



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г. Челябинск

06 октября 2021 г.

Дело № А76-13749/2021

Резолютивная часть решения объявлена 29 сентября 2021 г.

Полный текст решения изготовлен 06 октября 2021 г.

Судья Арбитражного суда Челябинской области Бесихина Т.Н. при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Талановой К.В., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по исковому заявлению Управления имущественных отношений Администрации Озерского городского округа Челябинской области, г. Озерск Челябинской области (ОГРН 1027401184447, далее – истец, Управление имущественных отношений), к обществу с ограниченной ответственностью «Академ-Инвест», г. Озерск Челябинской области (ОГРН 1057410007533, далее – ответчик, ООО «АИ»), при участии в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора – Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области, г. Челябинск (ОГРН 1047424555870, далее – Управление Росреестра) о признании права отсутствующим,

УСТАНОВИЛ:

Управление имущественных отношений обратилось в Арбитражный суд Челябинской области с исковым заявлением к ООО «ПФ «Северо-Восток», в котором просит, с учетом уточнения на стадии принятия (л.д.23-24):

-признать отсутствующим право собственности ООО «Академ-Инвест» на объект незавершенного строительства, с кадастровым номером 74:41:0102013:999, площадью 339 кв.м, степенью готовности 15 %, в 5 м на северо-восток от ориентира - нежилое здание, расположенного по адресу: Российская Федерация. Челябинская область, Озерский городской округ, г. Озерск, ул. Кыштымская, 18;

-признать отсутствующим право собственности ООО «Академ-Инвест» на объект незавершенного строительства, с кадастровым номером 74:41:0102013:1001, площадью 856,6 кв.м, степенью готовности 10 %, в 1 м на юго-восток от ориентира - нежилое здание, расположенного по адресу: Российская Федерация. Челябинская область, Озерский городской округ, г. Озерск, ул. Кыштымская, 18;

-исключить из Единого государственного реестра сведения об объекте незавершенного строительства, с кадастровым номером 74:41:0102005:999, площадью 339 кв.м, степенью готовности 15 %, в 5 м на северо-восток от ориентира - нежилое здание, расположенного по адресу: Российская

Федерация. Челябинская область, Озерский городской округ, г. Озерск, ул. Кыштымская, 18;

-исключить из Единого государственного реестра сведения об объекте незавершенного строительства, с кадастровым номером 74:41:0102005:1001, площадью 856,6 кв.м, степенью готовности 10 %, в 1 м на юго-восток от ориентира -нежилое здание, расположенного по адресу: Российская Федерация, Челябинская область, Озерский городской округ, г. Озерск, ул. Кыштымская, 18;

-обязать ответчика освободить земельный участок, с кадастровым номером 74:41:0102013:264, площадью 939 кв.м, в 5 м на северо- восток от ориентира - нежилое здание, расположенного по адресу: Российская Федерация, Челябинская область, Озерский городской округ, г. Озерск. ул. Кыштымская, 18, от железобетонных опор, в количестве 5 штук, установленных вертикально и вернуть Управлению имущественных отношений администрации Озерского городского округа по акту приема-передачи;

-обязать ответчика вернуть Управлению имущественных отношений земельный участок с кадастровым номером 74:41:0102013:247, площадью 3511 кв.м, в 1 м на юго-восток от ориентира - нежилое здание, расположенного по адресу: Челябинская область, Озерский городской округ, г. Озерск ул. Кыштымская, 18, по акту приема-передачи.

В обоснование заявленных требований истец сослался на ст. 130, 131, 610, 621 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ). Истец указывает на то, что решением Арбитражного суда Челябинской области по делу А76-41353/2018 в отношении указанных объектов отказано в изъятии незавершенного строительством в связи с выводом об отсутствии объекта недвижимости, несмотря на наличие записи в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН).

К участию в деле привлечено в качестве третьего лица, без самостоятельных требований – Управление Росреестра.

В заседание, назначенное на 29.09.2021, участники явку представителей не обеспечили. О рассмотрении спора все участники считаются уведомленными, в том числе путем размещения информации на сайте арбитражного суда в сети интернет (л.д.93-97).

Росреестр представил мнение по иску (л.д.101-103).

Ответчик отзыв не представил, требования не оспорил.

Суд считает, что им приняты все меры для предоставления сторонам возможности представить доказательства в подтверждение своей позиции по делу.

Дело рассмотрено в отсутствие сторон и третьего лица по правилам ч. 1, 3, 5 ст. 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Исследовав представленные в материалы дела доказательства, арбитражный суд приходит к следующим выводам.

В соответствии с п. 1 ст. 2, ч. 1 ст. 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, каждое заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или

оспариваемых прав и законных интересов; такая защита является задачей судопроизводства в арбитражных судах.

В силу ст. 11, 12 ГК РФ в арбитражном суде осуществляется защита нарушенных или оспоренных гражданских прав способами, перечисленными в ст. 12 названного Кодекса, а также иными способами, предусмотренными законом. Истец свободен в выборе способа защиты своего нарушенного права, однако избранный им способ защиты должен соответствовать содержанию нарушенного права и спорного правоотношения, характеру нарушения. В тех случаях, когда закон предусматривает для конкретного правоотношения определенный способ защиты, лицо, обращающееся в суд, вправе воспользоваться именно этим способом защиты.

Способ защиты права должен соответствовать характеру и последствиям правонарушения и обеспечивать восстановление нарушенных прав.

Под способами защиты гражданских прав понимаются закрепленные законом материально-правовые меры принудительного характера, посредством которых производится восстановление (признание) нарушенных (оспариваемых) прав. Таким образом, избранный способ защиты в случае удовлетворения требований истца должен привести к восстановлению его нарушенных или оспариваемых прав.

В соответствии со ст. 1 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее - Закон № 122-ФЗ) 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 ГК РФ.

С 01.01.2017 действует Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» № 218-ФЗ от 13.07.2015 (далее – Закон № 218-ФЗ) в соответствии с ч. 3, 5 ст. 1 которого государственная регистрация прав на недвижимое имущество - юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества (далее - государственная регистрация прав). Государственная регистрация права в ЕГРН является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное в ЕГРН право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество осуществляется путем предъявления исков, решения по которым являются основанием для внесения записи в ЕГРН.

В случаях, когда запись в ЕГРН нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения (право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами, право собственности на

движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество, ипотека или иное обременение прекратились), оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими (п.52 разъяснений постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», далее – Постановление № 10/22).

Целью заявленного по делу требования является оспаривание права собственности ответчика, зарегистрированного на спорный объект как на недвижимое имущество.

В ЕГРН содержатся сведения об объектах незавершенного строительством:

- с кадастровым номером 74:41:0102013:1001 степенью готовности объекта 10 %, расположен в 5 м на северо-восток от нежилого здания, по адресу: Челябинская область, Озерский городской округ, г. Озерск, ул. Кыштымская, 18;

- с кадастровым номером 74:41:0102013:999 степенью готовности объекта 15 %, расположен в 1 м на юго-восток от нежилого здания по адресу: Челябинская область, Озерский городской округ, г. Озерск, ул. Кыштымская, 18.

Право собственности общества «АИ» зарегистрировано 09.06.2015 и 21.05.2015, соответственно, что подтверждается выписками из ЕГРН (л.д.42-44,45,54-56,59).

Помимо этого в ЕГРН содержатся сведения о земельных участках, на которых расположены указанные объекты незавершенные строительством.

Так согласно выписке из ЕГРН на земельный участок с кадастровым номером 74:41:0102013:264 (л.д.51-53) в его границах расположен объект недвижимости с кадастровым номером 74:41:0102013:999. Сведения о земельном участке внесены в ЕГРН 30.11.2011. Разрешенное использование земельного участка согласно выписке – «для завершения строительства объекта незавершенного строительства (вид разрешенного использования земельного участка – обслуживание автотранспорта)».

Согласно выписке из ЕГРН на земельный участок с кадастровым номером 74:41:0102013:247 (л.д.39-41) в его границах расположен объект недвижимости с кадастровым номером 74:41:0102013:1001. Сведения о земельном участке внесены в ЕГРН 27.07.2010. Разрешенное использование земельного участка согласно выписке – «для завершения строительства объекта незавершенного строительства (вид разрешенного использования земельного участка – обслуживание автотранспорта)».

Как следует из материалов дела и установлено решением Арбитражного суда Челябинской области от 06.02.2020 по делу № А76-41353/2018 (л.д.70-72), оставленным без изменения проверочной инстанцией (л.д. 7-76), между истцом (арендодатель) и ответчиком (арендатор) было заключено два договора аренды

Так между истцом (арендодатель) и ответчиком (арендатор) был заключен договор № 9423 от 17.05.2012 (далее – договор № 9423) аренды земельного

участка с кадастровым номером 74:41:0102013:264 площадью 939 кв.м., расположением – в 5 м. по направлению на северо-восток от ориентира – нежилое здание, расположенное по адресу: Челябинская область, г. Озерск, ул. Кыштымская, 18, категория – земли населенных пунктов, для строительства производственно-складских зданий (1 очередь строительства), в соответствии с утвержденным проектом инв.№ 09.23-ГП, без вырубki деревьев.

Участок предоставлен в аренду сроком по 17.05.2015.

Также между истцом (арендодатель) и ответчиком (арендатор) был заключен договор № 9522 от 26.07.2012 (далее – договор № 9522) аренды земельного участка с кадастровым номером 74:41:0102013:247 площадью 3511 кв.м., расположением – в 1 м. на юго-восток от ориентира – нежилое здание, расположенное по адресу: Челябинская область, г. Озерск, ул. Кыштымская, 18, категория – земли населенных пунктов, для строительства производственно-складских зданий (2 очередь строительства), в соответствии с согласованным проектом инв.№ 12-72, без вырубki деревьев.

Участок предоставлен в аренду сроком по 26.05.2015.

Ответчику были выданы разрешения на строительство, в том числе:

-№ ru74309000-7 от 02.04.2015 сроком действия до 30.09.2015 на возведение 1 очереди строительства (1 этаж; площадь застройки – 339,0 кв.м.; общая площадь – 288,0 кв.м.; площадь земельного участка 939 кв.м.);

-№ ru74309000-19 от 28.04.2015 сроком действия до 26.07.2015 на возведение 2 очереди строительства (1 этаж; площадь застройки – 856,6 кв.м.; общая площадь – 783,0 кв.м.; площадь земельного участка – 3511 кв.м.).

Сведений о продлении срока действия разрешений на строительство в дело не представлено.

Как указывалось выше, согласно выписке из ЕГРН на земельный участок с кадастровым номером 74:41:0102013:247 в его границах расположен объект недвижимости с кадастровым номером 74:41:0102013:1001; согласно выписке из ЕГРН на земельный участок с кадастровым номером 74:41:0102013:264 в его границах расположен объект недвижимости с кадастровым номером 74:41:0102013:999.

Соглашениями от 27.11.2015 (т.1 л.д.23, 53) стороны расторгли оба договора аренды № 9423 и № 9522, с оформлением актов возврата земельных участков.

На основании заявления ответчика Администрацией было издано постановление 3060 от 26.10.2015 о предоставлении ООО «АИ» в аренду двух земельных участков (74:41:01020113:247 и 74:41:0102013:264) для завершения строительства объектов незавершенного строительства в районе нежилого здания по ул. Кыштымская, 18, в г. Озерске.

На основании указанного постановления сторонами были подписаны два договора.

Так был подписан договор от № 11049 от 27.11.2015, согласно которому ответчику (арендатору) предоставляется для завершения строительства объекта незавершенного строительства земельный участок с кадастровым номером 74:41:0102013:264 площадью 939 кв.м., расположением – в 5 м. по

направлению на северо-восток от ориентира – нежилое здание, расположенное по адресу: Челябинская область, г. Озерск, ул. Кыштымская, 18, категория – земли населенных пунктов, для завершения строительства объекта незавершенного строительства. Участок предоставлен в аренду сроком по 26.10.2018. С учетом внесения изменений в постановление № 3060 от 26.10.2015 постановлением № 1671 от 22.06.2016 договор № 11049 был расторгнут соглашением от 23.11.2016 и заключен договор № 11405 от 23.11.2016 в отношении того же земельного участка с кадастровым номером 74:41:0102013:264 для завершения строительства сроком по 26.10.2018.

Также был подписан договор от № 11048 от 27.11.2015, согласно которому ответчику (арендатору) предоставляется для завершения строительства объекта незавершенного строительства земельный участок с кадастровым номером 74:41:0102013:247 площадью 3511 кв.м., расположением – в 1 м. по направлению на юго-восток от ориентира – нежилое здание, расположенное по адресу: Челябинская область, г. Озерск, ул. Кыштымская, 18, категория – земли населенных пунктов, для завершения строительства объекта незавершенного строительства. Участок предоставлен в аренду сроком по 26.10.2018.

Уведомлениями от 31.08.2018 № 28-07-17/1894 и № 28-07-17/1893 истец указал ответчику на то, что сведений о завершении строительства не имеется, в связи с чем по истечении срока действия договоры прекратят свое действие и необходимо будет возвратить арендуемые земельные участки посредством подписания акта.

Считая, что после истечения срока действия договора аренды орган местного самоуправления вправе обратиться с иском об изъятии объекта незавершенным строительством, Управление имущественных отношений обратилось в суд с иском в рамках дела № А76-41353/2018.

При рассмотрении указанного дела, с учетом представленных актов обследования и проектной документации на строительство, арбитражный суд установил, что фундамент в каждом из них не завершен.

Суд пришел к выводу о том, что фактически спорные объекты, права на которые зарегистрированы за ответчиком, не является объектом недвижимости, в связи с чем в удовлетворении требований Управления имущественных отношений об их изъятии путем торгов отказал.

Решение арбитражного суда по указанному делу проверочными инстанциями было оставлено без изменения и вступило в законную силу 21.05.2020.

Спор по настоящему делу возник в отношении указанных объектов незавершенного строительства.

В настоящее дело истец представил Акт от 13.07.2021 №108 «осмотра земельного участка». Согласно представленному акту земельные участки с кадастровым номером 74:41:0102013:264 и кадастровым номером 74:41:0102013:247 являются смежными, на местности не огорожены, границы участков проходят по условным линиям. Смежная граница обследуемых участков на местности ограждением не обозначена.

В границах участка с кадастровым номером 74:41:0102013:264 размещены железобетонные опоры в количестве 5 штук, установленных вертикально, опоры между собой не объединены. Участок с кадастровым номером 74:41:0102013:267 представляет собой асфальтированную площадку, какой-либо объект незавершенного строительства отсутствует.

В п. 38 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее – постановление № 25), даны следующие разъяснения.

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

Вещь является недвижимой либо в силу своих природных свойств (абз.1 п. 1 ст. 130 ГК РФ), либо в силу прямого указания закона, что такой объект подчинен режиму недвижимых вещей (абз.2 п. 1 ст. 130 ГК РФ).

По смыслу ст. 131 ГК РФ закон в целях обеспечения стабильности гражданского оборота устанавливает необходимость государственной регистрации права собственности и других вещных прав на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение. При этом по общему правилу государственная регистрация права на вещь не является обязательным условием для признания ее объектом недвижимости (п. 1 ст. 130 ГК РФ).

При разрешении вопроса о признании правомерно строящегося объекта недвижимой вещью (объектом незавершенного строительства) необходимо установить, что на нем, по крайней мере, полностью завершены работы по сооружению фундамента или аналогичные им работы (п. 1 ст. 130 ГК РФ).

Таким образом, из содержания п. 1 ст. 130 ГК РФ и п. 38 постановления № 25 следует, что при разрешении вопроса о признании вещи недвижимостью, независимо от осуществления государственной регистрации права собственности на нее, следует устанавливать наличие у нее признаков, способных относить ее в силу природных свойств или на основании закона к недвижимым объектам.

В рамках дела № А76-41353/2018 подробно исследовался вопрос о завершении в отношении спорных объектов работ по сооружению фундамента или аналогичных им работ.

Судом было установлено, в отношении объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 74:41:0102013:1001 степенью готовности 10 %, расположенному согласно выписке из ЕГРН на земельном участке с кадастровым номером 74:41:0102013:247, что в представленном в дело проекте в отношении объекта – производственно-складские здания (вторая очередь) предусмотрен фундамент и фундаментная балка (лист 1). На листе 2 проекта

указано на то, что устойчивость каркаса в поперечном направлении обеспечена рамой, образованной колоннами, заземленными в фундаментах. Фундаменты под колонны монолитные стаканного типа; Фундаменты под стены – монолитные фундаментные балки. Согласно плану здания форма проектируемого здания имеет вытянутую прямоугольную форму. Здание имеет по девять колон с каждой стороны согласно осям здания и центральные колонны по оси «Б». Из проекта следует, что способ его строительства – каркасный. Таким образом, проектной документацией установлено, что помимо фундаментов под колонны в состав фундамента входят фундаментные балки, подлежащие установке по нижнему каркасу здания и предназначенные для устройства стен (перегородок).

Актом обследования от 28.06.2019 Управлением в границах земельного участка с кадастровым номером 74:41:0102013:247 было зафиксировано наличие элементов (конструкция) в количестве 20 штук, размещенных непосредственно на бетонном покрытии участка. Данные элементы не объединены между собой. Каждый из указанных элементов представляет собой фрагмент трубы, высотой около 10-15 см. в плотности которой помещен каркас из четырех обрезков арматурных прутьев, залитых бетонным раствором, два из которых разрушены и смещены в сторону. Заглублений в асфальтовом покрытии выявлено не было. Исходя из описания, сделанного в акте, а также приложенных фотографий и схемы, сделанной истцом схематично без специальных приборов определения места расположения объектов на местности следует, что фундамент под колонны не сформирован, а представляет из себя часть сваи торчащей из земли, при этом отсутствуют фундаментные балки, которые должны составлять с фундаментами под колонны в совокупности представляют фундамент под каркасное здание.

В отношении объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 74:41:0102013:999 площадью 339 кв.м. и степенью готовности 15 %, расположенному согласно выписке из ЕГРН на земельном участке с кадастровым номером 74:41:0102013:264, который согласно проектной документации является первой очередью строительства, установлено следующее.

Согласно представленному в дело проекту в отношении объекта – производственно-складские здания (первая очередь) строительство здания предусмотрено каркасным способом. При этом фундаменты под каркас из забитых железобетонных свай с монолитным железобетонным ростверком. Согласно представленным Кадастровой палатой в электронном виде документам, свайное поле представляет из себя 12 групп по четыре сваи в каждой группе. Согласно общедоступной информации название ростверк происходит от немецкого Rostwerk, то есть решетка (Rost) и строение (Werk) и в отношении фундамента представляет из себя конструкцию, в том числе распределительную балку или плиту, объединяющую поверху группы или ряды свай. Таким образом, проектом предусматривалось образование 12 фундаментов под каркас из забитых свай, в каждом фундаменте группу из четырех свай, соединенных ростверком.

Актом обследования от 09.03.2015 Управлением было установлено, что земельный участок с кадастровым номером 74:41:0102013:264 свободен от построек. В границах территории установлены бетонные столбы, в количестве четырех штук. Актом обследования от 28.06.2019 Управлением в границах земельного участка с кадастровым номером 74:41:0102013:264 зафиксировано наличие железобетонных опор, в количестве 6 штук, погруженных в грунт, которые не объединены между собой. При этом на схеме отражено только три опоры. На фотографиях, приложенных к акту изображено четыре столба, которые согласно публичной кадастровой карте можно различить на участке и они расположены в стороне от места проектируемого здания и установлены с двух сторон (по два с каждой) вдоль дороги из железобетонных плит.

Указанные обстоятельства не подлежат повторному доказыванию и считаются установленными (ст. 69 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Таким образом, работы по сооружению фундамента или аналогичные им работы не были полностью завершены. С учетом этого, признать рассматриваемые объекты, которым присвоены кадастровые номера 74:41:0102013:1001 и 74:41:0102013:999, недвижимой вещью (объектом незавершенного строительства) невозможно, несмотря на наличие соответствующей регистрации в ЕГРН.

Наличие в ЕГРН записи о праве собственности ответчика на недвижимое имущество накладывает на собственника соответствующего земельного участка, на котором оно находится, определенные ограничения, обусловленные распространением на этот объект правового режима, установленного действующим законодательством для недвижимого имущества.

Поскольку спорные объекты, права на которые в ЕГРН зарегистрированы как на недвижимость, не обладают соответствующими признаками недвижимой вещи, сам факт государственной регистрации права собственности ответчика на такое имущество нарушает права собственника земельного участка, поскольку значительно ограничивает возможность реализации последним имеющихся у него правомочий.

Нарушенное право может быть восстановлено путем исключения из реестра записи о праве собственности ответчика на объект.

Таким образом, поскольку спорные объекты не являются объектом недвижимости и занимают часть земельных участков, имеющих своего собственника (истец выступает представителем собственника земельного участка, права на который не разграничены, - муниципального образования) права которого нарушаются оспариваемой государственной регистрацией, в подобной ситуации заявленное по делу требование следует считать разновидностью негаторного иска.

Одновременно истец просит обязать ответчика освободить земельный участок с кадастровым номером 74:41:0102013:264, площадью 939 кв.м, в 5 м на северо- восток от ориентира - нежилое здание, расположенного по адресу: Челябинская область, г. Озерск, ул. Кыштымская, 18, от железобетонных опор, в количестве 5 штук, установленных вертикально и вернуть Управлению

имущественных отношений администрации Озерского городского округа по акту приема-передачи.

В соответствии со ст. 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему имуществом.

В силу положений ст. 304 ГК РФ собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Права, предусмотренные ст. 301 - 304 ГК РФ, принадлежат также лицу, хотя и не являющемуся собственником, но владеющему имуществом на праве пожизненного наследуемого владения, хозяйственного ведения, оперативного управления либо по иному основанию, предусмотренному законом или договором. Это лицо имеет право на защиту его владения также против собственника (ст. 305 ГК РФ).

Согласно разъяснениям, изложенным в п. 45 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее – постановление Пленума № 10/22), в силу ст. 304, 305 ГК РФ иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению в случае, если истец докажет, что действиями ответчика, не связанными с лишением владения, нарушается его право собственности или законное владение, либо имеется реальная угроза нарушения его права собственности или законного владения со стороны ответчика.

На основании ч. 1, 2 ст. 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений. Обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела, определяются арбитражным судом на основании требований и возражений лиц, участвующих в деле, в соответствии с подлежащими применению нормами материального права.

Ответчиком по негаторному иску может быть лицо, в результате действий которого нарушаются права заинтересованного лица на пользование своим имуществом.

Согласно представленным истцом Актам осмотра земельного участка следует, что на земельном участке с кадастровым номером 74:41:0102013:264 имеется пять железобетонных опор, возвышающихся над землей.

Поскольку остатки конструкций из бетонных опор расположены на земельном участке, истец не может в полной мере использовать принадлежащий ему земельный участок, требование об обязанности демонтировать указанные конструкции, расположенные в границах земельного участка, и освободить участок являются обоснованными и подлежат удовлетворению (ст. 304, 305 ГК РФ).

Что касается требований о возврате земельных участков с кадастровыми номерами 74:41:0102013:264 и 74:41:0102013:264, то из материалов дела не

следует, что указанные земельные участки используются после окончания срока действия договоров аренды со стороны ответчика. Ни одним актом, не в рамках настоящего дела, не в рамках дела № А76-41353/2018 не был установлен факт осуществления ответчиком какой-либо деятельности на земельных участках. Доступ на участки свободный, что следует из представленного акта обследования. Таким образом, суду не представлено доказательств нарушения прав истца в результате не составления акта возврата земельных участков из аренды, в связи с чем ввиду отсутствия нарушенного права иск в этой части не подлежит удовлетворению.

В силу ст. 112 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в судебном акте, которым заканчивается рассмотрение дела по существу арбитражным судом разрешаются вопросы распределения судебных расходов.

При этом согласно ч. 3 ст. 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации государственная пошлина, от уплаты которой в установленном порядке истец был освобожден, взыскивается с ответчика в доход федерального бюджета пропорционально размеру удовлетворенных исковых требований.

В силу подп. 1 п. 1 ст. 333.37 Налогового кодекса Российской Федерации истец освобожден от уплаты государственной пошлины.

В соответствии с подп. 4 п. 1 ст. 333.21 Налогового кодекса Российской Федерации за каждое требование неимущественного характера уплате подлежит государственная пошлина в размере 6000 руб.

Поскольку истец от уплаты госпошлины освобожден, государственная пошлина подлежит взысканию с ответчика в доход федерального бюджета в порядке ст. 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Руководствуясь ст. 110, 156, 167 – 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Признать отсутствующим право собственности общества с ограниченной ответственностью «Академ-Инвест», г. Озерск Челябинской области (ОГРН 1057410007533) на следующие объекты:

-объект незавершенного строительства, с кадастровым номером 74:41:0102013:999, площадью 339 кв.м., степенью готовности 15 %, в 5 м. на северо-восток от нежилого здания по ул. Кыштымская, 18, расположенного по адресу: Челябинская область, Озерский городской округ, г. Озерск;

-объект незавершенного строительства, с кадастровым номером 74:41:0102013:1001, площадью 856,6 кв.м., степенью готовности 10 %, в 1 м. на юго-восток от нежилого здания по ул. Кыштымская, 18, расположенного по адресу: Челябинская область, Озерский городской округ, г. Озерск.

Настоящее решение является основанием для снятия с кадастрового учета объектов:

-объект незавершенного строительства, с кадастровым номером 74:41:0102013:999, площадью 339 кв.м., степенью готовности 15 %, в 5 м. на

северо-восток от нежилого здания по ул. Кыштымская, 18, расположенного по адресу: Челябинская область, Озерский городской округ, г. Озерск;

-объект незавершенного строительства, с кадастровым номером 74:41:0102013:1001, площадью 856,6 кв.м., степенью готовности 10 %, в 1 м. на юго-восток от нежилого здания по ул. Кыштымская, 18, расположенного по адресу: Челябинская область, Озерский городской округ, г. Озерск.

Обязать общество с ограниченной ответственностью «Академ-Инвест», г. Озерск Челябинской области (ОГРН 1057410007533) освободить земельный участок с кадастровым номером 74:41:0102013:264, площадью 939 кв.м. путем демонтажа с него пяти железобетонных опор, установленных вертикально.

В остальной части требований отказать.

Взыскать с ответчика – общества с ограниченной ответственностью «Академ-Инвест», г. Озерск Челябинской области (ОГРН 1057410007533) в доход федерального бюджета Российской Федерации государственную пошлину в сумме 18 000 руб.

Решение по настоящему делу вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия, если не подана апелляционная жалоба. В случае подачи апелляционной жалобы решение, если оно не отменено и не изменено, вступает в законную силу со дня принятия постановления арбитражного суда апелляционной инстанции (ч. 1 ст. 180 АПК РФ). Настоящее решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Восемнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца с даты изготовления его в полном объеме.

В соответствии с ч. 2 ст. 257 АПК РФ апелляционные жалобы подаются в арбитражный суд апелляционной инстанции через арбитражный суд, принявший решение.

Судья

Т.Н. Бесихина