



АРБИТРАЖНЫЙ СУД НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Р Е Ш Е Н И Е

г. Новосибирск

Дело № А45-29279/2021

29 марта 2023 года

Резолютивная часть решения объявлена 23 марта 2023 года.

В полном объеме решение изготовлено 29 марта 2023 года.

Арбитражный суд Новосибирской области в составе судьи Голубевой Ю.Н., при ведении протокола судебного заседания с использованием средств аудиозаписи помощником судьи Шишкиной С.А., рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению третьего лица, заявляющего самостоятельные требования относительно предмета спора, акционерного общества «Передвижная механизированная колонна № 1», г. Новосибирск (ИНН 5403102205)

к открытому акционерному обществу «Микас», г. Новосибирск (ИНН 5406012920)

третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора 1) Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Новосибирской области, г. Новосибирск (ИНН 5406299278), 2) Мэрия города Новосибирска, г. Новосибирск (5406285846), 3) АО «ПЖТ «Луч»; 4) ОАО «РЖД» в лице филиала - Западно-Сибирской железной дороги, 5) конкурсный управляющий открытого акционерного общества «Микас» Сорокин Алексей Анатольевич, 6) ООО «СК Комфорт»; 7) индивидуальный предприниматель Миклухин Павел Эдуардович

о признании права отсутствующим и снятия помещения с государственного кадастрового учета,

при участии в судебном заседании представителей:

третьего лица с самостоятельными требованиями АО «Передвижная механизированная колонна № 1»: Пупкова К.С., доверенность от 09.01.2023, диплом К № 68708 от 31.05.2012, паспорт; Смирнов А.В., доверенность от 13.06.2022, диплом ВСГ № 0471244 от 29.06.2007, паспорт, ответчика: конкурсный управляющий Сорокин А.А., решение суда, паспорт; третьих лиц без самостоятельных требований: 1) не явился, извещен; 2) не явился, извещен; 3) не явился, извещен; 4) не явился, извещен; 5) конкурсный управляющий Сорокин А.А., решение суда, паспорт; 6) не явился, извещен; 7) Пигеева А.Ю., доверенность от 09.01.2023, паспорт, диплом;

#### У С Т А Н О В И Л:

открытое акционерное общество «Микас» (далее - истец, ОАО «Микас») обратилось в арбитражный суд с иском к индивидуальному предпринимателю Миклухину Павлу Эдуардовичу (далее - ответчик, ИП Миклухин П.Э.), о признании отсутствующим права собственности на сооружение (железнодорожный тупик), протяженностью 327,2 м. с кадастровым номером 54:35:051125:377, внесении в ЕГРН соответствующей записи о прекращении права собственности на спорный объект, снятии его с государственного кадастрового учета.

К участию в деле в качестве третьего лица, заявляющего самостоятельные требования на предмет спора, привлечено акционерное общество «Передвижная механизированная колонна № 1», которым также заявлены требования о признании отсутствующим права собственности на сооружение (железнодорожный тупик), протяженностью 327,2 м. с кадастровым номером 54:35:051125:377, внесении в ЕГРН соответствующей записи о прекращении права собственности на указанный объект, снятии сооружения с государственного кадастрового учета.

Также к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и

картографии по Новосибирской области, Мэрия города Новосибирска, АО «ПЖТ «Луч», ОАО «РЖД» в лице филиала - Западно-Сибирской железной дороги, конкурсный управляющий открытого акционерного общества «Микас» Сорокин Алексей Анатольевич, ООО «СК Комфорт».

Определением от 22.07.2022 Арбитражного суда Новосибирской области по заявлению конкурсного управляющего ОАО «Микас» признана недействительной цепочка сделок: договор купли-продажи, заключенный 25.12.2017 между ОАО «Микас» и Миклухиным П.Э., соглашение от 28.12.2017, заключенное ОАО «Микас» и индивидуальным предпринимателем Миклухиным П.Э., применены последствия недействительности цепочки сделок, в виде обязательства Милухина П.Э. возвратить в конкурсную массу должника ОАО «Микас», в том числе спорный объект - сооружение железнодорожный тупик, протяженностью 327, 2 кв. м., расположенный по адресу: г. Новосибирск, ул. Петухова 27/2, кадастровый номер 54:35:051125:377.

Таким образом, произошло совпадение истца и ответчика в одном лице, в связи с чем, истцом был заявлен отказ от иска.

Определением Арбитражного суда Новосибирской области от 31.01.2023 был принят отказ истца - открытого акционерного общества «Микас» от иска, производство по исковым требованиям открытого акционерного общества «Микас» было прекращено.

Определением Арбитражного суда Новосибирской области от 31.01.2023 по ходатайству третьего лица с самостоятельными требованиями относительно предмета спора в порядке статьи 47 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации был заменен ответчик индивидуальный предприниматель Миклухин Павел Эдуардович на открытое акционерное общество «Микас», в связи со сменой собственника спорного объекта.

Определением Арбитражного суда Новосибирской области от 28.02.2023 к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего

самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен индивидуальный предприниматель Миклухин Павел Эдуардович.

В судебном заседании третье лицо, заявляющее самостоятельные требования на предмет спора, акционерное общество «Передвижная механизированная колонна № 1» заявленные им требования поддержало, просило удовлетворить их в полном объеме.

Ответчик и третье лицо – конкурсный управляющий ОАО «Микас» Сорокин А.А. в судебном заседании и представленном отзыве исковые требования не признал по основаниям, изложенным в отзыве, ссылаясь на непредставление заявителем доказательств прекращения существования спорного объекта и на возможность восстановления спорного железнодорожного пути, указал, что спорный объект включен в конкурсную массу ответчика.

Третье лицо – ИП Миклухин П.Э. в судебном заседании и представленном отзыве возражал в отношении удовлетворения заявленных требований, указав, что объект не уничтожен, существует и может быть использован по назначению после его восстановления.

Третье лицо - ОАО «РЖД» в лице филиала - Западно-Сибирской железной дороги в судебное заседание не явилось, представило пояснения, что спорное сооружение – железнодорожный тупик не находится на земельном участке полосы отвода Западно – Сибирской железной дороги, просил рассмотреть дело в его отсутствие.

Третьи лица - Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Новосибирской области, Мэрия города Новосибирска, АО «ПЖТ «Луч», и ООО «СК Комфорт» в судебное заседание не явились, отзыв по существу заявленных требований не представили.

В силу пункта части 1 статьи 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, третьи лица считаются извещенными надлежащим образом, и суд считает возможным разрешить спор в их

отсутствие на основании пункта 3 статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В обоснование заявленных требований АО «ПМК-1» ссылаются на следующие обстоятельства.

02.10.2006 между мэрией г. Новосибирска и ОАО «Микас» (арендатор) заключен договор № 35517м аренды земельного участка с кадастровым номером 54:35:051125:0099, в связи с нахождением на земельном участке помещения (материальный склад), площадью 418,5 кв.м., с кадастровым номером 54:35:051125:407 и сооружения (железнодорожный тупик), протяженностью 327,2 м. с кадастровым номером 54:35:051125:377.

Впоследствии сооружение (железнодорожный тупик), протяженностью 327,2 м. с кадастровым номером 54:35:051125:377 по договору купли-продажи от 12.01.2018 было продано Миклухину Павлу Эдуардовичу.

Однако, указанное сооружение фактически отсутствует (разобрано).

В свою очередь, АО «ПМК № 1» принадлежит «линейный объект (рельсовые пути)» с кадастровым номером 54:35:051125:266, который также располагается на земельном участке с кадастровым номером 54:35:051125:0099.

АО «ПМК № 1» является соарендатором с ОАО «Микас» земельного участка с кадастровым номером 54:35:051125:0099 по договору аренды № 35517м от 02.10.2006.

По общему правилу, установленному пунктом 1 статьи 39.20 ЗК РФ, исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

П. 4 ст. 28 Федерального закона от 21.12.2001 N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" указывает на то, что собственники расположенных на земельном участке объектов

недвижимости вправе одновременно приобрести в общую долевую собственность земельный участок после приватизации всех частей зданий, строений и сооружений, расположенных на этом земельном участке.

Размер доли в праве собственности на земельный участок определяется пропорционально отношению площади соответствующей части здания, строения или сооружения к общей площади здания, строения или сооружения (абзац третий пункта 4 статьи 28 Закона о приватизации государственного и муниципального имущества).

Земельный участок с кадастровым номером 54:35:051125:0099 находится в муниципальной собственности. Соответственно, АО «ПМК №1», чей объект расположен на данном земельном участке имеет право на приобретение данного земельного участка в общую долевую собственность наравне с ОАО «Микас» и ИП Миклухиным П.Э., чьи объекты также расположены на данном земельном участке.

Однако, как указано выше, спорное сооружение - железнодорожный тупик, разрушен, использование его по назначению невозможно, что подтверждается Актом обследования инженера-геодезиста от 11.10.2021. Соответственно собственник железнодорожного тупика не вправе претендовать на данный земельный участок, в ущерб иным сосособственникам, в том числе в ущерб АО «ПМК №1».

Ссылаясь на то, что наличие зарегистрированного права собственности ответчика на спорный, частично разрушенный объект, который невозможно использовать по назначению и расположенный на земельном участке, находящемся, в том числе, в аренде у АО «ПМК №1», нарушает его права и законные интересы и препятствует ему в реализации прав на выкуп земельного участка в соответствующем размере, АО «ПМК №1» обратилось в арбитражный суд с настоящими требованиями по правилам п.п.52, 53 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».

Рассмотрев заявленные требования, исследовав в совокупности представленные в материалы дела доказательства, выслушав доводы АО «ПМК №1», ответчика и третьего лица, арбитражный суд приходит к убеждению об отсутствии правовых оснований для удовлетворения заявленных требований, при этом исходит из следующего.

В качестве нормативно – правового обоснования заявленных требований о признании права собственности ответчиком отсутствующим, истец сослался на 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».

Однако, следует учитывать, что предметом исковых требований является материально-правовое требование к ответчику о совершении им определённых действий либо воздержании от них, признании существования (отсутствия) правоотношения, его изменении или прекращении. Основанием исковых требований признаются фактические обстоятельства, из которых вытекает право требования истца и на которых истец их основывает. На такое понимание основания иска указано в пункте 5 части 2 статьи 125 АПК РФ, в абзаце втором пункта 3 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 31.10.1996 № 13 «О применении Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении дел в суде первой инстанции».

В основание иска входят юридические факты, с которыми нормы материального права связывают возникновение, изменение или прекращение прав и обязанностей субъектов спорного материального правоотношения.

На основании п.3 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», в соответствии со статьёй 133 АПК РФ на стадии подготовки дела к судебному разбирательству суд должен определить, из какого правоотношения возник спор и какие нормы права подлежат применению при разрешении дела.

Принимая решение, суд в силу части 1 статьи 168 АПК РФ определяет, какие нормы права следует применить к установленным обстоятельствам. Согласно пункту 3 части 4 статьи 170 АПК РФ арбитражный суд указывает также в мотивировочной части решения мотивы, по которым не применил нормы права, на которые ссылались лица, участвующие в деле.

Оценив в совокупности представленные в материалы дела доказательства, определив предмет доказывания с учётом фактических обстоятельств дела, на которых истец основывает заявленные иски, арбитражный суд приходит к убеждению, что в данном случае, в том числе подлежат применению нормы статьи 304, 305 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии со ст. 4 АПК РФ заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов в порядке, установленном настоящим кодексом.

В силу ст. 12 ГК РФ одним из способов защиты гражданских прав является восстановление положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

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

Как указано в Постановлении Пленума ВАС РФ и ВС РФ №10 /22 от 29.04.10, применяя статью 304 ГК РФ, в силу которой собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и



не были соединены с лишением владения, судам необходимо учитывать следующее.

В силу статей 304, 305 ГК РФ иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению в случае, если истец докажет, что он является собственником или лицом, владеющим имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором, и что действиями ответчика, не связанными с лишением владения, нарушается его право собственности или законное владение.

Согласно статье 60 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что нарушенное право на земельный участок подлежит восстановлению.

При этом действия, нарушающие права на землю граждан и юридических лиц или создающие угрозу их нарушения, могут быть пресечены путем восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

Из приведенных норм следует, что собственник земельного участка или его иной законный владелец вправе защищать свои права путем предъявления к нарушителю требования о пресечении правонарушения и восстановления положения, существовавшего до нарушения права.

Понятие недвижимого имущества содержится в статье 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которой к недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

Для признания имущества недвижимым как объекта гражданских прав необходимо подтверждение того, что данный объект существует в природе, был создан именно как недвижимость в установленном законом и иными правовыми актами порядке с получением необходимой

разрешительной документации и с соблюдением градостроительных норм и правил.

Распространение на объект, не являющийся недвижимостью (не существующий), правового режима недвижимого имущества, определяет порядок использования земельного участка и непосредственным образом влияет на условия его освоения.

В связи с тем, что наличие зарегистрированного права в отношении несуществующего объекта недвижимости на земельном участке, предоставленном в аренду, в том числе, истцу, определяет порядок использования и выкупа земельного участка, истец обратился в суд с требованием о признании права собственности ответчика на спорный объект, отсутствующими.

В качестве доказательств, подтверждающих факт того, что спорный объект не существует, заявитель ссылается на акт обследования инженера – геодезиста от 11.10.2021.

Ответчик по доводам об отсутствии (разрушении) объекта возражал, указав, что представленный АО «ПМК№1» акт обследования составлен без выезда специалиста на место для осмотра объекта.

В связи с наличием между истцом и ответчиком разногласий по вопросу существования в натуре спорного объекта и возможности его восстановления, определением суда от 07.06.2022, по ходатайству ответчика была назначена судебная экспертиза, проведение которой было поручено эксперту общества с ограниченной ответственностью «НовоСтройЭксперт» Шафикову Дмитрию Витальевичу.

На разрешение эксперта были поставлены следующие вопросы:

- определить техническое состояние сооружения с кадастровым номером 54:35:051125:377 (железнодорожный тупик), расположенный по адресу: г.Новосибирск, ул. Петухова, 27/2 и возможность его фактического использования по функциональному назначению?

- в случае установления невозможности использования объекта, указать причины - полное (частичное) разрушение, и возможность его восстановления (ремонт), определив (с учетом состава работ по восстановлению), будет ли это созданием нового объекта или реконструкцией/модернизацией/ ремонтом существующего объекта?

15.08.2022 в материалы дела поступило заключение эксперта №С.1762.22 от 15.08.2022.

При ответе на поставленные вопросы эксперт Шафигов Д.В. пришел к следующим выводам:

«По первому вопросу:

Сооружение с кадастровым номером 54:35:051125:377 (железнодорожный тупик), расположенный по адресу: г. Новосибирск, ул. Петухова, 27/2, на момент проведения обследования находится в недопустимом техническом состоянии.

Использование объекта по назначению не представляется возможным по причине частичного разрушения путей, наличия дефектов, не допускающих эксплуатацию, невозможности проезда по путям и отсутствия стрелочного перевода, обеспечивающего попадание на спорный железнодорожный тупик с путей общего пользования.

По второму вопросу:

Использование объекта по назначению не представляется возможным по причине частичного разрушения путей, наличия дефектов, не допускающих эксплуатацию, невозможности проезда по путям и отсутствия стрелочного перевода, обеспечивающего попадание на спорный железнодорожный тупик с путей общего пользования.

Возможность восстановления (ремонта) объекта имеется.

Учитывая фактическое наличие объекта на момент проведения обследования (объект не демонтирован, полностью не разрушен), эксперт приходит к выводу, что восстановление объекта подразумевает

именно проведение капитального ремонта уже существующих путей, а не создание нового объекта.

Состав работ по восстановлению в общем случае подразумевает работы по обновлению верхнего строения железнодорожного пути с полной или частичной заменой изношенных элементов, очисткой балласта, выправкой железнодорожного пути в продольном профиле и плане, с оздоровлением дефектных мест земляного полотна.

Для определения целесообразности проведения ремонтных работ и уточнения состава этих работ владельцу необходимо выполнить полную комплексную проверку путей в соответствии с Приложением №1 Правил технической эксплуатации железных дорог Российской Федерации и назначить ремонтные работы в соответствии с Правилами назначения и проведения ремонтов и планово-предупредительной выправки железнодорожного пути (приложение N 1 к Технической эксплуатации сооружений и устройств путевого хозяйства) для приведения объекта в соответствие с п.42 данного приложения».

В связи с возникшими у АО «ПМК№1» вопросами в отношении выводов судебной экспертизы, определением суда от 30.08.2022 эксперт Шафигов Д.В. был вызван в судебное заседание для дачи пояснений.

В судебном заседании эксперт ответил на поставленные вопросы и подтвердил выводы, сделанные в заключении судебной экспертизы.

В силу требований частей 1, 2 статьи 64 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, заключение эксперта является одним из видов доказательств, на основании которых арбитражный суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения лиц, участвующих в деле. Кроме того, в соответствии с требованиями частей 4, 5 статьи 71, части 3 статьи 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации заключение эксперта является одним из видов доказательств, и подлежит оценке судом наряду с другими доказательствами.

В соответствии со ст. 87 АПК РФ, в случае возникновения сомнений в обоснованности заключения эксперта или наличия противоречий в выводах эксперта или комиссии экспертов по тем же вопросам может быть назначена повторная экспертиза, проведение которой поручается другому эксперту или другой комиссии экспертов.

По смыслу части 2 статьи 87 АПК РФ и статьи 20 Федерального закона от 31.05.2001 N 73-ФЗ "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации" повторная экспертиза назначается, если выводы эксперта противоречат фактическим обстоятельствам дела, сделаны без учета фактических обстоятельств дела; во время судебного разбирательства установлены новые данные, которые могут повлиять на выводы эксперта; необоснованно отклонены ходатайства участников процесса, сделанные в связи с экспертизой; выводы и результаты исследований вызывают обоснованные сомнения в их достоверности; при назначении и производстве экспертизы были допущены существенные нарушения процессуального закона.

Из буквального толкования указанной нормы права, в совокупности с рекомендациями, изложенными в Постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 04.04.2014 N 23 "О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе", следует, что при проверке достоверности заключения эксперта следует установить, компетентен ли эксперт в решении вопросов, поставленных перед экспертным исследованием, не подлежит ли эксперт отводу по основаниям, указанным в АПК РФ, соблюдена ли процедура назначения и проведения экспертизы, соответствует ли заключение эксперта требованиям, предъявляемым законом.

В соответствии со статьей 8 Федерального закона "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации" от 31.05.2001 N 73-ФЗ (далее - Закон N 73-ФЗ) эксперт проводит исследования объективно, на строго научной и практической основе, в пределах соответствующей

специальности, всесторонне и в полном объеме. Заключение эксперта должно основываться на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных.

Требования к заключению экспертов предусмотрены ч. 2 ст. 86 АПК РФ.

В силу императивного характера норм пункта 4 части 2 статьи 86 Кодекса, статьи 25 Закона N 73-ФЗ в экспертном заключении должны быть отражены запись о предупреждении эксперта об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения.

За дачу заведомо ложного заключения эксперт несет уголовную ответственность, о чем он предупреждается арбитражным судом и дает подписку (часть 5 статьи 55 АПК РФ).

Эксперт был предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения.

Квалификация эксперта была проверена судом. Отводов эксперту до начала проведения или во время проведения судебной экспертизы заявлено не было.

Заключение эксперта выполнено инженером-экспертом, имеющим квалификационный аттестат бакалавра по специальности «Строительство», выданный 10 июня 2017 года ФГБОУВО «Томским государственным архитектурным университетом» г. Томска, регистрационный номер С-564, квалификационный аттестат магистра по специальности «Строительство», выданный 27 декабря 2019 года ФГБОУВО «Томским государственным архитектурным университетом» г. Томска, регистрационный номер М-941, Сертификат о прохождении программы «Современные технологии проектирования и строительства зданий и сооружений №0454, выданный 21 декабря 2019 г. ФГБОУВО «Томским государственным архитектурным университетом» г. Томска, Удостоверение о повышении квалификации по программе «Ценообразование и сметное нормирование в строительстве» №540800219738 выданный 01 октября 2019 г. ФГБОУВО «Новосибирским

государственным архитектурно-строительным университетом (Сибстрин)», Сертификат соответствия судебного эксперта серия СС №008986 выданный 23 марта 2019 г. системой добровольной сертификации «Консалтинг, аудит, экспертиза, оценка», Удостоверение о повышении квалификации по программе «Проектирование зданий и сооружений первого и второго уровня ответственности, в том числе особо опасных и технически сложных объектов капитального строительства», выданный ООО ТИ «Образование и карьера», регистрационный номер УПК719, предупрежденным об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, заключение выполнено на основании письменных материалов дела, экспертное исследование проведено последовательно и полно, на поставленные судом вопросы эксперт ответил вполне определенным образом, с приведением изложения методики проведения исследовательской части экспертизы, заключение содержит достоверные сведения о результатах экспертизы, противоречий в выводах эксперта не усматривается, сомнений в обоснованности заключения экспертизы судом не установлено.

Сведения, содержащиеся в экспертном заключении, документально АО «ПМК №1» не опровергнуты (ст. 65 АПК РФ).

Само по себе несогласие заявителя с выводами судебной экспертизы, а также наличие у него сомнений в обоснованности заключения эксперта не свидетельствуют о его недостоверности.

Представленная АО «ПМК №1» в материалы дела рецензия, составленная Воробьевой Е.А., на заключение судебной экспертизы не может служить в настоящем случае доказательством, опровергающим выводы судебной экспертизы, поскольку является оценочным суждением специалиста, без проведения исследования и осмотра самого спорного объекта недвижимости, а также земельного участка.

В заключении сделаны выводы о том, что судебная экспертиза проведена без соответствующего исследования исходных данных (проектной и технической документации), однако такая документация

Воробьевой Е.А. для исследования не представлялась, указано на ошибочное определение состава и объема объектов для исследования и на неполное изучение всех элементов и конструкций, однако какой именно состав и объем объектов для исследования и изучение каких именно элементов и конструкций требовалось, и какие не исследованы, выводы рецензии не содержат.

В судебном заседании 28.02.2023 АО «ПМК №1» было заявлено об отводе эксперту Шафикову Д.В.

В обоснование заявленного ходатайства третье лицо с самостоятельными требованиями указало на заинтересованность эксперта, в подтверждение чего сослалось на протокол адвокатского опроса от 27.02.2023, в котором зафиксированы показания Комольцева Виталия Анатольевича (бывший представитель ответчика – ИП Миклухина П.Э. по настоящему делу), которому стало известно об отсутствии беспристрастности эксперта проводившего судебную экспертизу по настоящему делу, а также о личных договоренностях руководителя экспертного учреждения ООО «Новостройэксперт» Слепнева С.В. с Миклухиным П.Э. (лицо, которое на момент назначения экспертизы являлось ответчиком) до подготовки экспертного заключения о результатах экспертизы.

Также в качестве доказательства заинтересованности эксперта заявителем в материалы дела представлена аудиозапись телефонного разговора бывшего представителя ответчика с директором экспертной организации - ООО «НовоСтройЭксперт».

Вопрос об отводе рассмотрен судом в судебном заседании 23.03.2023, с вызовом эксперта Шафикова Д.В. в судебное заседание, по результатам рассмотрения заявления об отводе, судом вынесено определение от 28.03.2023 (рез.часть 23.03.2023) об отказе в удовлетворении заявления об отводе, ввиду непредставления заявителем доказательств, свидетельствующих о заинтересованности и беспристрастности эксперта.



При этом суд отметил, что экспертное учреждение - общество с ограниченной ответственностью «НовоСтройЭксперт», а также кандидатура эксперта - Шафикова Д.В. была предложена самим третьим лицом, заявляющим самостоятельные требования относительно предмета спора, - АО «Передвижная механизированная колонна № 1».

При указанных обстоятельствах, оснований для признания заключения эксперта общества с ограниченной ответственностью «НовоСтройЭксперт» Шафикова Д.В. несостоятельным, у суда не имеется.

Учитывая изложенные выше обстоятельства, арбитражный суд отклонил ходатайство третьего лица, заявляющего самостоятельные требования относительно предмета спора, АО «Передвижная механизированная колонна № 1» о назначении по делу повторной экспертизы.

Каких – либо доказательств, подтверждающих невозможность восстановления спорного объекта, АО «ПМК №1» в материалы дела не представило.

Ответчик в судебном заседании пояснил, что спорный объект включен в конкурсную массу и будет реализован на торгах.

При указанных обстоятельствах спорный объект нельзя рассматривать в качестве не существующего (разрушенного) объекта недвижимого имущества.

Согласно правовой позиции, изложенной в абзаце четвертом пункта 52 совместного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» в случаях, когда запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 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.

Иск о признании зарегистрированного права или обременения отсутствующим по смыслу пункта 52 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» является исключительным способом защиты, который подлежит применению лишь тогда, когда нарушенное право истца не может быть защищено посредством предъявления специальных исков, предусмотренных действующим гражданским законодательством.

К таким случаям, в частности, относится государственная регистрация права собственности на объект, не обладающий признаками недвижимого имущества, либо несуществующий объект. В этой ситуации нарушением прав истца является сам факт государственной регистрации права собственности ответчика на имущество, которое не обладает признаками недвижимости. При подобных обстоятельствах нарушенное право истца восстанавливается исключением из реестра записи о праве собственности ответчика на объект.

Наличие в реестре записи о праве собственности на некапитальное строение (несуществующий объект) накладывает на собственника (законного владельца) соответствующего земельного участка определённые ограничения, обусловленные распространением на этот объект правового режима, установленного действующим законодательством для недвижимого имущества. Нахождение такого имущества на земельном участке является, по существу, обременением прав собственника (законного владельца) этого

участка, значительно ограничивающим возможность реализации последним имеющихся у него правомочий. (Данная позиция изложена в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации №12576/11 от 24.01.2012 с указанием на возможность пересмотра судебных актов по правилам пункта 5 части 3 статьи 311 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Требование истца о признании отсутствующим зарегистрированного права собственности ответчика на спорный объект мотивировано отсутствием этого объекта в натуре и, как следствие, невозможностью государственной регистрации на него права собственности в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН).

Пункт 52 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» указывает на то, что иск о признании права собственности отсутствующим может быть предъявлен, в частности, в том случае, когда в ЕГРН необоснованно внесена запись о праве собственности на имущество, которое не является недвижимым или не существует.

При этом в соответствии со сложившейся практикой лицо, обратившееся с таким требованием, должно доказать свою заинтересованность в предъявлении данного иска.

Из установленных по делу обстоятельств следует, что истец является собственником земельного участка, занятого соответствующим имуществом. Распространение на объект, не являющийся недвижимостью (не существующий), правового режима недвижимого имущества, определяет порядок использования земельного участка и непосредственным образом влияет на условия его освоения, поэтому истец, как правообладатель, не лишен возможности в судебном порядке ставить вопрос об обоснованности

внесения в ЕГРН соответствующей записи о праве собственности на спорный объект.

В соответствии с правовой позицией Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, сформулированной в постановлении от 24.09.2013 №1160/13 по делу №А76-1598/2012, право собственности (право хозяйственного ведения и оперативного управления) может быть зарегистрировано в ЕГРН лишь в отношении тех вещей, которые, обладая признаками недвижимости, способны выступать в гражданском обороте в качестве отдельных объектов гражданских прав. Объекты, не имеющие самостоятельного хозяйственного назначения и выполняющие лишь обслуживающую функцию по отношению к соответствующему земельному участку и находящимся на нем зданиям, не могут быть признаны недвижимостью независимо от их физических характеристик и наличия отдельных элементов, обеспечивающих прочную связь этих сооружений с таким земельным участком.

Таким образом, вопрос о принадлежности имущества к категории недвижимого имущества может быть разрешен судами с учетом его технических параметров исходя наличия или отсутствия у него самостоятельного функционального назначения, позволяющего рассматривать его в качестве объекта гражданского права».

Анализируя изложенные выше обстоятельства в их совокупности, арбитражный суд приходит к выводу, что АО «ПМК №1» не приведено достаточно доводов и в материалы дела не представлена необходимая совокупность доказательств, подтверждающих правомерность заявленных требований.

Учитывая, что материалами дела доказан факт наличия объекта в натуре, а также возможность его восстановления и использования по назначению, заявленные требования являются необоснованными и удовлетворению не подлежат.

Расходы по оплате госпошлины и расходы за проведение судебной экспертизы, по правилам статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, подлежат отнесению на АО «ПМК №1».

Руководствуясь статьями 110, 167-171 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

**Р Е Ш И Л:**

в удовлетворении требований третьего лица, заявляющего самостоятельные требования относительно предмета спора, акционерного общества «Передвижная механизированная колонна № 1», г. Новосибирск (ИНН 5403102205), отказать.

Перечислить с депозита Арбитражного суда Новосибирской области на расчётный счет общества с ограниченной ответственностью «НовоСтройЭксперт», г.Новосибирск (ИНН 5404070267) 70000 рублей, перечисленных по платёжному поручению № 491 от 14.11.2022, в счет оплаты судебной экспертизы.

Вернуть с депозита Арбитражного суда Новосибирской области на расчетный счет акционерного общества «Передвижная механизированная колонна № 1», г. Новосибирск (ИНН 5403102205) 10000 рублей, излишне перечисленных по платёжному поручению №491 от 14.11.2022.

Вернуть индивидуальному предпринимателю Миклухину Павлу Эдуардовичу г. Новосибирск, (ИНН 540410916237) с депозитного счёта Арбитражного суда Новосибирской области денежные средства в размере 70 000 рублей, оплаченных по платежному поручению № 20 от 26.04.2022.

Реквизиты для перечисления денежных средств:

Получатель: АО УК «Лорис-траст»

ИНН 5406116012 ОГРН 2205400082006

р/с 40702810700100067281 АО "БАНК АКЦЕПТ", г. Новосибирск

БИК 045004815

к/с 30101810200000000815

Решение арбитражного суда, не вступившее в законную силу, может быть обжаловано в течение месяца после его принятия в Седьмой арбитражный апелляционный суд, город Томск.

Решение арбитражного суда, вступившее в законную силу, может быть обжаловано в срок, не превышающий двух месяцев со дня вступления в законную силу обжалуемого решения, в порядке кассационного производства в Арбитражный суд Западно-Сибирского округа, город Тюмень, при условии, что оно было предметом рассмотрения арбитражного суда апелляционной инстанции или суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Судья

Ю.Н.Голубева

Электронная подпись действительна.  
Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России  
Дата 20.02.2023 8:06:00  
Кому выдана Голубева Юлия Николаевна