



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ

Именем Российской Федерации

**Р Е Ш Е Н И Е**

30 октября 2008 г.

Дело № А33-8241/2008

г. Красноярск

**Судья арбитражного суда Красноярского края И.В. Шишкина рассмотрев в судебном заседании дело по иску общества с ограниченной ответственностью «Виксента», г. Красноярск,**

**к Управлению Федеральной регистрационной службы по Красноярскому краю, г. Красноярск,**

**к обществу с ограниченной ответственностью «Красземпроект», г. Красноярск,**

**третьи лица:**

Селенков Игорь Викторович, г. Красноярск,

открытое акционерное общество «Красноярскводстрой». г. Красноярск,

Управление архитектуры администрации г. Красноярска,

Департамент муниципального имущества и земельных отношений администрации г. Красноярска,

ФГУП «Ростехинвентаризация» по Красноярскому краю, г. Красноярск,

о признании незаконной государственной регистрации права собственности,

**при участии в судебном заседании:**

от истца: Бушмин В.С. – представитель по доверенности от 09.07.2008,

от ответчика: ООО «Красземпроект» - Пилявский А.А. – представитель по доверенности от 29.08.2008,

от Управления ФРС по Красноярскому краю: Зоркина И.В. – представитель по доверенности от 10.01.2008, Чернышова М.В. – представитель по доверенности от 10.01.2008,

от гр. Селенкова И.В. – Пилявский А.А. – представитель по доверенности от 29.08.2008,

от ОАО «Красноярскводстрой» - Пилявский А.А. – представитель по доверенности от 29.08.2008,

от ФГУП «Ростехинвентаризация по Красноярскому краю» - Ильина И.В. – представитель по доверенности от 04.11.2007,

Протокол настоящего судебного заседания вела судья И.В. Шишкина.

Резолютивная часть решения была объявлена в судебном заседании 23.10.2008, в полном объеме решение изготовлено 30.10.2008.

**установил:**

Общество с ограниченной ответственностью «Виксента» обратилось в арбитражный суд с иском к Управлению Федеральной регистрационной службы по Красноярскому краю, обществу с ограниченной ответственностью «Красземпроект» о признании незаконным

**Вход. № 16**

*И. В. Шишкина*

государственной регистрации права собственности (запись о регистрации № 24-24-01/172/2007-331) на нежилое здание кадастровый номер 24:50:00000:0000:0212850004, расположенного по адресу г. Красноярск, ул. Маерчака, 18 Литер В18, В19.

Определением от 16.07.2008 исковое заявление принято к производству арбитражного суда, назначено предварительное судебное заседание на 07.08.2008.

В порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражным судом удовлетворено ходатайство истца об уточнении предмета иска, согласно которому истец просит признать незаконным государственной регистрации права собственности (запись о регистрации № 24-24-01/172/2007-618) на нежилое здание кадастровый номер 24:50:00000:0000:0212850004, расположенного по адресу г. Красноярск, ул. Маерчака, 18 Литер В18, В19.

Определением от 14.08.2008 предварительное судебное заседание отложено на 15.09.2008, в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора привлечены Селенков Игорь Викторович, открытое акционерное общество «Красноярскводстрой», Управление архитектуры администрации г. Красноярска, Департамент муниципального имущества и земельных отношений администрации г. Красноярска.

Определением от 15.10.2008 назначено судебное разбирательство на 16.10.2008 в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора привлечено ФГУП «Ростехинвентаризация» в лице филиала по Красноярскому краю.

Третьи лица - Управление архитектуры администрации г. Красноярска, Департамент муниципального имущества и земельных отношений администрации г. Красноярска, надлежащим образом извещенные о времени и месте судебного разбирательства, в судебное заседание не явились.

В соответствии со статьей 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дело рассматривается в их отсутствие.

В судебном заседании объявлялся перерыв до 16 час. 00 мин. 23.10.2008, о чем сделано публичное сообщение и размещена информация на стенде арбитражного суда.

ООО «Красмепроект» представил отзыв на иск, в котором иск не признал по следующим основаниям: правовой экспертизой Управления ФРС по Красноярскому краю не установлено оснований к отказу в государственной регистрации права; утверждение истца о том, что здание не существует, неверно, поскольку на копии топографического плана от 31.07.2008 данный объект нанесен на топографический план; истец знал о наличии овощехранилища на участке еще при выделении земельного участка и проектировании, так как здание овощехранилища нанесено на топоплан и отмечено «КН» - кирпичное нежилое; истцом пропущен срок для оспаривания государственной регистрации, истец узнал о регистрации права 25.03.2008, что подтверждается заявлением ООО «Виксента», определением Арбитражного суда Красноярского края от 25.03.2008 по делу № А33-83/2008, решением от 07.05.2008 по указанному делу, где ООО «Виксента» являлось третьим лицом; срок на восстановление здания овощехранилища, предусмотренный Земельным кодексом РФ не истек и ответчик планирует восстановить здание.

Управлением ФРС по Красноярскому краю представлен отзыв на иск, в котором ответчик полагает иски требования не подлежащими удовлетворению по следующим основаниям: 27.09.2008 в Управление обратились ОАО «Красноярскводстрой» и гр. Селенков И.В. о регистрации перехода права собственности на здание по адресу г. Красноярск, ул. Маерчака, 18, лит. В18, В19 по договору купли-продажи от 27.09.2007; в качестве правоустанавливающего документа продавца был представлен план приватизации государственного проектно - строительно - эксплуатационного предприятия «Красноярскводмелиорация» от 12.08.93, справка от 12.01.2007 к плану приватизации, подписанная генеральным директором и главным бухгалтером, утвержденная начальником

И. Д. О. К. В.

Красноярского отделения филиала ФГУП «Ростехинвентаризация» по Красноярскому краю, согласно которой нежилое здание по адресу г. Красноярск, ул. Маерчака 18, лит. В18, В19 общей площадью 117,9 кв.м. вошло в оплату уставного капитала ОАО «Красноярскводстрой» под инвентарным номером 38, с наименованием овощехранилище, 1973 г. ввода в эксплуатацию; также был представлен технический паспорт от 24.09.2003 на объект недвижимого имущества; поскольку при проведении правовой экспертизы Управлением не установлено оснований к отказу в регистрации права, 05.10.2007 произведена государственная регистрация права собственности гр. Селенкова И.В. на здание; 22.10.2007 в Управление обратились Селенков И.В. и ООО «Красземпроект» с заявлением о государственной регистрации перехода права и права ООО «Красземпроект» на вышеуказанное здание по договору купли-продажи от 19.10.2007; поскольку при проведении правовой экспертизы Управлением не установлено оснований к отказу в регистрации права, 26.10.2007 произведена государственная регистрация права собственности ОАО «Красземпроект» на здание; заявляя требование о признании незаконной государственной регистрации права собственности не нежилое здание. ООО «Виксента» по существу просит прекратить право собственности ответчика – ООО «Красземпроект», тем самым оспаривая его право, однако действующим законодательством не предусмотрена возможность прекращения зарегистрированного права по жалобе на действия государственного органа; зарегистрированное право может быть оспорено только в судебном порядке; истцом пропущен срок на обжалование действия государственного органа.

ОАО «Красноярскводстрой» представлен отзыв на иск, в котором третье лицо поддерживает доводы ответчиков.

**Исследовав материалы дела, заслушав представителей лиц, участвующих в деле, арбитражный суд установил следующие обстоятельства.**

Согласно акту оценки стоимости зданий и сооружений по состоянию на 01.07.92 ГПСЭП «Красноярскводмелиорация», в уставный капитал создаваемого в процессе приватизации ОАО «Красноярскводстрой» вошло овощехранилище инвентарный номер 38 1973 г. ввода в эксплуатацию остаточной стоимостью 2.2 тыс. руб.

Постановлением администрации г. Красноярска № 153 от 21.02.95 ОАО «Красноярскводстрой» предоставлен в аренду сроком на 10 лет земельный участок площадью 1908,69 руб. фактически занимаемый административным зданием столовой и гаражом по ул. Маерчака 18-18б в г. Красноярске.

Между Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству г. Красноярска (арендодатель) и ОАО «Красноярскводстрой» (арендатор) заключен договор аренды земельного участка № 1243 от 05.06.95 в отношении вышеуказанного земельного участка. Согласно кадастрового плана от 08.04.2008 участок имеет кадастровый номер 24:50:0200078:0032.

Согласно идентификационной справке к плану приватизации от 24.03.2005, подписанной генеральным директором ОАО «Красноярскводстрой» и главным бухгалтером, Главным инженером по организации Управления производством филиала ФГУП «Ростехинвентаризация» по Красноярскому краю Ботвич А.Л., овощехранилище инв. № 38 1973 г. ввода в эксплуатацию является нежилым зданием площадью 117,9 кв.м. литер В18, В19 по ул. Маерчака в г. Красноярске.

По договору купли-продажи недвижимого имущества от 27.09.2007 ОАО «Красноярскводстрой» продало гр. Селенкову В.И. нежилое здание (овощехранилище) общей площадью 117,9 кв.м. по адресу г. Красноярск, ул. Маерчака, 18 (литер В18, В19) за цену 23 153 руб. Право собственности гр. Селенкова И.В. зарегистрировано в ЕГРП 05.10.2007.

По договору купли-продажи недвижимого имущества от 19.10.2007 гр. Селенков И.В. продает ООО «Красземпроект» нежилое здание (овощехранилище) общей площадью 117,9 кв.м. по адресу г. Красноярск, ул. Маерчака, 18 (литер В18, В19) за цену 23 153 руб. Право собственности ОАО «Красземпроект» зарегистрировано в ЕГРП 26.10.2007.

Распоряжением администрации г. Красноярска № 3125-арх от 08.12.2006 ООО «Виксента» предоставлен в аренду на три года земельный участок площадью 2 449,0 кв.м. кадастровый номер 24:50:0200078:0039 по адресу г. Красноярск, ул. Маерчака, 16 для строительства 7-этажного административного здания с инженерным обеспечением.

Между Департаментом муниципального имущества и земельных отношений администрации г. Красноярска (арендодатель) и ООО «Виксента» (арендатор) заключен договор аренды земельного участка № 2896 от 11.12.2006, по условиям которого истцу предоставлен в аренду земельный участок площадью 2 449 кв.м. кадастровый номер 24:50:0200078:0039 по адресу г. Красноярск, ул. Железнодорожников, 17 для использования в целях строительства 7-этажного административного здания с инженерным обеспечением в границах, указанных в кадастровой карте (пункт 1.1 договора), сроком с 08.12.2006 по 07.12.99 (пункт 2.1 договора). По акту приема-передачи участок передан ООО «Виксента».

Администрацией г. Красноярска истцу выдано разрешение на строительство № ДГИ-2156 от 27.12.2006 7-этажного административного здания с инженерным обеспечением по адресу г. Красноярск, ул. Маерчака, 16.

В материалы дела истцом представлен акт обследования земельного участка № 04 от 24.04.2008, составленный специалистами отдела контроля и юридического отдела Департамента муниципального имущества и земельных отношений строительной площадки ООО «Виксента» по ул. Маерчака, 16, в котором отражено, что на момент проверки строящегося объекта других капитальных зданий и сооружений нет; в восточной части земельного участка ведется складирование металлоизделий (арматуры); существует фрагмент кирпичной стены, который классифицировать как здание овощехранилища не представляется возможным.

По настоящему иску ООО «Виксента» просит признать незаконной государственную регистрацию права собственности за ООО «Красземпроект» (запись о регистрации № 24-24-01/172/2007-618) на нежилое здание кадастровый номер 24:50:00000:0000:0212850004, расположенного по адресу г. Красноярск, ул. Маерчака, 18 Литер В18, В19.

В обоснование иска истец ссылается на следующее:

- в плане приватизации здание по адресу г. Красноярск, ул. Маерчака, 18 лит. В18, В19 не значится, соответственно правоустанавливающий документ об объекте недвижимого имущества свидетельствует об отсутствии у заявителя прав на данный объект недвижимого имущества;

- в материалы дела представлен акт обследования земельного участка, изготовленный Департаментом муниципального имущества и земельных отношений администрации г. Красноярска, из которого следует, что названный объект фактически не существует;

- имеющийся в материалах дела технический паспорт от 24.09.2003 у ФГУП «Ростехинвентаризация» отсутствуют; технические паспорта представленные в материалы дела, имеют существенные противоречия;

- соответственно, представленный на регистрацию технический паспорт не мог соответствовать требованиям закона и не мог содержать надлежащее описание недвижимого имущества;

- на основании пункта 1 статьи 18 Закона о регистрации документы, устанавливающие наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав на недвижимое имущество и представляемые на государственную регистрацию прав, должны соответствовать требованиям установленным законодательством РФ и отражать информацию, необходимую для государственной регистрации прав на недвижимое имущество в ЕГРП;

- Управление ФРС по Красноярскому краю должно было отказать на основании пункта 1 статьи 20 Закона о регистрации в регистрации права ООО «Красземпроект» на вышеуказанное здание в связи с тем, что право на объект недвижимого имущества, о государственной регистрации которого просит заявитель, не является правом, подлежащим регистрации; документы, представленные на регистрацию прав по форме или содержанию не

соответствуют требованиям действующего законодательства; правоустанавливающий документ об объекте недвижимого имущества свидетельствует об отсутствии у заявителя прав на данный объект недвижимого имущества.

- регистрация объекта недвижимости на земельном участке, предоставлено ООО «Виксента», существенно ограничивает право распоряжения земельным участком в рамках предоставленного права аренды (в частности уступку права аренды, залог права аренды и др.), а также право ООО «Виксента» на ведение строительства на данном земельном участке.

**Оценив материалы дела, отзывы лиц, участвующих в деле, арбитражный суд приходит к следующим выводам.**

Согласно пункту 1 статьи 131 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

В силу правил пункта 1 статьи 2 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации) государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним – юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом РФ,

В соответствии с пунктом 1 статьи 4 Закона о регистрации государственной регистрации подлежат права собственности и другие вещные права на недвижимое имущество.

Таким образом, действующим законодательством установлена необходимость государственной регистрации права собственности и других вещных прав в отношении недвижимого имущества.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним проводится учреждением юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории регистрационного округа по месту нахождения недвижимого имущества (ч. 1 ст. 9 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», далее Закон).

Государственная регистрация прав проводится на основании заявления правообладателя, к заявлению о государственной регистрации права должны быть приложены документы, необходимые для ее проведения.

Согласно ст.13 Закона государственная регистрация прав проводится в следующем порядке:

прием документов, необходимых для государственной регистрации прав и отвечающих требованиям настоящего Федерального закона, регистрация таких документов с обязательным приложением документа об оплате регистрации;

правовая экспертиза документов и проверка законности сделки;

установление отсутствия противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на данный объект недвижимого имущества, а также других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав.

Основания к отказу в государственной регистрации прав установлены статьей 20 Закона о регистрации, согласно которым регистрирующий орган вправе отказать в регистрации, если право на объект недвижимого имущества, о государственной регистрации которого просит заявитель, не является правом, подлежащим государственной регистрации прав в соответствии с настоящим Федеральным законом; документы, представленные на государственную регистрацию прав, по форме или содержанию не соответствуют требованиям действующего законодательства; правоустанавливающий документ об объекте недвижимого имущества свидетельствует об отсутствии у заявителя прав на данный объект недвижимого имущества.

Требования к документам, представляемые на регистрацию, установлены статьей 18 Закона о регистрации, согласно которой документы, устанавливающие наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав на недвижимое имущество и представляемые на государственную регистрацию прав, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и отражать информацию, необходимую для государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Едином государственном реестре прав. Указанные документы должны содержать описание недвижимого имущества и, если иное не установлено настоящим Федеральным законом, вид регистрируемого права и в установленных законодательством случаях должны быть нотариально удостоверены, скреплены печатями, должны иметь надлежащие подписи сторон или определенных законодательством должностных лиц.

Как следует из материалов дела, основанием для государственной регистрации права собственности ООО «Красземпроект» на здание по ул. Маерчака, 18 лит. В18, В19 послужил договор купли-продажи недвижимого имущества от 19.10.2007 между гр. Селенков И.В. (продавец) и ООО «Красземпроект» (покупатель).

Гр. Селенков И.В. в свою очередь приобрел указанное здание по договору купли-продажи от 27.09.2007 у ОАО «Красноярскводстрой».

ОАО «Красноярскводстрой» создано в процессе приватизации государственного проектно – строительного – эксплуатационного предприятия «Красноярскводмелиорация» путем преобразования предприятия в акционерное общество открытого типа. План приватизации государственного предприятия утвержден Председателем Краевого комитета по управлению государственным имуществом Корневым В.Г.

Приватизация данного государственного предприятия осуществлялась Указа Президента Российской Федерации «Об организационных мерах по преобразованию государственных предприятий, добровольных объединений государственных предприятий в акционерные общества» от 01.07.92 № 721.

Согласно пункту 1.3 Временных методических указаний по оценке стоимости объектов приватизации, утвержденных Указом Президента Российской Федерации от 29.01.92 № 66, на основании представленных предприятием материалов по результатам инвентаризации и оценки имущества комиссия по приватизации в установленные сроки определяет начальную цену предприятия, величину уставного капитала акционерного общества и подписывает акты оценки имущества предприятия (приложения 1-9).

В соответствии с пунктом 2.1 Временных методических указаний оценке стоимости объектов приватизации, в состав основных средств включены здания, сооружения, передаточные устройства, машины и оборудование.

Оформление результатов оценки имущества приватизируемого предприятия в соответствии с правилами раздела 5 Временных методических указаний отражается в актах оценки имущества (приложения 1-9).

Стоимость зданий и сооружений отражается в приложении № 1 к плану приватизации.

В акте оценки стоимости зданий и сооружений (приложение № 1 к плану приватизации) исходя из требований Временных методических указаний должны содержаться данные об инвентарном номере объекта, наименовании объекта, его местонахождении, годе ввода в эксплуатацию, первоначальной и остаточной стоимости.

Из представленного на государственную регистрацию плана приватизации ГП «Красноярскводмелиорация» (приложение № 1 – акт оценки) следует, что в данном приложении в отношении спорного объекта содержится вся требуемая законом информация.

Данное описание объекта в правоустанавливающем документе – плане приватизации (приложение № 1) соответствует требованиям законодательства, действовавшего в период приватизации ГП «Красноярскводмелиорация».

Судом истребованы из Управления ФРС материалы регистрационного дела в отношении спорного здания, согласно которым на регистрацию права собственности ОАО «Красноярскводстрой», а затем гр. Селенкова И.В. был представлен план приватизации ГПСЭП «Красноярскводмелиорация» с актом оценки стоимости имущества (приложение №

1 к плану приватизации), в котором под инвентарным № 38 в акте оценки значится овощехранилище 1973 г. ввода в эксплуатацию остаточной стоимостью 2,2 тыс. руб. Также была представлена идентификационная справка от 24.03.2005 к плану приватизации (приложению № 1), в которой отражено, что здание овощехранилища инв. № 38 1973 г. ввода в эксплуатацию согласно технического паспорта является нежилым зданием по ул. Маерчака, 18 лит. В18, В19 площадью 117,9 кв.м. кадастровый № 24:50:000000:0000:0212858:004. Справка подписана генеральным директором ОАО «Красноярскводстрой», главным бухгалтером и Главным инженером по организации управления производством г. Красноярска Ботвич А.Л. филиала ФГУП «Ростехинвентаризация» по Красноярскому краю.

Доводы ООО «Виксента» о том, что правоустанавливающий документ (план приватизации) не содержит описания объекта недвижимости, указанного в заявлении о регистрации права и описанного в техпаспорте по мнению суда, не могли явиться основанием для отказа в государственной регистрации права ОАО «Красноярскводстрой», а затем и гр. Селенкова И.В. на основании абз. 8 пункта 1 статьи 20 Закона о регистрации прав, учитывая следующее.

Согласно статье 4 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" регистрации подлежат права собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132 и 164 Гражданского кодекса Российской Федерации, за исключением прав на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты.

Исходя из смысла названных статей Закона, государственной регистрации подлежит само право собственности на недвижимые объекты.

В отношении самих объектов недвижимости осуществляется не государственная регистрация, а внесение записей в Единый государственный реестр, содержащий информацию о существующих и прекращенных правах на объекты недвижимого имущества, данные об указанных объектах и сведения о правообладателях (статья 12 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним").

Статья 12 данного закона предусматривает, что Единый государственный реестр прав состоит из отдельных разделов, содержащих записи о каждом объекте недвижимого имущества. Раздел открывается при начале регистрации прав на объект недвижимого имущества и идентифицируется кадастровым или условным номером данного объекта.

Согласно пунктам, 23, 24 Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 219 от 18.02.98, Подраздел I данного Реестра содержит **краткое описание объекта недвижимого имущества на основании документов, удостоверенных государственным органом (организацией), осуществляющим государственный учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимости на территории регистрационного округа.** Данными Правилами утверждены формы Подраздела 1, соответствующие видам недвижимого имущества, в том числе **здание или сооружение (форма I-2).**

Согласно статье 1 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" технический учет – это описание и индивидуализация объекта недвижимого имущества, в результате чего он получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других объектов недвижимого имущества.

В представленном на государственную регистрацию в качестве правоустанавливающего документа плане приватизации ГП «Красноярскводмелиорация» (после приватизации – ОАО «Красноярскводстрой») содержится описание приобретенного по сделке приватизации объекта – здание овощехранилища инв. № 38 1973 г. ввода в эксплуатацию остаточной стоимостью 2,2 тыс. руб.

В техническом паспорте от 24.09.2003 указано следующее описание объекта: здание овощехранилища общей площадью 117Ю, 9 кв.м. по ул. Маерчака, 18 литер В18,В19

кадастровый номер 24:50:000000:0000:0212858004, 1973 г. ввода в эксплуатацию, число этажей – 1. Согласно техпаспорта техническое состояние здания: стены и наружная отделка – выпучивание стен, трещины; на железобетонных плитах следы сырости, на крыше протечки и повреждения, проемы оконные и дверные – гниль, обвязка полотен повреждена. Здание имеет подвал (В19) и 1 этаж (В18), (размеры 24.40 м x 3.41 м).

Факт наличия указанного технического паспорта в архиве ФГУП «Ростехинвентаризация» по Красноярскому краю подтвержден пояснениями от 23.10.2008 предприятия по иску.

Понятие объектов недвижимости как объектов гражданского права может не совпадать с понятием объектов недвижимости как объектов технического учета. При технической инвентаризации недвижимость – это объект не только гражданских прав, но и объект градостроительной деятельности, и в этом качестве недвижимость может характеризоваться различными количественными и качественными показателями. Несмотря на это, для целей имущественного оборота, а значит и для государственной регистрации прав она является одной и той же индивидуально-определенной вещью в соответствии с гражданским законодательством.

Следовательно то, что название объектов недвижимости в плане приватизации – здание овощехранилища общей площадью 117, 9 кв.м. по ул. Маерчака, 18 литер В18, В19 кадастровый номер 24:50:000000:0000:0212858004, 1973 г. ввода в эксплуатацию не совпадает с описанием объекта недвижимости как объекта технического учета согласно технического паспорта, само по себе не является основанием для вывода об отсутствии у заявителя каких-либо прав на заявленный объект.

Факт идентичности объекта подтверждается идентификационной справкой от 24.03.2005 к плану приватизации, составленной совместно заявителем и органом технического учета с целью идентификации объекта, описанного в техпаспорте с объектом, указанным в плане приватизации.

Обязательность указания в объекте недвижимости площади объекта, литеры объекта, условного номера объекта действовавшим на момент совершения сделки законодательством не устанавливалось.

ООО «Виксента» не представлены доказательства того, что план приватизации ГП «Красноярскводмелиорация» признан недействительным в соответствующей части, равно как и не доказал, что в чем именно описание объекта в плане приватизации не соответствует требованиям Временных методических указаний по оценке стоимости объектов приватизации, утвержденных Указом президента Российской Федерации от 29.01.02 № 66.

На основании вышеизложенного суд приходит к выводу, что по сделкам купли-продажи от 27.09.2007 между ОАО «Красноярскводстрой» и гр. Селенковым В.И.; от 19.10.2007 между гр. Селенковым И.В. и ООО «Красземпроект» продавалось вошедшее в план приватизации ГП «Красноярскводмелиорация» нежилое здание (овощехранилище) общей площадью 117,9 кв.м. по адресу г. Красноярск, ул. Маерчака, 18 (литер В18, В19).

В договорах купли-продажи от 27.09.2007 и от 19.10.2007 содержится информация о том, что здание находится на земельном участке с кадастровым номером 24:50:0200078:0032 площадью 1 909 кв.м.

Данный земельный участок был предоставлен ОАО «Красноярскводстрой» постановлением администрации г. Красноярска № 153 от 21.02.95, в отношении земельного участка Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству и ОАО «Красноярскводстрой» заключался договор аренды № 1243 от 05.06.95.

ООО «Виксента» предоставлен в аренду другой земельный участок для строительства - площадью 2 449 кв.м. кадастровый номер 24:50:0200078:0039 по адресу г. Красноярск, ул. Железнодорожников, 17.

При этом, как следует из кадастрового плана земельного участка с кадастровым номером 24:50:0200078:0032 площадью 1 909 кв.м., площадь участка ориентировочная; сведения о границах не позволяют однозначно определить земельный участок в качестве



объекта недвижимости, подлежащего передаче по сделке; сведения об участке подлежат уточнению при межевании.

Согласно кадастрового плана на земельный участок № 24:50:0200078:0039 площадью 2 449 кв.м., площадь земельного участка соответствует материалам межевания.

Из этого следует, что межевание земельного участка ОАО «Красноярскводстрой» при постановке на кадастровый учет не производилось, его границы на местности в натуре не устанавливались.

В ходе судебного разбирательства ООО «Красземпроект» заказано землеустроительной организации – ООО Каскад» обследование здания и земельного участка с целью составления заключения о наложении здания овощехранилища и земельного участка ООО «Виксента» с кадастровым номером 24:50:0200078:0039, земельного участка с кадастровым номером 24:50:0200078:0032.

Согласно заключения ООО «Каскад» № 80 от 07.10.2008, площадь земельного участка кад. № 24:50:0200078:0039 по ул. Маерчака, 16 составляет 2447, 6 кв.м.; площадь занимаемого овощехранилищем земельного участка составляет 83,2 кв.м.; площадь наложения земельного участка овощехранилища и земельного участка 24:50:0200078:0039 составляет 80,3 кв.м. Площадь земельного участка № 24:50:0200078:0032 по адресу ул. Маерчака, 18, а также наложение между земельными участками 24:50:0200078:0032 и 24:50:0200078:0039 однозначно определить не представляется возможным, поскольку площадь земельного участка № 24:50:0200078:0032 ориентировочная, а сведения о границах не позволяют однозначно определить участок на местности.

Таким образом, поскольку земельный участок № 0039 прошел межевание и его границы установлены на местности, землеустроительная организация установила точно только фактическое нахождение здания овощехранилища на земельном участке № :0039, т.е. участке ООО «Виксента». Поскольку межевание земельного участка № :0032 не проводилась, соотношение двух земельных участков не было установлено землеустроительной организацией. При данных обстоятельствах суду также не представляется возможным установить бесспорно, имеется ли наложение указанных земельных участков и соответственно, установить, что в договорах купли-продажи местонахождение здания овощехранилища на земельном участке № :0032 указано неверно. По настоящему иску спор о правах сторон на земельные участки не заявлен. ООО «Красземпроект» не лишено права доказывать факт наложения земельных участков при избрании соответствующего способа защиты.

В доводах по иску ООО «Виксента» также ссылается на то, что Управление ФРС по Красноярскому краю осуществило государственную регистрацию права на объект, который не существует.

Согласно акта обследования объекта недвижимости (овощехранилища) от 15.10.2008, составленного ФГУП «Крестехинвентаризация» на основании обращения ООО «Красземпроект», установлено, что объект – здание овощехранилища по адресу г. Красноярск, ул. Маерчака, 18 лит. В18,В19 частично разрушен. На первом этаже имеется одна кирпичная стена длиной около 24 м. Определить, разрушены ли помещения подвала, не представляется возможным, поскольку на месте этих помещений складированы строительные материалы.

Таким образом, доводы истца о том, что объект не существует, не подтверждены в ходе судебного разбирательства, факт его уничтожения следует признать недоказанным.

В силу пункта 12 Положения об организации в РФ государственного технического учета и технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности, утвержденного постановлением правительства РФ от 04.12.2000 № 921 «О государственном техническом учете и технической инвентаризации в РФ объектов капитального строительства», сведения об объектах учета, полученные от организации (органа) по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации объектов капитального строительства, являются основой для осуществления государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, ведения государственного

статистического учета, определения размера налога на имущество, ведения земельного, градостроительного кадастров, а также реестра федерального имущества и могут содержаться в Технических паспортах, оценочной и иной учетно-технической документации по объектам учета, включая регистрационные книги, реестры, копии зарегистрированных документов, сформированные дела, которые образуют архивные фонды.

По состоянию на 24.09.2004 (дата составления технического паспорта) органом технического учета было установлено наличие в натуре здания овощехранилища, дано его описание, на основании которого совершена сделка купли-продажи между ОАО «Красноярскводстрой» и гр. Селенковым И.В. и сделка купли-продажи между гр. Селенковым И.В. и ООО «Красземпроект».

Согласно пункту 6 вышеназванного Положения техническая инвентаризация объектов учета подразделяется на первичную, плановую и внеплановую.

Пунктом 8 Положения установлено, что плановая техническая инвентаризация объектов учета проводится в целях выявления произошедших после первичной технической инвентаризации изменений и отражения этих изменений в технических паспортах и иных учетно-технических документах. Плановая техническая инвентаризация проводится не реже одного раза в пять лет.

На момент представления документов в регистрирующий орган на регистрацию перехода права собственности на здание овощехранилища к ООО «Красземпроект» указанный пятилетний срок не истек (технический паспорт изготовлен 24.09.2003, а регистрация права произведена в 2007 году), следовательно у Управления ФРС по Красноярскому краю не было оснований требовать представления от гр. Селенова И.В. и ООО «Красземпроект» нового технического паспорта для осуществления государственной регистрации права по сделке.

Доказательств проведенной органами технической инвентаризации внеплановой инвентаризации объекта по причине каких-либо изменений по состоянию на дату оспариваемой государственной регистрации не представлено.

Поскольку факт разрушения объекта (полного либо частичного) мог быть подтвержден только данными внеплановой технической инвентаризации, которое отсутствовало в 2007 году, регистрирующий орган правомерно руководствовался при проведении регистрации права ООО «Красземпроект» на здание овощехранилища техническим паспортом от 24.09.2003.

Кроме того, статьей 39 Земельного кодекса РФ установлено, что при разрушении здания, строения, сооружения от пожара, стихийных бедствий, ветхости права на земельный участок, предоставленный для их обслуживания, сохраняются за лицами, владеющим земельным участком на праве постоянного (бессрочного) пользования или пожизненно наследуемого владения, при условии начала восстановления в установленном порядке здания, строения, сооружения в течение трех лет. Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса, вправе продлить этот срок. Условия сохранения прав, указанных в пункте 1 настоящей статьи, за арендатором и субарендатором определяются договором аренды (субаренды) земельного участка.

Следовательно, собственник такого объекта недвижимости не лишается права пользования частью участка, занятой зданием и необходимой для его использования, которая определяется в соответствии с пунктом 3 статьи 33 Земельного кодекса РФ.

ООО «Красземпроект» подтвердил в судебном заседании намерение восстановить приобретенный объект в течение указанного срока.

В соответствии с пунктом 5 статьи 2 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" отказ в государственной регистрации прав либо уклонение соответствующего органа от государственной регистрации могут быть обжалованы заинтересованным лицом в суд, арбитражный суд.

Заявляя требование о признании незаконной государственной регистрации права собственности ООО «Красземпроект» на здание, истец по существу просит прекратить

данное право указанного лица, тем самым оспаривая его право собственности, возникшее на основании договора купли-продажи от 19.10.2007 с гр. Селенковым И.В.

Данным законом не предусмотрено такого способа защиты права, как оспаривание записи о регистрации права, в судебном порядке может быть оспорено само право, т.е. основания, по которым оно возникло.

Договор купли-продажи от 19.10.2007 не признан недействительным в установленном законом порядке, предмет настоящего спора не является. Спора о праве именно на данное здание у сторон не имеется. Истец в качестве своей заинтересованности в оспаривании государственной регистрации права собственности ООО «Красземпроект» ссылается, на то, что регистрация объекта недвижимости на земельном участке, предоставленном ООО «Виксента» для строительства, существенно ограничивает право распоряжения земельным участком в рамках предоставленного права аренды (в частности уступку права аренды, залог права аренды и др.), а также право ООО «Виксента» на ведение строительства на данном земельном участке.

Вместе с тем, как следует из актов осмотра, схемы наложения земельного участка, строящееся здание расположено рядом со зданием овощехранилища, его не предполагалось построить на месте здания овощехранилища. При этом истцом не представлено доказательств того, что для строительства земельного участка необходимо было выделить земельный участок с учетом площади, приходящейся на здание овощехранилища, а также невозможность решения данного вопроса в рамках земельных правоотношений, в частности, путем уточнения границ земельного участка по решению уполномоченного органа.

Заинтересованность истца в рамках земельных правоотношений не определяет заинтересованности в отношениях, обусловленных регистрацией объекта недвижимости.

Учитывая вышеизложенное, а также то, что истец в нарушение статьи 12 Гражданского кодекса Российской Федерации избрал по настоящему делу не предусмотренный способ защиты права, суд приходит к выводу о наличии оснований для отказа в иске.

Руководствуясь статьями 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд Красноярского края

### Р Е Ш И Л:

В удовлетворении иска отказать.

Разъяснить, что настоящее решение может быть обжаловано в течение месяца после его принятия в Третий арбитражный апелляционный суд.

Судья



И.В. Шишкина

*Шишкина*

