

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

г. Новороссийск

25 декабря 2019 года

Приморский районный суд г. Новороссийска в составе:

судьи

Семенова Н.С.,

при секретаре

Мазур А.М.,

с участием представителей: истца, а также третьего лица, не заявляющего самостоятельные требования - ООО «Ассоциация крестьянских и фермерских хозяйств и хозяйственных обществ «Новороссийская» Нечипоренко Л.М., ответчика – Карпович А.Н. и Цулукия В.Т., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Люманова Умара Юнусовича к акционерному обществу «Лизингстроймаш» об устранении препятствий в пользовании земельным участком,

У С Т А Н О В И Л:

Люманов У.Ю. обратился в суд с иском, в котором указал, что ему на праве собственности принадлежит земельный участок площадью 1 589 кв.м., земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 23:47:0117051:763, расположенный по адресу: г. Новороссийск, Приморский округ. Ответчику на праве собственности принадлежит земельный участок площадью 15 171 кв.м., земель населенных пунктов, для эксплуатации базы отдыха, кадастровый номер 23:4760117048:1, расположенный по адресу: г. Новороссийск, с. Южная Озереевка, в границах которого расположены объекты недвижимости, входящие в состав базы отдыха. Указанные земельные участки не имеют общих границ и располагаются на противоположных берегах реки Озерейка.

В нарушении действующего законодательства ответчик расположил на принадлежащем истцу земельном участке автономные очистные сооружения, которые обнес сеткой-рабицей, закрепленной на металлических стойках, забетонированных в землю. Канализационные и иные бытовые отходы с базы отдыха ответчика поступают на указанные очистные сооружения по трубам, смонтированным надземным способом над поверхностью реки.

Поскольку он не давал ответчику согласия на установление автономных очистных сооружений на своем земельном участке, просит суд обязать ответчика устранить препятствия, чинимые ему в пользовании земельным участком с кадастровым номером 23:47:0117051:763 площадью 1589 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенным по адресу: г. Новороссийск, Приморский округ, путем сноса самовольно возведенных ответчиком на данном земельном участке очистных сооружений в виде металлического строения на железобетонном фундаменте, открытого бассейна прямоугольной формы, чаша которого размещена в котловане, забора из сетки-рабицы, закрепленной на металлических стойках, забетонированных в землю, в течение тридцати дней со дня вступления решения суда в законную силу. Кроме того, просит суд обязать ответчика привести

земельный участок с кадастровым номером 23:47:0117051:763 в состоянии, соответствующее разрешенному виду его использования.

В судебном заседании Нечипоренко Л.М. уточнила требования Люманова У.Ю. и просила суд обязать ответчика устранить препятствия, чинимые Люманову У.Ю. в пользовании, принадлежащим ему на праве собственности, земельным участком с кадастровым номером 23:47:0117051:763 площадью 1589 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: г. Новороссийск, Приморский округ, путем сноса самовольно возведенных ответчиком на данном земельном участке объектов недвижимости в виде надземного металлического сооружения (каркасной металлоконструкции), обшитой окрашенным металлопрофилем, накопительного резервуара в подземном исполнении, сооружения с подземной железобетонной конструкцией № 1 с северо-восточной стороны земельного участка и смотрового кабельного колодца; путем демонтажа трубопроводов подземных, проходящих от металлического сооружения в юго-восточном и северо-восточном направлениях, силового кабеля, проходящего под землей от металлического сооружения в северо-восточном направлении, электрощитка.

В дополнении к обстоятельствам, изложенным в исковом заявлении, Нечипоренко Л.М. пояснила, что ответчик не отрицает принадлежности ему спорных объектов, составляющих автономные очистные сооружения. Вместе с тем, введенные в эксплуатацию очистные сооружения площадью 218,9 кв.м., расположенные по адресу: г. Новороссийск, с. Южная Озерейка, ул. Мира, 46, не относятся к спорным очистным сооружениям, площадь которых составляет 14,8 кв.м. и место нахождения которых определено по адресу: г. Новороссийск, Приморский округ, с. Южная Озереевка, б/о «Озерейка». Просит суд отказать в удовлетворении заявления ответчика о применении последствий пропуска истцом трехгодичного срока исковой давности, поскольку исковая давность не распространяется на требования собственника об устранении нарушений его права. Из имеющихся в деле доказательств следует, что предметом залога, находящегося у ПАО «Сбербанк России» являются не спорные очистные сооружения, расположенные на земельном участке с кадастровым номером 23:47:0117051:763, а очистные сооружения, находящиеся на земельном участке с кадастровым номером 23:47:0117048:01. ООО «Ассоциация «Новороссийская» на заключала с ответчиком договор аренды №4 от 06.05.2004 г.

Представители ответчика, также представляющие интересы конкурсного управляющего АО «Лизингстроймаш» Пищулина А.И., в судебном заседании требования истца не признали, сославшись на то, что право собственности АО «Лизингстроймаш» на спорный объект в виде автономных очистных сооружений зарегистрировано в установленном законом порядке, что исключает его из разряда самовольных построек. На возведение очистных сооружений ответчику выдано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 29.05.2007 г. №212 ПГ/Э. Просили суд применить последствия пропуска истцом трехлетнего срока исковой давности, который следует исчислять с даты государственной регистрации ответчиком права собственности на очистные

сооружения – 04.08.2008 г.

Представители третьих лиц, не заявляющих самостоятельные требования – ПАО «Сбербанк России» и Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю в судебное заседание не явились, хотя о месте и времени его рассмотрения уведовлены надлежащим образом.

Выслушав участников рассмотрения дела, исследовав и оценив представленные суду доказательства, суд признает требования Люманова У.Ю. законными и обоснованными, в связи с чем считает возможным их удовлетворить.

Пунктом 2 ст. 209 Гражданского кодекса Российской Федерации закреплено право собственника по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Представленной суду выпиской из ЕГРН подтверждается право собственности Люманова У.Ю. на земельный участок площадью 1 589 кв.м., земель населенных пунктов, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 23:47:0117051:763, расположенный по адресу: г. Новороссийск, Приморский округ.

Указанный земельный участок Люманов У.Ю. приобрел у ООО «Ассоциация крестьянских и фермерских хозяйств и хозяйственных обществ «Новороссийская» по договору купли-продажи от 10.07.2018 г.

Заключением судебной экспертизы от 17.06.2019 г. №01-19/08 подтверждается, что в границах земельного участка с кадастровым номером 23:47:0117051:763 находится сооружение, облицованное листами окрашенного металлопрофиля, огороженное забором из сетки-рабицы по металлическим столбам, на котором имеется электрощиток. С юго-восточной стороны к сооружению из-под земли подходит металлическая труба в накопительный резервуар. Южная сторона сооружения огорожена забором из металлопрофиля по металлическим столбам. С северо-восточной стороны сооружения проходит металлическая труба и под землей проходит силовой кабель. С северо-восточной стороны указанного земельного участка имеется три сооружения с подземной железобетонной конструкцией: объект №1 – прямоугольной формы, размерами 2,05 x 2,0 м., глубиной 2,0 м., на которой имеется плита перекрытия с горловиной люка из полимерной крышки; №2 – круглой формы диаметром 2,0 м., глубиной 2,0 м. с плитой перекрытия с горловиной закрытой металлической крышкой диаметром 0,65 м.; №3 – округлой формы диаметром 1,5 м., глубиной 1,94 м., с перекрытием на котором имеется горловина люка с металлической крышкой диаметром 0,65 м. С юго-восточного направления выявлено сооружение с подземной железобетонной конструкцией диаметром 1,2 м., глубиной 0,6

м., являющейся кабельным колодцем, который используется, как смотровой резервуар, внутри которого имеются муфтовые соединения электрического кабеля. Сооружения в виде металлического каркаса обшитого окрашенным металлопрофилем, водный резервуар, смотровой кабельный колодец, сооружение с подземной железобетонной конструкцией №1 являются объектами недвижимости, поскольку прочно связаны с землей и их перенос невозможен без несоразмерного ущерба. Остальные сооружения в виде трубопровода, силового кабеля, ограждающей конструкции из сетки-рабицы, электрощит относятся к движимому имуществу. Из исполнительного чертежа №1 к указанному экспертному заключению видно, что земельный участок с кадастровым номером 23:47:0117051:763, на котором расположены спорные очистные сооружения, находится на значительном удалении от земельного участка с кадастровым номером 23:47:0117048:1, принадлежащего на праве собственности АО «Лизингстроймаш» и не имеет с ним общих границ.

Учитывая, что указанное заключение дано уполномоченной экспертной организацией на основании определения суда, с соблюдением прав сторон по делу, как при назначении судебной экспертизы, так и при её проведении, а также отсутствие со стороны участников рассмотрения дела доказательств, опровергающих или ставящих под сомнение выводы эксперта, суд признает заключение судебной экспертизы от 17.06.2019 г. №01-19/08 допустимым доказательством по делу.

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

Согласно ч. 1 ст. 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

В соответствии с выпиской из ЕГРН, очистные сооружения площадью 14,8 кв.м., расположенные по адресу: г. Новороссийск, Приморский округ, с. Южная Озереевка, б/о «Озерейка», кадастровый номер 23:47:0117050:544 (предыдущий номер 23-23-48/054/2008-264, 32199, принадлежат на праве собственности АО «Лизингстроймаш», о чем 04.08.2008 г. сделана запись регистрации №23-23-18/054/2008-264 от 04.08.2008 г. Дата внесения номера в ЕГРН 17.10.2013 г. На указанные сооружения зарегистрированы ограничения в виде ипотеки в силу закона, на срок до 27.07.2017 г., в пользу ПАО «Сбербанк России», на основании договора об ипотеке от 20.10.2015 г. №153286/141216.

Как видно из представленной ответчиком светокопии свидетельства о государственной регистрации права, ЗАО «Лизингстроймаш» на праве собственности принадлежат очистные сооружения общей площадью 14,8 кв.м., инвентарный номер 32199, лит. «Г8», расположенные по адресу: г. Новороссийск, Приморский округ, с. Южная Озереевка, б/о «Озерейка», о чем 04.08.2008 г. сделана запись регистрации №23-23-18/054/2008-264. Документами-основаниями перехода права собственности указаны акт при-

емки законченного строительством объекта от 10.04.2007 г. №3 и разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 29.05.2007 г. №212 ПГ/Э.

Согласно письменного сообщения начальника Новороссийского отделения Росреестра от 29.08.2019 г., адресованного Приморскому районному суду г. Новороссийска, выявлено отсутствие по месту хранения правоустанавливающих документов на объект недвижимого имущества с кадастровым номером 23:47:0117050:544, расположенный по адресу: г. Новороссийск. Приморский округ, с. Южная Озреевка б/о «Озерейка», запись регистрации №23-23-18/054/2008-264.

Из разрешения на ввод объекта в эксплуатацию №212 ПГ/Э, выданного ЗАО «Лизингстроймаш» 29.05.2007 г. Комитетом по архитектуре и градостроительству администрации г. Новороссийска видно, что данное разрешение выдано на очистные сооружения общей площадью 218,9 кв.м., расположенные по адресу: г. Новороссийск, с. Южная Озерейка, ул. Мира, 46, б/о «Озерейка».

Актом приемки законченного строительством объекта от 20.04.2007 г. подтверждается принятием ЗАО «Лизингстроймаш» реконструированных очистных сооружений для глубокой очистки хозяйственно-сточных вод от базы отдыха «Озерейка», расположенной по адресу: г. Новороссийск, с. Южная Озерейка, ул. Мира, 46.

В обосновании своих возражений ответчиком предоставлена суду светокопия договора аренды от 06.05.2004 г. №4, заключенного ООО «Ассоциация Новороссийская» и ЗАО «Лизингстроймаш», по условиям которого ООО «Ассоциация Новороссийск» передала ЗАО «Лизингстроймаш» в аренду для эксплуатации существующих очистных сооружений земельный участок площадью 231 кв.м, расположенный по адресу: г. Новороссийск, п. Южная Озреевка. Договор не содержит предмета аренды.

В силу п. 1 ст. 607 Гражданского кодекса Российской Федерации (в ред. от 23.12.2003), действовавшего на дату указанной сделки, в аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи). Пунктом 3 этой же статьи установлено, что в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

Согласно ч. 2 ст. 6 Земельного кодекса Российской Федерации в (ред. от 30.06.2003), действующей в спорный период времени, земельный участок как объект земельных отношений – определен, как часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

В соответствии с ч. 1 ст. 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд оценивает доказательства по своему внутрен-

нему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств.

Частью 5 указанной статьи установлено, что при оценке документов или иных письменных доказательств суд обязан с учетом других доказательств убедиться в том, что такие документ или иное письменное доказательство исходят от органа, уполномоченного представлять данный вид доказательств, подписаны лицом, имеющим право скреплять документ подписью, содержат все другие неотъемлемые реквизиты данного вида доказательств.

Согласно ч. 7 этой же статьи суд не может считать доказанными обстоятельства, подтверждаемые только копией документа или иного письменного доказательства, если утрачен и не передан суду оригинал документа, и представленные каждой из спорящих сторон копии этого документа не тождественны между собой, и невозможно установить подлинное содержание оригинала документа с помощью других доказательств.

Принимая во внимание отрицание представителем ООО «Ассоциация крестьянских и фермерских хозяйств и хозяйственных обществ «Новороссийская» Нечипоренко Л.М. в судебном заседании факта заключения ООО «Ассоциация Новороссийская» договора аренды земельного участка от 06.05.2004 г., учитывая не предоставление ответчиком суду подлинного экземпляра указанного договора аренды, а также отсутствие в ЕГРН сведений о регистрации договора аренды земельного участка, а также каких-либо официальных сведений о существовании такой сделки между ЗАО «Лизингстроймаш» и ООО «Ассоциация Новороссийская», суд приходит к выводу о недопустимости использования в качестве доказательства по данному делу представленной светокпии договора аренды земельного участка от 04.05.2004 г.

Как видно из договора ипотеки, заключенного АО «Лизингстроймаш» и ПАО «Сбербанк России» 20.10.2015 г., предмет залога являются очистные сооружения площадью 14,8 кв.м., инвентарный номер 32199 лит. «Г8», кадастровый номер 23:47:0117050:544, расположенные на базе отдыха «Озерейка».

Представленной суду выпиской из ЕГРН подтверждается право собственности АО «Лизингстроймаш» на земельный участок площадью 15 171 кв.м., с кадастровым номером 23:47:0117048:1, предназначенный для эксплуатации базы отдыха. В пределах границ указанного земельного участка находятся различные объекты недвижимости, в том числе и объект с кадастровым номером 23:47:0117050:544 (очистные сооружения).

Учитывая факт того, что проведенной по делу судебной экспертизой установлено фактическое нахождение спорных очистных сооружений не на земельном участке с кадастровым номером 23:47:0117048:1, принадлежащем АО «Лизингстроймаш» и предназначенном для эксплуатации базы отдыха, а на земельном участке с кадастровым номером 23:47:0117051:763, принадлежащем Люманову У.Ю. и имеющем вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного производства, суд приходит к выводу о том, что спорные очистные сооружения не являются очистными сооружениями с кадастровым номером 23:47:0117050:544, на

которые имеется обременение в виде залога и спорные очистные сооружения возведены ответчиком на земельном участке, не принадлежащем ему на законном праве владения.

В соответствии с п. 1 ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки.

Принимая во внимание, что объекты недвижимости в виде надземного металлического сооружения (каркасной металлоконструкции), обшитой окрашенным металлопрофилем, накопительного резервуара в подземном исполнении, сооружения с подземной железобетонной конструкцией № 1 с северо-восточной стороны земельного участка и смотрового кабельного колодца, а также трубопроводы подземные, проходящие от металлического сооружения в юго-восточном и северо-восточном направлениях, силовой кабель, проходящего под землей от металлического сооружения в северо-восточном направлении, электрощиток возведены АО «Лизингстроймаш» на земельном участке с кадастровым номером 23:47:0117051:763, принадлежащем Люманову У.Ю., в отсутствии разрешения собственника данного земельного участка, суд признает указанные объекты самовольными.

Исходя из требований п. 2 ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, устанавливающей, что самовольная постройка подлежит сносу или приведению в соответствие с параметрами, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательными требованиями к параметрам постройки, предусмотренными законом (далее - установленные требования), осуществившим ее лицом либо за его счет, суд считает необходимым возложить на АО «Лизингстроймаш» обязанность устранить препятствия, чинимые Люманову У.Ю. в пользовании принадлежащим ему земельным участком, путем возложения на ответчика обязанности по сносу и демонтажу за свой счет вышеуказанных спорных объектов.

Рассматривая заявление ответчика о применении последствий пропуска истцом срока давности, суд считает необходимым отказать в его удовлетворении.

Как установлено ст. 195 Гражданского кодекса Российской Федерации исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено.

Пунктом 1 ст. 196 этого же кодекса определено, что общий срок исковой давности составляет три года со дня, определяемого в соответствии со статьей 200 настоящего Кодекса.

Согласно п. 2 ст. 199 Гражданского кодекса Российской Федерации истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

В соответствии с п. 1 ст. 200 названного кодекса, если законом не установлено иное, течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права.

Принимая во внимание положения ст. 208 Гражданского кодекса Российской Федерации, устанавливающие, что исковая давность не распространяется на требования собственника или иного владельца об устранении всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения не были соединены с лишением владения, учитывая, что требованию Люманова У.Ю. основаны на положении ст. 304 названного кодекса, заявление ответчика о применении последствий пропуска Люмановым У.Ю. срока исковой давности не основано на законе.

Руководствуясь ст.ст. 194-198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования Люманова Умара Юнусовича удовлетворить.

Обязать акционерное общество «Лизингстроймаш» устранить препятствия в пользовании принадлежащим Люманову Умару Юнусовичу на праве собственности земельным участком с кадастровым номером 23:47:0117051:763 площадью 1589 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: г. Новороссийск, Приморский округ, путем сноса самовольно возведенных ответчиком на данном земельном участке объектов недвижимости в виде надземного металлического сооружения (каркасной металлоконструкции), обшитой окрашенным металлопрофилем, накопительного резервуара в подземном исполнении, сооружения с подземной железобетонной конструкцией № 1 с северо-восточной стороны земельного участка и смотрового кабельного колодца; путем демонтажа трубопроводов подземных, проходящих от металлического сооружения в юго-восточном и северо-восточном направлениях, силового кабеля, проходящего под землей от металлического сооружения в северо-восточном направлении, электрощитка.

Решение суда может быть обжаловано в апелляционном порядке в Краснодарский краевой суд через Приморский районный суд г. Новороссийска в течение месяца со дня его принятия в окончательной форме.

Решение вступило в законную силу « _____ » 2020 г.

Судья

Н.С. Семенов

КОПИЯ ВЕРНА
СЕКРЕТАРЬ А.М.
16.09.20

Приморский районный суд
г. Новороссийска
пронумеровано и скреплено
печатью листов
подпись