадлежащих обществу объектов и оспаривании зарегистрированного на них права. В указанной части принято новое решение, исковые требования кооператива удовлетворены. Апелляционный суд обязал ответчика 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, расположенных по адресу: Ростовская область, Матвеево-Курганский район, 1 км на запад от села Григорьевка, путем сноса самовольных построек: тока-навеса (литера К) площадью 11 973 кв. м, ЗАВ-50 (литера Л) площадью 71,8 кв. м, навеса (литера М) площадью 83,3 кв. м. Апелляционный суд постановил 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 на ток-навес (литера К) площадью 11 973 кв. м, ЗАВ-50 (литера Л) площадью 71,8 кв. м, навес (литера М) площадью 83,3 кв. м, расположенные по адресу: Ростовская область, Матвеево-Курганский район, 1 км на запад от с. Григорьевка. В остальной части решение суда оставлено без изменения.

В кассационной жалобе общество просит отменить апелляционное постановление от 25.05.2010 полностью, а решение суда от 17.12.2009 – в части отказа в удовлетворении встречного иска, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции. Заявитель жалобы полагает неверными выводы суда апелляционной инстанции о возникновении у кооператива права собственности на спорный земельный участок; указывает, что право собственности на объекты недвижимости у общества возникло до того, как истец зарегистрировал свое право на земельный участок. Кроме того, полагает возложение на общество обязанности по сносу спорных объектов не соответствует части 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, так как оно не осуществляло их строительство.

В отзыве на кассационную жалобу кооператив просит оставить без изменения постановление апелляционной инстанции как соответствующее действующему законодательству.

В судебном заседании представители сторон высказали свои доводы и возражения.

Изучив материалы дела, Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа считает, что в удовлетворении кассационной жалобы надлежит отказать.

Как видно из материалов дела и установлено судами, постановлением главы администрации Матвеево-Курганского района от 23.07.1992 № 340 колхоз «им. Кирова» реорганизован в ТОО «СХП 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 (сельскохозяйственных угодий – 5539 га, под общественными постройками – 137 га).

Реорганизация колхоза «им. Кирова» произведена на основании материалов внутрихозяйственной и районной комиссии по приватизации и реорганизации колхозов 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».

На учредительном собрании при создании товарищества принято решение о передаче в его уставный капитал земли общей площадью 6118 га, что подтверждается учредительным договором, подписанным 06.02.1993. Согласно пункту 7 договора уставный капитал сформирован за счет вкладов (взносов) участников общества и состоит из земельного участка общей площадью 6118 га (на одного участника – 6,2 га) и имущества на сумму 12 588 тыс. рублей. В силу пункта 7.1 устава товарищество 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. Учредительный договор и устав прошли государственную регистрацию (постановление главы администрации Матвеево-Курганского района от 29.03.1993 № 300).

16 августа 1999 года ТОО «СХП имени Кирова» реорганизовано в СПК «Колхоз имени Кирова». Имущество товарищества передано кооперативу. В соответствии с пунктом 1.1 устава (1999 год) кооператив является правопреемником товарищества.

Как установлено судами, 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.

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

8 февраля 2006 года в ЕГРП внесена запись о регистрации за обществом права собственности на указанные объекты недвижимого имущества. Основание регистрации – 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 № 017130 - 017132).

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 села Григорьевка. В предоставлении земельного участка в аренду отказано со ссылкой на наличие права на этот земельный участок у кооператива.

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).

9 июня 2006 года на общем собрании членов кооператива принято решение о его ликвидации, создана ликвидационная комиссия.

Полагая, что спорные объекты являются самовольными постройками и право собственности на них зарегистрировано незаконно, так как они возведены обществом без получения разрешительной документации на земельном участке, находящемся в пользовании кооператива, последний в лице председателя ликвидационной комиссии обратился в арбитражный суд с иском. Кооператив заявил требования 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 в уставный капитал товарищества, и об устранении препятствий в пользовании земельным участком путем сноса самовольных построек.

Общество претендует на этот же земельный участок (с кадастровым номером 61:21:0600015:181) и ссылается на возникновение у него права на получение земельного участка в собственность в порядке статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации, в связи с чем обратилось со встречным иском о признании права собственности на спорный земельный участок площадью 3 га и истребовании его от истца.

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.

Установив, что правопродшественнику кооператива в 1992 году выдано свидетельство о праве собственности на землю и уставный капитал товарищества «СХП имени Кирова» сформирован за счет вкладов (взносов) участников общества, в том числе состоит из земельного участка общей площадью 6118 га, апелляционный суд пришел к правильному выводу о приобретении правопродшественником истца права собственности на спорный земельный участок, ранее переданный в коллективно-долевую собственность членов колхоза «им. Кирова».

Согласно положениям подпункта 2 пункта 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.

Из пункта 1 статьи 263 Гражданского кодекса Российской Федерации следует наличие у собственника земельного участка права 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.

Апелляционный суд установил отсутствие у общества доказательств обладания земельным участком площадью 3 га на момент строительства на нем объектов недвижимого имущества на праве собственности либо на ином вещном или обязательственном праве. Суд также установил, что спорные строения возведены обществом без получения разрешения на строительство объектов на указанном земельном участке.

При таких обстоятельствах с учетом положений статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации апелляционный суд пришел к правильному выводу о самовольном характере возведения спорных построек.

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).

Как разъяснено в пункте 23 совместного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее – постановления Пленума от 29.04.2010 № 10/22), в случае, когда недвижимое имущество, право на которое зарегистрировано, имеет признаки самовольной постройки, наличие такой регистрации не исключает возможности предъявления требований о его сносе. Решение суда об удовлетворении иска о сносе самовольной постройки в данном случае служит основанием для внесения записи в ЕГРП о прекращении права собственности ответчика на самовольную постройку.

Довод общества о неправомерном возложении на него обязанности по сносу спорных объектов ввиду того, что строительство осуществляло ООО «Григорьевское», а не ответчик, не может быть принят во внимание, так как оно является правопреемником данного лица.

Кроме того, согласно пункту 24 постановления Пленума от 29.04.2010 № 10/22 в случае нахождения самовольной постройки во владении лица, не осуществлявшего самовольного строительства, ответчиком по иску о сносе самовольной постройки является лицо, которое стало бы собственником, если бы постройка не являлась самовольной. Например, в случае отчуждения самовольной постройки – ее приобретатель; при внесении самовольной постройки в качестве вклада в уставный капитал – юридическое лицо, получившее такое имущество; в случае смерти физического лица либо реорганизации юридического лица – лицо, получившее имущество во владение.

Таким образом, обязанность по сносу самовольных построек апелляционный суд правомерно возложил на общество.

Выводы суда апелляционной инстанции соответствуют обстоятельствам дела и не подлежат переоценке согласно статье 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации. Основания для отмены либо изменения постановления апелляционного суда по доводам жалобы отсутствуют.

Руководствуясь статьями 284, 286 – 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа

ПОСТАНОВИЛ:

постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.03.2010 по делу № А53-10266/2008 оставить без изменения, кассационную жалобу – без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия.

Председательствующий

Судьи

Е.И. Афолина

Т.А. Спириденко

Е.В. Улько