

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 307-ЭС15-13216

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

24.12.2015

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., рассмотрев жалобу (заявление) общества с ограниченной ответственностью «А-Инвестмент Групп» на решение Арбитражного суда Калининградской области от 24.11.2014 (судья Шанько О.А.), постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 24.03.2015 (судьи Старовойтова О.Р., Горбик В.М., Полубехина Н.С.) и постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 02.07.2015 (судьи Кадулин А.В., Ракчеева М.А., Рудницкий Г.М.) по делу № А21-10851/2013

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью «Балтийский машиностроительный завод» (правопредшественник общества с ограниченной ответственностью «А-Инвестмент Групп»; далее – завод) обратилось в Арбитражный суд Калининградской области с иском к Администрации городского округа «Город Калининград» (далее – администрация) и обществу с ограниченной ответственностью «Балтнефть-Сервис» (далее – общество) об устранении нарушений прав завода, не связанных с лишением владения, выразившихся в наличии записи в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП) от 10.10.2007 № 39-39-01/289/2007-130 о праве собственности общества на неоконченную строительством автозаправочную станцию контейнерного типа (далее – заправочная станция), выстроенную на 83%, путем признания отсутствующим права собственности общества на указанный объект и признания отсутствующим права аренды обществом земельного участка на основании договора от 14.11.2008 № 009673, заключенного с Администрацией, а также

установлении порядка пользования земельным участком (требования изменены в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Общество с ограниченной ответственностью «БАЛТНЕФТЬ-сервис» предъявило к Обществу с ограниченной ответственностью «Балтийский машиностроительный завод» встречные требования о признании отсутствующим права собственности завода на нежилое здание мастерских общей площадью 113,8 кв.м., литеры 15, 16, с кадастровым номером 39:15:110651:150, расположенное по адресу: г. Калининград, Балтийское шос., д. 118 (запись в ЕГРП 39-39-01/286/2013-511).

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены открытое акционерное общество «БалтМАЗсервис», закрытое акционерное общество «Эрга-Ас», Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград», общество с ограниченной ответственностью «Проминфраструктура», Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области и Федеральное государственное унитарное предприятие «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ».

Решением Арбитражного суда Калининградской области от 24.11.2014, оставленным без изменения постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 24.03.2015 и постановлением Арбитражного суда Северо-Западного округа от 02.07.2015, в удовлетворении первоначального и встречного иска отказано.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, завод просит состоявшиеся по делу судебные акты в части отказа в удовлетворении первоначального иска отменить, удовлетворив требования в указанной части. При этом заявитель ссылается на существенное нарушение судами норм материального и процессуального права.

Заявитель жалобы полагает, что судами сделаны ошибочные выводы об истечении срока исковой давности и наличии у заправочной станции признаков недвижимого имущества как объекта капитального строительства.

В соответствии с частью 1 статьи 291.1, частью 7 статьи 291.6 и статьей 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, кассационная жалоба подлежит передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в ней доводы подтверждают наличие существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Изучив судебные акты, состоявшиеся по делу, оценив доводы кассационной жалобы завода и исследовав материалы истребованного дела, суд не находит оснований для передачи кассационной жалобы для рассмотрения в

Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, исходя из следующего.

Как установлено судами и усматривается из материалов дела, обществу на праве собственности принадлежит объект незавершенного строительства площадью 2 579 кв.м, степень готовности 83%, расположенный по адресу: Калининград, пос. А.Космодемьянского, Балтийское шоссе., д. 118, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права собственности от 07.11.2013 серии 39-АБ № 257568 (повторное, выданное взамен свидетельства от 10.10.2007 серии 39-АА № 527218).

На основании распоряжения Главы Администрации от 01.08.2008 №293-р, между администрацией (арендодатель) и обществом (арендатор) был заключен договор аренды от 14.11.2008 № 009673, в соответствии с которым обществу был предоставлен в аренду земельный участок из земель населенных пунктов площадью 0,2579 га, с кадастровым номером 39:15:110651:3, расположенный по адресу: Калининград, Балтийское шоссе., д. 118, в границах обозначенных в приложении № 1 к договору, сроком до 10.10.2010.

Земельный участок предоставлен обществу под неоконченную строительством заправочную станцию, на которую получило свидетельство о государственной регистрации права серии 39-АА № 007256 от 01.12.2000.

В обоснование первоначального иска завод указал, что единственным объектом недвижимости, расположенным на земельном участке с кадастровым номером 39:15:110651:3, является нежилое здание – мастерских, общей площадью 113,8 кв.м., принадлежащее на праве собственности заводу; право собственности общества на неоконченную строительством заправочную станцию, выстроенную на 83 % зарегистрированное неправомерно, поскольку данный объект не является недвижимым имуществом; заключенный с обществом как собственником объекта недвижимости договор аренды земельного участка нарушает права завода как собственника здания мастерских.

Согласно свидетельству о государственной регистрации права от 30.08.2012 39-АБ №087271 право собственности на нежилое здание - мастерские общей площадью 113,8 кв.м. по адресу :г .Калининград, Балтийское шоссе, д.118 принадлежит ООО «Балтавтомаш». 15.08.2013 право собственности на указанный объект зарегистрировано ООО «Балтийский Машиностроительный Завод». (свидетельство о государственной регистрации права серии 39-АБ №222951 от 15.08.2013).

Общество обратилось в суд со встречным иском о признании отсутствующим права собственности завода на мастерские, ссылаясь на то, что указанный объект, принадлежащий заводу на праве собственности, прекратил свое существование, как объект недвижимости, ввиду его разрушения.

В ходе рассмотрения дела судом первой инстанции была назначена экспертиза, согласно выводам которой, изложенным в заключении от 18.08.2014 № 1852/16, спорная заправочная станция, выстроенная на 83%, является объектом капитального строительства и имеет прочную связь с

землей. Нежилое здание -мастерские –расположенные на земельном участке находятся в аварийном состоянии и подлежат реконструкции.

Исследовав и оценив по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации представленные доказательства, руководствуясь положениями действующего законодательства, регулирующими спорные отношения, суды, приняв во внимание выводы экспертизы, отказали в удовлетворении первоначального иска, поскольку спорная заправочная станция является объектом капитального строения, обладающим признаками недвижимого имущества и зарегистрированным в установленном законом порядке, для обслуживания которого администрацией был выделен земельный участок, с расположенными на нем мастерскими завода.

Самостоятельным основанием к отказу в иске суды указали на пропуск истцом по первоначальному иску срока исковой давности.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 57 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» течение срока исковой давности по искам, направленным на оспаривание зарегистрированного права, начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о соответствующей записи в ЕГРП. При этом сама по себе запись в ЕГРП о праве или обременении недвижимого имущества не означает, что со дня ее внесения в ЕГРП лицо знало или должно было знать о нарушении права. Поскольку законом не установлено иное, к искам, направленным на оспаривание зарегистрированного права, применяется общий срок исковой давности.

Суды пришли к обоснованному выводу о том, что о наличии зарегистрированного права собственности ООО «БАЛТНЕФТЬ-сервис» на объект незавершенного строительства, автозаправочную станцию контейнерного типа заводу стало известно при рассмотрении дела №А21-2309\2003-С2 по иску «ОАО»БалтМаЗСервис» о признании недействительной государственной регистрации права собственности ЗАО»Эрга-АС» на неоконченное строительством автозаправочную станцию контейнерного типа (степень готовности 83%) по адресу: г.Калининград, пос. имени А. Космодемьянского, Балтийское шоссе, д.118.

Отказывая в удовлетворении требований о признании недействительным договора аренды земельного участка №009673 от 14.11.2008, заключенного Администрацией городского округа «Город Калининград» с ООО БАЛТНЕФТЬ-сервис», суды правомерно указали, что на спорном земельном участке расположены объекты недвижимости, принадлежащие как истцу, так и ответчику, имеющие право пользования земельным участком в силу статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации

Доказательств создания ответчиком препятствий в пользовании той частью земельного участка, на котором расположен объект истца не представлено.

Изложенные в кассационной жалобе доводы не подтверждают существенных нарушений норм материального и процессуального права.

С учетом изложенного и руководствуясь статьей 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

Отказать в передаче кассационной жалобы общества с ограниченной ответственностью «А-Инвестмент Групп» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С.Чучунова