



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ

ул. Краснознаменная, д. 56, г. Оренбург, 460024
<http://www.Orenburg.arbitr.ru/>

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г. Оренбург
26 апреля 2019 года

Дело № А47-13794/2018

Резолютивная часть решения объявлена 22 апреля 2019 года
В полном объеме решение изготовлено 26 апреля 2019 года

Арбитражный суд Оренбургской области в составе председательствующего судьи Кофановой Н.А., при ведении протокола судебного заседания Аношиной К.Е., рассмотрев в судебном заседании дело по исковому заявлению Крюкова Виктора Фёдоровича г. Медногорск Оренбургской области к индивидуальному предпринимателю Чулковой Татьяне Юрьевне, г. Москва (ОГРНИП 304560516700224 ИНН 560600024460), к Администрации муниципального образования город Медногорск, г.Медногорск, Оренбургская область, к обществу с ограниченной ответственностью «Продснаб», г.Медногорск (ОГРН 1025600755102)

о признании сделок недействительными,
при участии в судебном заседании Крюкова Виктора Фёдоровича (паспортные данные) и его представителя Комлева К.А., действующего по доверенности от 27.06.2018,

представителя первого ответчика Горяйнова А.А., действующего по доверенности от 20.09.2017

в отсутствие второго третьего ответчиков, извещённых о времени, месте и дне слушания дела надлежаще,

Истец и ответчики не заявили ходатайства о необходимости предоставления дополнительных доказательств. При таких обстоятельствах суд рассматривает дело, исходя из совокупности имеющихся в деле доказательств, с учетом положений статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса РФ.

Лицам, участвующим в судебном заседании, разъяснены их права и обязанности, предусмотренные Арбитражным процессуальным

кодексом РФ, отводов составу суда, секретарю судебного заседания не заявлено.

Кроков Виктор Фёдорович г. Медногорск Оренбургской области обратился в Арбитражный суд Оренбургской области с исковым заявлением к ИП Чулковой Татьяне Юрьевне г. Москва , к Администрации муниципального образования город Медногорск, г.Медногорск, ООО "Продснаб" г. Медногорск Оренбургской области о признании недействительными в силу ничтожности договоров купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 56:41:0103029:30, заключённого 02.10.2006 между Администрации муниципального образования город Медногорск и ООО "Продснаб" г. Медногорск Оренбургской области, а также договора купли-продажи этого же земельного участка, заключённого между ООО "Продснаб" г. Медногорск и ИП Чулковой Т.Ю 12.10.2015.

В обоснование заявил о том, что спор носит экономический характер и подведомствен рассмотрению в арбитражном суде. При рассмотрении схожих обстоятельств по делу №2-142/2016 производство в Медногорском городском суде Оренбургской области прекращено в связи с неподведомственностью спора, в связи с чем, указанный спор был рассмотрен в арбитражном суде Оренбургской области по делу А47-11933/2017. Истец по аналогии обратился с настоящим спором в Арбитражный суд Оренбургской области, поскольку настоящим спором затрагиваются его права как собственника кафе.

В судебном заседании истец и его представитель поддержали заявленные требования, просили суд удовлетворить иск в полном объеме, указали, что Крюкову В.Ф. принадлежит право собственности на незавершённое строительство объект -пристроенное здание кафе площадью 129,6кв.м., литер Б, кадастровый номер 56:41:0103029:82, расположенное по адресу г. Медногорск, ул.Ленина 2, установленное решением Медногорского городского суда Оренбургской области от 15.12.2006, вступившим в законную силу. Права собственности на указанный объект зарегистрировано за истцом в установленном законом порядке.

Прилегающий земельный участок с кадастровым номером 56:41:0103029:30 был выкуплен ООО "Продснаб" из муниципальной собственности по оспариваемому договору от 02.10.2006 с нарушением права истца, поскольку спорный земельный участок имеет наложение на земельный участок истца и, тем самым, граница спорного земельного участка проходит в 1 метре от линии объекта незавершённого строительства объекта. Указанные обстоятельства положены истцом в основу иска об оспаривании договора купли-

продажи земельного участка с кадастровым номером 56:41:0103029:30, заключённого 02.10.2006 между Администрации муниципального образования город Медногорск и ООО "Продснаб" г. Медногорск Оренбургской области, а также и последующей сделки по реализации спорного земельного участка от ООО "Продснаб" к ИП Чулковой Т.Ю. 12.10.2015.

Представитель ИП Чулковой Т.Ю. в судебном заседании иск не признал в полном объёме, указав, что истец не доказал материально-правового интереса к оспариваемым сделкам, первичная сделка совершена до возникновения права собственности истца на объект незавершённого строительства, границы спорного земельного участка сформированы исходя из наличия на земельном участке объекта недвижимого имущества, постройка которого осуществлена задолго до строительства объекта истцом.

Представитель ответчика сослался на решение Арбитражного суда Оренбургской области по делу А47-11933/2017 как на преюдициальное решение, полагая установленным статус принадлежащего истцу незавершённого строительством объекта как самовольно возведённый.

Кроме того, представитель ответчика просил применить к заявленным требованиям срок исковой давности, исчисляя его с момента исполнения оспариваемых сделок.

Второй и третий ответчики в судебное заседание не явились, явку своих представителей в судебное заседание не обеспечили, о времени, месте и дне слушания дела извещены надлежаще.

Выслушав представителей сторон, изучив материалы дела, суд не находит основания для признания оспариваемых сделок недействительными в силу ничтожности по следующим обстоятельствам.

Материалами дела установлено, что Распоряжением главы города Медногорска Оренбургской области №224 от 30.03.2005 утверждён акт выбора земельного участка для строительства пристроенного с юго-западной стороны к дому №2 по ул. Ленина в г. Медногорске кафе, площадью 120кв.м.(л.д.16-19т.1).

Распоряжением №858-р от 19.09.2006 истцу предоставлен земельный участок площадью 120кв.м., а в последующем, между Администрацией муниципального образования город Медногорск и истцом 29.03.2006 заключен срочный договор аренды земельного участка №257 до 31.12.2006 под строительство кафе, площадью 120 кв.м. по ул.Ленина 2 в г. Медногорске(л.д.20-22,26т.1).

Истцу 19.09.2006 выдано разрешение №58/06 на строительство пристроенного кафе согласно проекта, разработанного ООО "Телец"от 26.06.2006 (л.д.25т.1).

Решением Медногорского городского суда Оренбургской области от 15.12.2006, вступившим в законную силу, за Крюковым В.Ф. зарегистрировано право собственности на незавершённый строительством объект, пристроенное кафе, литер Б, двухэтажное, кирпичное, полезной площадью 129,6кв.м., общий процент готовности 29% (л.д.31т.1).

Между Администрацией муниципального образования город Медногорск и ООО "Продснаб" г. Медногорск Оренбургской области 02.10.2006 заключен договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 56:41:0103029:30, местоположение относительно ориентира - здание магазина, расположенного в границах участка, адрес ориентира г. Медногорск, ул. Ленина д.№1а, с последующей государственной регистрацией перехода права 21.12.2006.

По договору купли-продажи от 12.10.2015 спорный земельный участок с расположенным на нём зданием магазина продан ООО "Продснаб" г. Медногорск ИП Чулковой Т.Ю.

Судом установлено, что разногласия между сторонами спора сводятся к наличию спора по границе примыкающего спорного земельного участка с кадастровым номером 56:41:0103029:30 к земельному участку, на котором размещено кафе истца, и, как следствие, оспариванию договоров купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 56:41:0103029:30.

Между тем, из землеустроительного дела по земельному участку с кадастровым номером 56:41:0103029:30 усматривается, что он сформирован в декабре 2004, т.е. границы земельного участка определены, он поставлен на кадастровый учёт до заключения оспариваемых сделок, а также возникновения права собственности истца на объект незавершённого строительством(л.д.119т.1).

Земельный участок, переданный истцу в аренду для строительства кафе, площадью 120кв.м., расположенный в г. Медногорске по ул. Ленина 2 не сформирован, границы земельного участка не определены, участок не поставлен на кадастровый учёт.

В соответствии с требованиями ст.4 ГК РФ акты гражданского законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие. Действие закона распространяется на отношения, возникшие до введения его в действие, только в случаях, когда это прямо предусмотрено законом. Таким образом, при рассмотрении настоящего спора судом применяются нормы ГК РФ, действующие на момент заключения оспариваемых сделок.

В соответствии со ст.168 ГК РФ сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна.

Истцом в материалы дела не представлены доказательства, свидетельствующие о несоответствии оспариваемых сделок требованиям законодательства.

Судом установлено, что предметом договора купли-продажи между Администрацией муниципального образования город Медногорск и ООО "Продснаб" г. Медногорск Оренбургской области 02.10.2006 являлся земельный участок с кадастровым номером 56:41:0103029, границы которого определены в декабре 2004, т.е. до предоставления в аренду истцу земельного участка без установленных границ.

Решением Арбитражного суда Оренбургской области от 31.05.2018, вступившим в законную силу и носящим преюдициальный характер для разрешения настоящего спора в силу требований ст.69 АПК РФ, установлено, в том числе и посредством выполнения судебной экспертизы, что здание кафе "ТІМЕ", расположенное адресу г. Медногорск, ул. Ленина, дом 2, принадлежащее истцу, в части занимает земельный участок с кадастровым номером 56:41:0103029:30, расположенный в г. Медногорске, ул. Ленина, дом № 1а.

При строительстве здания кафе "ТІМЕ", допущены нарушения строительных, пожарных и градостроительных норм, правил и требований:

- п. 9.3 СП 17.13330.2011 "Кровли": при неорганизованном водоотводе вынос карниза от плоскости стены должен составлять не менее 600 мм.; фактически кровля не только не вынесена на 600 мм. от плоскости стены, но и имеет заступ 330 мм. за плоскость стены и непосредственно на крышу здания с кадастровым номером 56:41:0103029:112, в связи с чем сток дождевых вод практически со всей площади кровли здания с кадастровым номером 56:41:0103029:82 осуществляется на кровлю здания с кадастровым номером 56:41:0103029:112, что приводит к протеканию кровли и образованию плесени и грибка на внутренней стороне перекрытия здания с кадастровым номером 56:41:0103029:112; кроме того это является причиной вымывания раствора в массиве кирпичной кладки несущей стены здания с кадастровым номером 56:41:0103029:112, что негативно влияет на несущую способность стены, на момент осмотра привело к образованию вертикальных трещин в массиве кладки и в дальнейшем может привести к значительному снижению несущей способности стены, её разрушению и обрушению перекрытия здания с кадастровым номером 56:41:0103029:112;

- п. 9.12 СП 17.13330.2011 "Кровли": На кровлях зданий с уклоном 5 % (~ 3°) и более и наружным неорганизованным и организованным водостоком следует предусматривать снегозадерживающие устройства, которые должны быть закреплены к фальцам кровли (не нарушая их

целостности), обрешетке, прогонам или к несущим конструкциям покрытия. Снегозадерживающие устройства устанавливаются на карнизном участке над несущей стеной (0,6 - 1,0 м. от карнизного свеса), выше мансардных окон, а также, при необходимости, на других участках крыши; фактически кровля здания с кадастровым номером 56:41:0103029:82 представляет собой конструкцию криволинейной формы и на разных участках имеет различный уклон (от 5 % в месте примыкания к многоквартирному жилому дому до 70-75 % в месте свеса над кровлей здания с кадастровым номером 56:41:0103029:112 (определено экспертом аналитически, точность измерений условна), при этом снегозадерживающие устройства на кровле здания с кадастровым номером 56:41:0103029:82 отсутствуют, что является причиной повышенного скапливания снега (образования так называемого "снегового мешка") и в момент таяния снежной массы приводит к протеканию указанной кровли и образованию плесени и грибка на внутренней стороне перекрытия здания с кадастровым номером 56:41:0103029:112; помимо этого, при скапливании значительной массы снега в месте образования "снегового мешка", нагрузка на перекрытие здания с кадастровым номером 56:41:0103029:112 может превысить нормативную, что может повлечь обрушение указанного перекрытия;

- раздел 6, приложение 3 СП 4.13130.2009: "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям": расстояние между жилыми и общественными зданиями не зависимо от класса огнестойкости не может быть менее 6 м, при этом в соответствии с примечанием 1.3.: противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями I и II степеней огнестойкости класса конструктивной пожарной опасности С0 допускается уменьшать на 50% при оборудовании каждого из зданий и сооружений автоматическими установками пожаротушения; фактически расстояние между зданием с кадастровым номером 56:41:0103029:112 и зданием с кадастровым номером 56:41:0103029:82 отсутствует, второе здание возведено вплотную к первому, автоматические установки пожаротушения в зданиях отсутствуют, что недопустимо.

3) Выявленные недостатки влекут нарушения прав и угрозу нарушения прав собственника нежилого здания магазина, назначение: отдельно стоящее здание, 1 - этажный, общая площадь 127,6 кв. м., инв. № 81-3, лит. Б, кадастровый номер: 56:41:0103029:112. адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, г. Медногорск, ул. Ленина, дом № 1а, что выражается в следующем:

- имеет место факт занятия зданием с кадастровым номером 56:41:0103029:82 земельного участка с кадастровым номером 56:41:0103029:30; площадь занятия земельного участка указанным строением составляет 16,56 кв.м;

- в результате нарушения требований п 9.3 СП 17.13330.2011 "Кровли": сток дождевых вод практически со всей площади кровли здания с кадастровым номером 56:41:0103029:82 осуществляется на смежный участок кровли здания с кадастровым номером 56:41:0103029:112, что приводит к протеканию кровли и образованию плесени и грибка на внутренней стороне перекрытия здания с кадастровым номером 56:41:0103029:112, кроме того, это нарушение является причиной вымывания раствора в массиве кирпичной кладки несущей стены здания с кадастровым номером 56:41:0103029:112, что негативно влияет на несущую способность стены, на момент осмотра привело к образованию вертикальных трещин в массиве кладки и в дальнейшем может привести к значительному снижению несущей способности стены, её разрушению и обрушению перекрытия здания с кадастровым номером 56:41:0103029:112;

- в результате нарушения требований п. 9.12 СП 17.13330.2011 "Кровли": происходит повышенное скапливание снега (образование так называемого "снегового мешка"), что в момент таяния снежной массы приводит к протеканию указанной кровли и образованию плесени и грибка на внутренней стороне перекрытия здания с кадастровым номером 56:41:0103029:112; помимо этого, при скапливании значительной массы снега в месте образования "снегового мешка", нагрузка на перекрытие здания с кадастровым номером 56:41:0103029:112 может превысить нормативную, что может повлечь обрушение указанного перекрытия;

- в результате нарушения требований раздела 6, приложения 3 СП 4.13130.2009: "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям": не соблюдается противопожарное расстояние между зданиями, что в случае возникновения пожара может повлечь порчу или полное уничтожение здания с кадастровым номером 56:41:0103029:112.

Таким образом, несоблюдение, в том числе незначительное, градостроительных и строительных норм и правил при строительстве объекта недвижимого имущества не может являться основанием для восстановления нарушенного права истца и удовлетворения заявленного иска.

Учитывая изложенное судом по делу А47-11933/2017 в решении суда первой инстанции от 31.05.2018, Постановлении Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 09.08.2018 установлено, что объект,

принадлежащий Крюкову В.Ф., возведен в нарушение строительных норм и правил, частично расположен на земельном участке с кадастровым номером 56:41:0103029:30.

Рассмотрев заявление ответчика о применении срока исковой давности, суд полагает его обоснованным, а доводы истца в данной части подлежащими отклонению, ввиду следующего.

В соответствии со статьей 195 Гражданского кодекса РФ исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено.

Общий срок исковой давности составляет три года со дня, определяемого в соответствии со статьей 200 настоящего Кодекса (п. 1 ст. 196 ГК РФ).

Согласно п. 1 ст. 200 Гражданского кодекса РФ, 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.

Судом не усматривается злоупотреблений со стороны ответчиков в обстоятельствах, указанных истцом в исковом заявлении.

Поскольку исковая давность установлена законодателем для целей побуждения лица своевременно обращаться за защитой нарушенного права, каких-либо конкретных доказательств злоупотребления правом ответчиками истцом в материалы дела не представлены, суд приходит к выводу о необходимости применения срока исковой давности, исчисляя срок с момента государственной регистрации перехода права. Обратного истцом суду не представлено.

Учитывая изложенное, суд, применив срок исковой давности, отказывает истцу в удовлетворении заявленных требований о признании недействительными в силу ничтожности договоров купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 56:41:0103029:30, заключённого 02.10.2006 между Администрации муниципального образования город Медногорск и ООО "Продснаб" г. Медногорск Оренбургской области, и договора купли-продажи этого же земельного участка, заключённого между ООО "Продснаб" г. Медногорск и ИП Чулковой Т.Ю 12.10.2015.

Судебные расходы по уплате государственной пошлины, с учетом требований 110 АПК РФ, подлежат отнесению на истца.

Руководствуясь статьями 102, 110, 167-170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

Р Е Ш И Л:

В удовлетворении иска отказать.

Взыскать с Крюкова Виктора Федоровича, г. Медногорск, Оренбургская область в доход федерального бюджета госпошлину в размере 6 000руб.

Решение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Восемнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его принятия (изготовления в полном объеме) через Арбитражный суд Оренбургской области.

Судья

Н.А.Кофанова

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 17.04.2019 13:46:06
Кому выдана Кофанова Наталья Анатольевна