



Арбитражный суд Московской области
107053, проспект Академика Сахарова, д. 18, г. Москва
<http://asmo.arbitr.ru/>
Именем Российской Федерации
Р Е Ш Е Н И Е

г.Москва
17 октября 2022 года

Дело №А41-58083/22

Резолютивная часть объявлена 10.10.2022
Полный текст решения изготовлен 17.10.2022

Арбитражный суд Московской области в составе:

председательствующий судья Н.А. Кондратенко, при ведении протокола судебного заседания Валиевым Г.В., рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению ЗАО "Монтажное управление №21 Спецстальконструкция" в лице конкурсного управляющего Якимов Валерия Владимировича об установлении юридического факта,

Заинтересованные лица:

- 1) ФКП "НИЦ РКП" Госкорпорации "Роскосмос" (ИНН:5042006211)
- 2) Администрацию Сергиево-Посадского муниципального района (ИНН:5042022397)
- 3) ГБУ Московской области "МОБТИ"
- 4) Управление Росреестра по Московской области (ИНН:7727270299)

При участии в судебном заседании:

от заявителя: конкурсный управляющий ЗАО "Монтажное управление №21 Спецстальконструкция" на основании решения от 13 сентября 2012 года по делу А41-15463/12 Якимов Валерий Владимирович (копия решения приобщена)

от заинтересованных лиц: не явились, извещены

- 1) ФКП "НИЦ РКП" Госкорпорации "Роскосмос" (ИНН:5042006211) извещён 18 августа 2022 года
- 2) Администрация Сергиево-Посадского муниципального района (ИНН:5042022397) 19 августа 2022 года
- 3) ГБУ Московской области "МОБТИ" 24 августа 2022 года
- 4) Управление Росреестра по Московской области (ИНН:7727270299) 19 августа 2022 года

УСТАНОВИЛ:

ЗАО "Монтажное управление №21 Спецстальконструкция" в лице конкурсного управляющего Якимов Валерия Владимировича обратилось в Арбитражный суд Московской области с требованиями установить факт добросовестного, открытого и непрерывного владения ЗАО «Монтажное управление №21 «Спецстальконструкция» (ИНН 5018032813, ОГРН 1025002031724, адрес: 141060, Московская обл, Королев г, Болшево мкр, Московская ул, 3) зданиями с кадастровыми №50:05:0110104:119, № 50:05:0110104:122 и № 50:05:0110104:123, как своим собственным имуществом в течение срока приобретательной давности; обязанности органов РОСРЕЕСТРА в течение 10 дней внести в ЕГРН записи о праве собственности ЗАО «Монтажное управление №21 «Спецстальконструкция» (ИНН 5018032813, ОГРН 1025002031724, адрес: 141060, Московская обл, Королев г, Болшево мкр, Московская ул, 3) на здания с кадастровыми №50:05:0110104:119, № 50:05:0110104:122 и № 50:05:0110104:123.

Дело рассмотрено с учетом положения ст.ст. 123, 156 АПК РФ.

Заинтересованные лица извещены, возражений отзывать, заявлений о наличии спора о праве от заинтересованных лиц не поступило.

Суд счел настоящее дело достаточно подготовленным для рассмотрения по существу в судебном заседании 10.10.2022, завершил предварительное судебное заседание и перешел к

стадии рассмотрения заявления по существу по правилам ч. 4 ст.137 АПК РФ (Согласно разъяснениям, данным в п. 27 Постановления Пленума ВАС РФ от 20.12.2006 года № 65 «О подготовке дела к судебному разбирательству»).

Рассмотрев материалы дела, исследовав совокупность представленных лицами, участвующими в деле, доказательств, выслушав пояснения заявителя, суд полагает, что заявленные требования подлежат частичному удовлетворению в связи со следующим.

Как следует из содержания материалов дела, Решением Арбитражного суда Московской области от 13.09.2012г. по делу А41-15463/12 должник ЗАО «Монтажное управление №21 «Спецстальконструкция» (ИНН 5018032813, ОГРН 1025002031724, адрес: 141060, Московская обл, Королев г, Болшево мкр, Московская ул, 3) признан банкротом, конкурсным управляющим утвержден Якимов Валерий Владимирович.

При принятии в введение имущества должника было установлено, что ЗАО «Монтажное управление №21 «Спецстальконструкция» является арендатором земельного участка кадастровый номер 50:05:0110104:1 по договору Д №2/03 от 01.04.2003г.

На земельном участке кадастровый № 50:05:0110104:1 (адрес: г. Пересвет, район проходной №11) находятся нежилые здания: административное здание (лит. Б, инв. №100627), складское помещение (лит. 2Б, инв. №100627.2), мастерская (лит. 1Б, 16, инв. № 100627.1). Какие либо документы о передаче в аренду вышеуказанных нежилых зданий отсутствуют.

Бывшее руководство ЗАО «Монтажное управление №21 «Спецстальконструкция» в целях сокрытия сведений об имуществе должника сообщило, что вышеуказанные нежилые здания строились за счет НИИХимМАШ и не принадлежат ЗАО «Монтажное управление №21 «Спецстальконструкция».

Но по запросу конкурсного управляющего Якимова В.В. поступил ответ ФКП «НИЦ РКП» Госкорпорации «Роскосмос» (бывшее НИИХимМАШ) №4642-6852 от 14.11.2019г согласно которому ФКП «НИЦ РКП» не является заказчиком объектов капитального строительства: лит. Б, инв. №100627, лит. 2Б, инв. №100627.2, лит. 1Б, 16, инв. № 100627.1.

Администрация Сергиево-Посадского муниципального района Московской области в письме № 11986/01-01-22 от 23.10.2019г. так же указало на отсутствие сведений о лицах, когда либо обращавшихся за разрешением на строительство, за согласованием проектной документации и за актом ввода в эксплуатацию на объекты капитального строительства, расположенные в г. Пересвет, район проходной №11 НИИХимМАШ, земельном участке кадастровый номер 50:05:0110104:1.

По заключению конкурсного управляющего о преднамеренном банкротстве в отношении бывших руководителей ЗАО «Монтажное управление №21 «Спецстальконструкция» возбуждено уголовное дело № 11801460012000720 по ст. 196 УК РФ (преднамеренное банкротство).

При ознакомлении с материалами уголовного дела № 11801460012000720 конкурсный управляющий от следственных органов получил копию письма Сергиево-Посадского филиала ГУП МО «МОБТИ» № 40.01-08/510-18 от 25.06.2018г, к которому были приложены копии технических паспортов, изготовленные именно по заказу ЗАО «Монтажное управление №21 «Спецстальконструкция» в 2004 году, на нежилые здания: административное здание (лит. Б, инв. №100627), складское помещение (лит. 2Б, инв. №100627.2), мастерская (лит. 1Б, 16, инв. № 100627.1), которые расположены в Сергиево-Посадском р-н, г. Пересвет, в р-не проходной №11.

Сергиево-Посадский филиал ГУП МО «МОБТИ» изготовил технические паспорта на вышеуказанные здания, копии технических паспортов 2004г прилагаются.

В настоящий момент, согласно Техническому заключению ГБУ Московской области «МОБТИ» от 08.04.2022г:

1) Административное здание (нежилое здание), инв.№262:075-100627, Лит.Б; Кад. № 50:05:0110104:119

2) Мастерская (нежилое здание), инв.№262:075-100627.1, Лит.1Б,16; Кад. № 50:05:0110104:122

3) Складское помещение (нежилое здание), инв.№262:075-100627.2, Лит.2Б; Кад. № 50:05:0110104:123 находятся в границах земельного участка кад.№50:05:0110104:1.

Техническим заключением ГБУ Московской области «МОБТИ» от 08.04.2022г установлено, что здания, на которые в 2004 году ЗАО «Монтажное управление №21 «Спецстальконструкция» заказывало технические паспорта, в настоящий момент стоят на кадастровом учете в ЕГРН, каждому зданию присвоен свой кадастровый номер. Выписки из ЕГРН на здания прилагаются.

С целью установления бывших собственников зданий конкурсный управляющий направил в органы Росреестра запросы в отношении зданий с кадастровыми номерами 50:05:0110104:119, № 50:05:0110104:122 и № 50:05:0110104:123 о наличии и содержании каких либо правоустанавливающих документов, актов государственных органов, заявлений о постановке на кадастровый учет.

Росреестр сообщил об отсутствии каких либо правоустанавливающих документов, заявлений и актов, в связи с чем, установить наличие бывших собственников зданий с № 50:05:0110104:119, № 50:05:0110104:122 и № 50:05:0110104:123 не представляется возможным.

Несовпадение адреса земельного участка кадастровый № 50:05:0110104:1 (Московская обл., Сергиево-Посадский р-н, г. Пересвет, в р-не проходной №11) и адресов зданий с № 50:05:0110104:119, № 50:05:0110104:122 и № 50:05:0110104:123 (Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г. Пересвет, ул. Гаражная, д. 1, корп. а) можно объяснить независимой регистрацией в разных кадастрах.

Для разрешения вопроса вышеуказанного несовпадения конкурсный управляющий и заключил с ГБУ Московской области «МОБТИ» договор № 36-00002972-00 от 22.30.2022г на выполнение работ по установлению местоположения (координированию) зданий с № 50:05:0110104:119, № 50:05:0110104:122 и № 50:05:0110104:123 с указанным в ЕГРН адресом: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г. Пересвет, ул. Гаражная, д. 1, корп. а.

Техническим заключением от 08.04.2022г ГБУ Московской области «МОБТИ» подтвердило, что вышеуказанные здания находятся на земельном участке кадастровый № 50:05:0110104:1 с указанным в ЕГРН адресом: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г. Пересвет, в р-не проходной №11.

Именно на эти вышеуказанные здания ЗАО «Монтажное управление №21 «Спецстальконструкция» заказывало в 2004 году технические паспорта и прилагало справку о наличии зданий на балансе, как основных средств ЗАО «Монтажное управление №21 «Спецстальконструкция», по состоянию на 01.11.2003г.

Конкурсный управляющий обратился в органы Росреестра с заявлением о внесении соответствующих изменений в ЕГРН в части сведений в отношении зданий с № 50:05:0110104:119, № 50:05:0110104:122 и № 50:05:0110104:123.

Органы Росреестра приостановили регистрационные действия в связи с отсутствием регистрации прав собственности ЗАО «Монтажное управление №21 «Спецстальконструкция» на вышеуказанные здания.

ЗАО «Монтажное управление №21 «Спецстальконструкция» по договору Д №2/03 от 01.04.2003г непрерывно пользовалось земельным участком кадастровый № 50:05:0110104:1, а значит добросовестно, открыто и непрерывно владело расположенными на этом земельном участке зданиями с № 50:05:0110104:119, № 50:05:0110104:122 и № 50:05:0110104:123, как своим собственным имуществом в течение срока приобретательной давности (не менее 15 лет).

В силу ч. 1 ст. 234 Гражданского кодекса, лицо - гражданин или юридическое лицо, не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом, если иные срок и условия приобретения не предусмотрены настоящей статьей, в течение пятнадцати лет либо иным имуществом в течение пяти лет, приобретает право собственности на это имущество (приобретательная давность).

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 15 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации №10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда № 22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», давностное владение является добросовестным, если лицо, получая владение, не знало и не должно было знать об отсутствии основания возникновения у него права собственности; давностное владение признается открытым, если лицо не скрывает факта нахождения имущества в его владении.

Принятие обычных мер по обеспечению сохранности имущества не свидетельствует о сокрытии этого имущества: давностное владение признается непрерывным, если оно не прекращалось в течение всего срока приобретательной давности.

Как отмечено в Определении Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 27.01.2015 № 127-КГ 14-9 давностное владение является добросовестным, если лицо, приобретая вещь, не знало и не должно было знать о неправомерности завладения ею, иными словами в тех случаях, когда вещь приобретается в результате осуществления внешне правомерных действий, однако право собственности в силу тех или иных обстоятельств возникнуть не может. При этом лицо владеет вещью открыто, как своей собственной, т.е. (место собственника, но без какого-либо правового основания (титула).

Согласно пункту 16 Постановления Пленума Верховного Суда РФ №10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 по смыслу ст. ст. 225 и 234 ГК РФ право собственности в силу приобретательной давности может быть приобретено на имущество, принадлежащее на праве собственности другому лицу, а также на бесхозяйное имущество.

Подпунктом 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации установлен принцип единства судьбы земельных участком и прочно связанных с ним строений.

Пунктом 7 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 15.01.2013 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам защиты прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения», собственник земельного участка имеет право на негаторный иск, направленный на устранение препятствий в пользовании возведенным им на этом участке зданием, и в случаях, когда право на здание не зарегистрировано.

Владение является добросовестным и открытым, поскольку к моменту получения обществом владения зданиями находились на земельных ЗАО «Монтажное управление №21 «Спецстальконструкция», не имело собственника или иного законного владельца, фактически никем не использовалось, и общество не скрывало владение спорными зданиями, открыто им пользуясь. С момента постановки спорных зданий на государственный кадастровый учет, никто также не заявил прав на него.

Полученное владение является открытым, потому как общество не скрывало факта нахождения имущества в своем владении, открыто им пользовалось как своим собственным при осуществлении предпринимательской деятельности, поддерживает надлежащее техническое состояние с 2003 года по настоящее время.

Таким образом, ЗАО «Монтажное управление №21 «Спецстальконструкция» добросовестно открыто и непрерывно владеет спорными зданиями более 15 лет.

В силу пункта 19 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10. Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 в случаях когда прежний собственник недвижимого имущества не был и не должен был быть известен давностному владельцу, последний вправе обратиться в суд с заявлением об установлении факта добросовестного, открытого и непрерывного владения имуществом как своим собственным в течение срока приобретательной давности. В качестве заинтересованного лица к участию в деле привлекается государственный регистратор.

Поскольку прежний собственник спорного здания не известен, заявитель лишен возможности предъявить иск о признании права собственности в порядке ст.234 Гражданского кодекса, в связи с чем защита нарушенного права осуществляется путем предъявления настоящего заявления.

В соответствии с ч. 1 ст. 219 АПК РФ удовлетворение судом заявления об установлении факта, имеющего юридическое значение, возможно при одновременном наличии следующих условий: этот факт порождает юридические последствия; установление юридического факта не связывается с разрешением спора о праве; если заявитель не имеет другой возможности получить, либо восстановить надлежащие документы, удостоверяющие юридический факт; действующим законодательством не предусмотрен иной (внесудебный) порядок его установления.

В данном случае установление факта непрерывного, открытого и добросовестного владения заявителем объектами недвижимого имущества влечет юридические последствия, а именно возникновение основания для включения зданий в реестр федерального имущества и в последующем указание заявителя в качестве правообладателя на праве собственности в реестре.

При этом заявитель не имеет другой возможности получить либо восстановить надлежащие документы, удостоверяющие юридический факт давностного владения заявителем вышеуказанным недвижимым имуществом.

С учетом изложенного заявленные требования являются обоснованными и подлежащими удовлетворению в части Установить факт добросовестного, открытого и непрерывного владения ЗАО «Монтажное управление №21 «Спецстальконструкция» (ИНН 5018032813, ОГРН 1025002031724, адрес: 141060, Московская обл., Королев г., Болшево мкр, Московская ул. 3) зданиями с кадастровыми номерами №50:05:0110104:119, № 50:05:0110104:122 и № 50:05:0110104:123, как своим собственным имуществом в течение срока приобретательной давности.

Требования в части обязанности органов Росреестра в течение 10 дней внести в ЕГРН записи о праве собственности ЗАО «Монтажное управление №21 «Спецстальконструкция» (ИНН 5018032813, ОГРН 1025002031724, адрес: 141060, Московская обл., Королев г., Болшево мкр, Московская ул. 3) на здания с кадастровыми №50:05:0110104:119, № 50:05:0110104:122 и № 50:05:0110104:123 суд оставляет без рассмотрения в порядке ч. 2 ст. 148 АПК РФ, поскольку таковые подлежат рассмотрению в порядке искового производства, а не особого.

Руководствуясь статьями ст. 110,167-170, 176, 222 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л :

Заявление удовлетворить частично.

Установить факт добросовестного, открытого и непрерывного владения ЗАО «Монтажное управление №21 «Спецстальконструкция» (ИНН 5018032813, ОГРН 1025002031724, адрес: 141060, Московская обл., Королев г., Болшево мкр, Московская ул. 3) зданиями с кадастровыми номерами №50:05:0110104:119, № 50:05:0110104:122 и № 50:05:0110104:123, как своим собственным имуществом в течение срока приобретательной давности.

В части обязанности органов Росреестра в течение 10 дней внести в ЕГРН записи о праве собственности ЗАО «Монтажное управление №21 «Спецстальконструкция» (ИНН 5018032813, ОГРН 1025002031724, адрес: 141060, Московская обл., Королев г., Болшево мкр., Московская ул., 3) на здания с кадастровыми №50:05:0110104:119, № 50:05:0110104:122 и № 50:05:0110104:123 оставить без рассмотрения.

Судебный акт может быть обжалован в порядке и в сроки, установленные АПК РФ.

Судья

Н.А. Кондратенко