



Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области
191015, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 50/52
<http://www.spb.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г. Санкт-Петербург
05 декабря 2017 года

Дело № А56-51297/2017

Резолютивная часть решения объявлена 28 ноября 2017 года.
Полный текст решения изготовлен 05 декабря 2017 года.

Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области в составе: судьи Воробьевой Ю.В.,

при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Степаняном А.М., рассмотрев в судебном заседании дело по иску:

истец: Общество с ограниченной ответственностью "Шереметьево" (адрес: 188270, Ленинградская область, Лужский район, дер. Заклинье, ул. Новая, д. 22; ОГРН: 1024701559398; ИНН: 4710010226)

ответчик: Администрация Заклинского сельского поселения Лужского муниципального района Ленинградской области (адрес: 188270, Ленинградская область, Лужский район, дер. Заклинье, ул. Новая, д. 22)

третьи лица: 1) Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области,

2) Ленинградский областной комитет по управлению государственным имуществом,

3) Межрегиональное территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Санкт-Петербургу и Ленинградской области

о признании права собственности

при участии

от истца: Орешкина А.В. – доверенность от 23.11.2017,

от ответчика: не явился (извещен),

от третьих лиц: не явились (извещены).

установил:

Общество с ограниченной ответственностью "Шереметьево" (далее – Истец, Общество) обратилось в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском к Администрации Заклинского сельского поселения Лужского муниципального района Ленинградской области (далее – Ответчик, Администрация) о признании права собственности на объекты:

№	Инвентарный номер по техпаспо	Инвентарный номер в учете	Кадастровый номер (при наличии)	Наименование здания, сооружения	Местонахождение
---	-------------------------------	---------------------------	---------------------------------	---------------------------------	-----------------

	рту	ООО «Шере метьево »			
1.	8-23-251	1105	47:29:0632001:267	Хранилище под овощи	188270, Ленинградская обл., Лужский район, д. Турово
2.	8-6-401	1120	Нет сведений в ГКН	Сарай сенной	188270, Ленинградская обл., Лужский муниципальный район, Заклинское сельское поселение, д.Заклинье, Батецкое шоссе, д. 14
3.	869	133	Нет сведений в ГКН	Склад материальный	188270, Ленинградская обл., Лужский муниципальный район, Заклинское сельское поселение, д.Заклинье, Батецкое шоссе, д. 13
4.	8-6-412	241	Нет сведений в ГКН	Машинный двор	188270, Ленинградская обл., Лужский муниципальный район, Заклинское сельское поселение, д.Заклинье, ул. Лесная, д.27
5.	8-6-411	109	Нет сведений в ГКН	Расширение автогаража	188270, Ленинградская обл., Лужский муниципальный район, Заклинское сельское поселение, д.Заклинье, ул. Лесная, д. 28
6.	869	1111	Нет сведений в ГКН	Зерносклад	188270, Ленинградская обл., Лужский муниципальный район, Заклинское сельское поселение, д.Заклинье, Батецкое шоссе, д. 12
7.	8-6-428	163	Нет сведений в ГКН	Кузнечно- слесарный цех (кузница)	188270, Ленинградская обл., Лужский муниципальный район, Заклинское сельское поселение, д.Заклинье, ул.Лесная, д.29
8.	8-6- 137	137	47:29:0000000:3874	Проходная автогаража	188270, Ленинградская обл., Лужский муниципальный район, Заклинское сельское поселение, д.Заклинье, лит.Д
9.	8-6-427	1110	47:29:0630002:448	Весовая	188270, Ленинградская обл., Лужский муниципальный район, Заклинское сельское поселение, д.Заклинье, Батецкое шоссе, д. 15
10.	8-6-137-В	101	47:29:0000000:3875	Гараж	188270, Ленинградская обл., Лужский муниципальный район, Заклинское сельское поселение, д.Заклинье, лит.В, Гараж
11.	8-15-144	1116	47:29:0655001:111	Коровник	188270, Ленинградская обл., Лужский муниципальный район, Подгородье, лит.А, коровник
12.	8-15-144-Б	1112	47:29:0655001:100	Телятник	188270, Ленинградская обл., Лужский муниципальный район, Подгородье, лит.Б., телятник
13.	8-22-417	315	Нет сведений в ГКН	Силосная траншея	188270, Ленинградская обл., Лужский муниципальный район, Заклинское сельское поселение, Сырец
14.	8-22-418	412	Нет сведений в ГКН	Силосная траншея	188270, Ленинградская обл., Лужский муниципальный район, Заклинское сельское поселение, Сырец
15.	8-22-402	947	Нет сведений в ГКН	Корнеплодо- хранилище	188270, Ленинградская обл., Лужский муниципальный район, Заклинское сельское поселение, Сырец, ул. Садовая, д. 36
16.	8-8-358	1107	Нет сведений в ГКН	Хранилище	188270, Ленинградская обл., Лужский муниципальный район, Заклинское сельское поселение, Берег, ул. Луговая, д. 49

Определением от 23.08.2017 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 Ленинградской области (далее - Росреестр), Ленинградский областной комитет по управлению государственным имуществом (далее – Комитет), Межрегиональное территориальное управление Федерального агентства по управлению

государственным имуществом по Санкт-Петербургу и Ленинградской области (далее – Росимущество).

Распоряжением заместителя председателя Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 23.11.2017 дело было передано в производство судьи Воробьевой Ю.В.

09.11.2017 в суд от Росимущества поступил отзыв с приложением документов для приобщения к материалам дела, согласно которому Росимущество оставило рассмотрение спора на усмотрение суда.

22.11.2017 в суд поступили письменные пояснения Истца с приложением документов для приобщения к материалам дела.

В судебном заседании Истец заявленные исковые требования поддержал.

Ответчик и третьи лица, надлежащим образом извещенные о времени и месте рассмотрения спора, в судебное заседание не явились.

Согласно ч. 3 ст. 156 АПК РФ спор рассмотрен по существу в отсутствие Ответчика и третьих лиц.

Исследовав материалы настоящего дела, оценив собранные по делу доказательства в порядке, предусмотренном ст. 71 АПК РФ, а также заслушав пояснения Истца, арбитражный суд установил следующее.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 28.11.2012 по делу № А56-51568/2012 Истец признан несостоятельным и в отношении него открыто конкурсное производство.

Конкурсным управляющим были выявлены объекты недвижимого имущества, которые использовались в текущей деятельности Истца с 1997 года:

№	Инвентарный номер по техпаспорту	Инвентарный номер в учете ООО «Шереметьево»	Кадастровый номер (при наличии)	Наименование здания, сооружения	Местонахождение
1.	8-23-251	1105	47:29:0632001:267	Хранилище под овощи	188270, Ленинградская обл., Лужский район, д. Турово
2.	8-6-401	1120	Нет сведений в ГКН	Сарай сенной	188270, Ленинградская обл., Лужский муниципальный район, Заклинское сельское поселение, д.Заклинье, Батецкое шоссе, д. 14
3.	869	133	Нет сведений в ГКН	Склад материальный	188270, Ленинградская обл., Лужский муниципальный район, Заклинское сельское поселение, д.Заклинье, Батецкое шоссе, д. 13
4.	8-6-412	241	Нет сведений в ГКН	Машинный двор	188270, Ленинградская обл., Лужский муниципальный район, Заклинское сельское поселение, д.Заклинье, ул. Лесная, д.27
5.	8-6-411	109	Нет сведений в ГКН	Расширение автогаража	188270, Ленинградская обл., Лужский муниципальный район, Заклинское сельское поселение, д.Заклинье, ул. Лесная, д. 28
6.	869	1111	Нет сведений в ГКН	Зерносклад	188270, Ленинградская обл., Лужский муниципальный район, Заклинское сельское поселение, д.Заклинье, Батецкое шоссе, д. 12
7.	8-6-428	163	Нет сведений в ГКН	Кузнечно-слесарный цех (кузница)	188270, Ленинградская обл., Лужский муниципальный район, Заклинское сельское поселение, д.Заклинье, ул.Лесная, д.29
8.	8-6-137	137	47:29:0000000:3874	Проходная автогаража	188270, Ленинградская обл., Лужский муниципальный район, Заклинское сельское поселение, д.Заклинье, лит.Д
9.	8-6-427	1110	47:29:0630002:448	Весовая	188270, Ленинградская обл., Лужский муниципальный район, Заклинское сельское

					поселение, д.Заклинье, Батецкое шоссе, д. 15
10.	8-6-137-В	101	47:29:0000000:3875	Гараж	188270, Ленинградская обл., Лужский муниципальный район, Заклинское сельское поселение, д.Заклинье, лит.В, Гараж
11.	8-15-144	1116	47:29:0655001:111	Коровник	188270, Ленинградская обл., Лужский муниципальный район, Подгородье, лит.А, коровник
12.	8-15-144-Б	1112	47:29:0655001:100	Телятник	188270, Ленинградская обл., Лужский муниципальный район, Подгородье, лит.Б., телятник
13.	8-22-417	315	Нет сведений в ГКН	Силосная траншея	188270, Ленинградская обл., Лужский муниципальный район, Заклинское сельское поселение, Сырец
14.	8-22-418	412	Нет сведений в ГКН	Силосная траншея	188270, Ленинградская обл., Лужский муниципальный район, Заклинское сельское поселение, Сырец
15.	8-22-402	947	Нет сведений в ГКН	Корнеплодо-хранилище	188270, Ленинградская обл., Лужский муниципальный район, Заклинское сельское поселение, Сырец, ул. Садовая, д. 36
16.	8-8-358	1107	Нет сведений в ГКН	Хранилище	188270, Ленинградская обл., Лужский муниципальный район, Заклинское сельское поселение, Берег, ул. Луговая, д. 49

В отношении указанных объектов отсутствует информация о зарегистрированных правах в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В государственной регистрации права собственности Истца на основании имеющихся документов было отказано.

Ссылаясь на то, что ООО «Шереметьево» владеет и пользуется спорным имуществом на протяжении 20 лет, Истец обратился в арбитражный суд с настоящим иском о признании права собственности в силу приобретательной давности.

В соответствии с п. 1 ст. 234 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) лицо, не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом в течение пятнадцати лет либо иным имуществом в течение пяти лет, приобретает право собственности на это имущество (приобретательная давность).

Как разъяснено в п. 15 совместного Постановления Пленумов Верховного суда РФ № 10 и Высшего Арбитражного суда 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» при разрешении споров, связанных с возникновением права собственности в силу приобретательной давности, судам необходимо учитывать следующее:

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. В случае удовлетворения иска давностного владельца об истребовании имущества из чужого незаконного владения имевшая место ранее временная утрата им владения спорным имуществом перерывом давностного владения не считается. Передача давностным владельцем имущества во временное владение другого лица не прерывает давностного владения. Не наступает перерыв давностного владения также в том случае, если новый владелец имущества

является сингулярным или универсальным правопреемником предыдущего владельца (пункт 3 статьи 234 ГК РФ);

владение имуществом как своим собственным означает владение не по договору. По этой причине статья 234 ГК РФ не подлежит применению в случаях, когда владение имуществом осуществляется на основании договорных обязательств (аренды, хранения, безвозмездного пользования и т.п.).

ООО «Шереметьево» создано 01.03.1997 на базе имущества АОЗТ «Лужское», которое образовалось при реорганизации совхоза «Лужский» в 1992 году.

Реорганизация совхоза «Лужский» производилась в соответствии с указом Президента РФ от 27.12.91 №323 «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР», постановлением Правительства РФ от 29.12.91 №86 «О порядке реорганизации колхозов, совхозов» и Положением о реорганизации колхозов, совхозов и приватизации государственных сельскохозяйственных предприятий, утвержденного постановлением Правительства РФ от 04.09.92 №708.

В соответствии с указанными правовыми актами в каждом реорганизуемом сельскохозяйственном предприятии определялись имущественные паи и земельные доли, которыми наделялись работники реорганизуемых предприятий. Владельцу имущественного пая и земельной доли предписывалось использовать их одним из следующих способов: получить при выходе из хозяйства с целью создания крестьянского (фермерского) хозяйства; внести в качестве взноса в создаваемое товарищество, акционерное общество или кооператив; продать или сдать в аренду другим владельцам доли (паев).

Распоряжением Ленинградского областного Комитета по управлению государственным имуществом № 58 от 03.07.1992 утверждено Решение комиссии по приватизации земли и реорганизации совхоза «Лужский» от 26.06.1992. На основании Решения был согласован Перечень зданий и сооружений совхоза «Лужский» по состоянию на 01.01.1992.

03.04.1997 Правление АОЗТ "Лужское" приняло решение об удовлетворении просьбы акционеров АОЗТ «Лужское» по передаче в ООО "Шереметьево" имущества по его остаточной стоимости на сумму части имущественных паев акционеров (работников АОЗТ «Лужское»), а также имущественных паев умерших и выбывших по неизвестным адресам акционеров.

30.11.1997 имущество, в составе которого имелись объекты недвижимости, техника было передано ООО «Шереметьево» по Акту приема-передачи.

26.07.2010 в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о ликвидации АОЗТ «Лужское» в результате банкротства (дело № А56-37542/2002).

В соответствии с положениями ст. 196, п. 4 ст. 234 ГК РФ срок, с момента которого возможно приобретение права собственности в силу приобретательной давности, составляет 18 лет.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 27.08.2017 по делу № А56-88580/2015 признано право собственности Истца на ряд аналогичных объектов.

В данном случае спорные объекты в список не включены. Вместе с тем, они были построены совхозом «Лужский», находятся на земельном участке наряду с другими объектами недвижимости и используются Истцом. Все спорные объекты прошли технический учет, выданы технические паспорта; часть из них была поставлена на кадастровый учет. Указанными документами подтверждается, что спорные объекты обладают признаками недвижимого имущества, созданными совхозом «Лужский» до 1992 года.

Факт передачи имущества АОЗТ «Лужское» к ООО «Шереметьево» установлен судебными актами при рассмотрении дела № А56-51568/2012, в связи с чем в

соответствии со ст. 69 АПК РФ не подлежит повторному доказыванию при рассмотрении настоящего спора.

В подтверждение факта владения и пользования спорными объектами как своим собственным с 30.11.1997 Истцом представлено заключение об использовании объектов недвижимого имущества ООО «Шереметьево» за период с 1997 по 2015 годы по результатам анализа финансово-хозяйственной документации и отчет, содержащий анализ всех имеющихся в распоряжении конкурсного управляющего документов.

Согласно заключению аудиторской организации ООО «Декларант Консалтинг» Истцом обоснованно осуществлялся учет объектов недвижимого имущества, переданного от АОЗТ «Лужское» по акту приемки-передачи основных средств от 30.11.1997 в составе основных средств ООО «Шереметьево». На протяжении всего рассматриваемого периода Истцом осуществлялись затраты на содержание, техническое оснащение и перевооружение указанных объектов недвижимого имущества. При осуществлении основной деятельности: разведении крупного рогатого скота, выращивании зерновых и зернобобовых культур; картофеля, столовых корнеплодных и клубнеплодных культур; выращивании кормовых культур и заготовке растительных кормов, с целью получения дохода от основной деятельности, а также получения дохода от сдачи в аренду объектов недвижимости, Истцом фактически использовались спорные объекты недвижимого имущества.

Кроме того, в рамках дела № А56-88580/2015 вступившим в законную силу решением арбитражного суда от 27.08.2017 на основании судебной экспертизы установлено следующее:

по предоставленным документам (Устав, первичные документы, заключенные хозяйственные договоры и т.д.) можно сделать вывод, что ООО «Шереметьево» в качестве основных видов деятельности осуществляло разведение крупного рогатого скота и растениеводство в 1997 -2015 годах;

по предоставленным документам косвенно можно сделать вывод, что ООО «Шереметьево» оформляло бухгалтерскими операциями принятие на бухгалтерский учет спорного недвижимого имущества;

по предоставленным на экспертизу первичным документам можно сделать вывод, что ООО «Шереметьево» в своей хозяйственной деятельности использовало спорные объекты недвижимости в период с 1997 по 2015 годы;

по предоставленным первичным документам (актам выполненных работ, товарным накладным), банковским выпискам и заключенным хозяйственным договорам косвенно можно сделать вывод, что ООО «Шереметьево» осуществляло затраты на содержание объектов недвижимого имущества в период с 1997 по 2002 год, в период 2006 и 2008 года, в период с 2010 по 2015 (за период 2003 - 2005, 2007 и 2009 года подтверждающие документы для экспертизы не предоставлены); расходы по статьям затрат соответствуют доходам по видам деятельности, осуществляемым ООО «Шереметьево» и подтверждены предоставленными для экспертизы первичными документами по использованию объектов недвижимости.

Оценив представленные доказательства в совокупности по правилам ст. 71 АПК РФ, суд признает их достоверными.

Владение Истцом спорными объектами соответствовало критериям ст. 234 ГК РФ. Несмотря на то, что документы утрачены, в материалы дела не представлены доказательства того, что спорное имущество в указанные периоды выбывало из владения Истца либо иное лицо несло расходы по его содержанию.

АОЗТ "Лужское", а затем ООО «Шереметьево», получая во владение спорное имущество, обоснованно полагало, что приобретает объекты в соответствии с законодательством о реорганизации колхозов, совхозов и приватизации государственных сельскохозяйственных предприятий.

В материалах дела не имеется доказательств, которые свидетельствуют о нахождении спорного имущества в государственной собственности. Правопритязания на объекты со стороны иных лиц не заявлялись.

Имеющиеся в деле документы позволяют признать право собственности за Истцом в порядке приобретательной давности, что направлено на достижение правовой определенности и стабильности гражданского оборота в отношении спорного имущества.

Исковые требования признаются арбитражным судом обоснованными и подлежат удовлетворению.

Руководствуясь статьями 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области

решил:

Признать право собственности общества с ограниченной ответственностью "Шереметьево" на следующие объекты недвижимости:

- 1) хранилище под овощи с кадастровым номером 47:29:0632001:267, расположенное по адресу: 188270, Ленинградская обл., Лужский район, д. Турово;
- 2) Сарай сенной с инвентарным номером 8-6-401, расположенный по адресу: 188270, Ленинградская обл., Лужский муниципальный район, Заклинское сельское поселение, д. Заклинье, Батецкое шоссе, д. 14;
- 3) Склад материальный с кадастровым номером 47:29:0964001:81, расположенный по адресу: 188270, Ленинградская обл., Лужский муниципальный район, Заклинское сельское поселение, д. Заклинье, Батецкое шоссе, д. 13;
- 4) Машинный двор с инвентарным номером 8-6-412, расположенный по адресу: 188270, Ленинградская обл., Лужский муниципальный район, Заклинское сельское поселение, д. Заклинье, ул. Лесная, д.27;
- 5) Расширение автогаража с инвентарным номером 8-6-411, расположенное по адресу: 188270, Ленинградская обл., Лужский муниципальный район, Заклинское сельское поселение, д. Заклинье, ул. Лесная, д. 28;
- 6) Зерносклад с кадастровым номером 47:29:0964001:85, расположенный по адресу: 188270, Ленинградская обл., Лужский муниципальный район, Заклинское сельское поселение, д. Заклинье, Батецкое шоссе, д. 12;
- 7) Кузнечно-слесарный цех (кузница) с инвентарным номером 8-6-428, расположенный по адресу: 188270, Ленинградская обл., Лужский муниципальный район, Заклинское сельское поселение, д. Заклинье, ул. Лесная, д. 29;
- 8) Проходная автогаража с кадастровым номером 47:29:0000000:3874, расположенная по адресу: 188270, Ленинградская обл., Лужский муниципальный район, Заклинское сельское поселение, д. Заклинье, лит. Д;
- 9) Весовая с кадастровым номером 47:29:0630002:448, расположенная по адресу: 188270, Ленинградская обл., Лужский муниципальный район, Заклинское сельское поселение, д. Заклинье, Батецкое шоссе, д. 15;
- 10) Гараж с кадастровым номером 47:29:0000000:3875, расположенный по адресу: 188270, Ленинградская обл., Лужский муниципальный район, Заклинское сельское поселение, д. Заклинье, лит. В, Гараж;

- 11) Коровник с кадастровым номером 47:29:0655001:111, расположенный по адресу: 188270, Ленинградская обл., Лужский муниципальный район, Подгородье, лит. А, коровник;
- 12) Телятник с кадастровым номером 47:29:0655001:100, расположенный по адресу: 188270, Ленинградская обл., Лужский муниципальный район, Подгородье, лит. Б, телятник;
- 13) Силосная траншея с инвентарным номером 8-22-417, расположенная по адресу: 188270, Ленинградская обл., Лужский муниципальный район, Заклинское сельское поселение, Сырец;
- 14) Силосная траншея с инвентарным номером 8-22-418, расположенная по адресу: 188270, Ленинградская обл., Лужский муниципальный район, Заклинское сельское поселение, Сырец;
- 15) Корнеплодохранилище с инвентарным номером 8-22-402, расположенное по адресу: 188270, Ленинградская обл., Лужский муниципальный район, Заклинское сельское поселение, Сырец, ул. Садовая, д. 36;
- 16) Хранилище с инвентарным номером 8-8-358, расположенное по адресу: 188270, Ленинградская обл., Лужский муниципальный район, Заклинское сельское поселение, Берег, ул. Луговая, д. 49.

Решение может быть обжаловано в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия решения.

Судья

Воробьева Ю.В.