

**ПЯТНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД**

Газетный пер., 476 лит А, г. Ростов-на-Дону, 344002, тел.: (863) 218-60-26, факс: (863) 218-60-27  
E-mail: [info@15aas.arbitr.ru](mailto:info@15aas.arbitr.ru), Сайт: <http://15aas.arbitr.ru/>

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**  
**арбитражного суда апелляционной инстанции**  
**по проверке законности и обоснованности решений (определений)**  
**арбитражных судов, не вступивших в законную силу**

город Ростов-на-Дону  
29 октября 2010 года

дело № А32-12140/2010  
15АП-11226/2010

Резолютивная часть постановления объявлена 21 октября 2010 года.  
Полный текст постановления изготовлен 29 октября 2010 года.

Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего судьи Фахретдинова Т.Р.,

судей Ильиной М.В., Тимченко О.Х.,

при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Назыковым А.Л.,  
при участии:

от истца:

от ООО «Пищевые ингредиенты»: представителя Прасоловой С.А. (доверенность от 02.07.2010), представителя Гусева И.М. (доверенность от 02.07.2010);

от ответчиков:

от ООО «Газпром трансгаз Ухта»: представителя Коломийцева Ю.А. (доверенность от 19.05.2010), представителя Мустонен Г.И. (доверенность от 01.10.2009),  
представителя Моренченко Е.А. (доверенность от 01.10.2009),

от ООО «Газпром переработка»: представителя Дудкиной С.И. (доверенность от 11.01.2010);

от третьих лиц:

от ЗАО «Таманьнефтегаз»: представителя Коломийцева Ю.А. (доверенность от 24.12.2009),

рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Газпром трансгаз Ухта»

на решение Арбитражного суда Краснодарского края

от 09 августа 2010 года по делу № А32-12140/2010

по иску общества с ограниченной ответственностью «Пищевые Ингредиенты»

к ответчикам: обществу с ограниченной ответственностью «Газпром трансгаз Ухта»,  
обществу с ограниченной ответственностью «Газпром переработка»

при участии третьих лиц: закрытого акционерного общества «Таманьнефтегаз»,  
департамента имущественных отношений Краснодарского края, закрытого  
акционерного общества «Тамань Инвест»

об устранении препятствий в пользовании земельным участком,  
принятое судьей Данько М.М.,

## УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью «Пищевые Ингредиенты» (далее – ООО «Пищевые Ингредиенты», истец) обратилось в Арбитражный суд Краснодарского края с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Газпром трансгаз Ухта» (далее – ООО «Газпром трансгаз Ухта», ответчик) об обязанности устранить препятствия в пользовании земельным участком с кадастровым номером 23:3060601000:371, площадью 107862 кв.м, расположенным по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, 1500 м западнее пос. Волна, путем сноса металлического ограждения, установленного вдоль западной границы земельного участка с кадастровым номером 23:30:0601000:371.

Определением суда от 21.05.2010 в качестве ответчика по делу привлечено общество с ограниченной ответственностью «Газпром переработка». Тем же определением к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен департамент имущественных отношений Краснодарского края.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены закрытое акционерное общество «Тамань Инвест», закрытое акционерное общество «Таманьнефтегаз».

Исковые требования ООО «Пищевые ингредиенты» мотивированы тем, что на земельном участке с кадастровым номером 23:30:0601000:371 площадью 107862 кв.м., принадлежащем истцу на праве собственности, ответчиками вдоль западной границы участка истца незаконно размещено металлическое ограждение, пересекающее весь участок истца и отделяющее часть этого участка площадью 1715 кв.м. Смежный земельный участок с кадастровым номером 23:30:0601010:1, принадлежащий на праве собственности Краснодарскому краю, закреплен на праве постоянного (бессрочного) пользования за ООО «Севергазпром», реорганизованным в ООО «Газпром транс Ухта». В настоящее время участок с кадастровым номером 23:30:0601010:1 используется ЗАО «Таманьнефтегаз», которое приобрело в 2009 году в собственность расположенные на земельном участке объекты недвижимого имущества. ООО «Пищевые ингредиенты» не разрешало установку на своем земельном участке спорного ограждения. Установленное ограждение лишает истца возможности доступа к части своего земельного участка, отделенной металлическим забором.

В отзывах на иск ООО «Газпром трансгаз Ухта» указывало, что по данным государственного кадастрового учета границы земельных участков истца и ответчика пересекаются, земельный участок ответчика поставлен на кадастровый учет раньше земельного участка истца и до создания ООО «Пищевые Ингредиенты». Предыдущий собственник земельного участка истца против нахождения на нем металлического забора не возражал, земельный участок приобретен ООО «Пищевые Ингредиенты» по договору купли-продажи без возражений. Ответчик также указывал, что истец не может доказать права собственности на участок площадью 1715 кв.м вдоль всей его западной границы длиной 268 метров на границах смежных участков с кадастровыми номерами 23:30:0601010:1 и 23:30:0601000:371, не использует указанную часть участка по причине наложения границ двух смежных земельных участков. В части наложения границ смежных участков имеет место кадастровая ошибка.

Решением суда от 09 августа 2010 года заявленные требования удовлетворены в отношении ответчика ООО «Газпром трансгаз Ухта», в

удовлетворении требований к ответчику ООО «Газпром переработка» отказано. ООО «Газпром трансгаз Ухта» обязано устранить препятствия в пользовании земельным участком с кадастровым номером 23:30:06 01 000:371 площадью 107862 кв.м, расположенным по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, 1500 м западнее пос. Волна, путем сноса металлического ограждения (забора), установленного вдоль западной границы земельного участка с кадастровым номером 23:30:06 01 000:371.

Суд первой инстанции установил, что земельный участок истца с кадастровым номером 23:30:06 01 000:371 площадью 107862 кв.м сформирован в качестве объекта недвижимости, обладает признаками индивидуально-определенной вещи. На земельном участке истца расположено вдоль западной его границы металлическое ограждение протяженностью 268 м, отделяющие объекты пансионата «Факел» от земельного участка истца. Суд также установил, что собственником спорного металлического ограждения является ООО «Газпром трансгаз Ухта». В спорной части земельные участки истца и ответчика не имеют наложений, западная граница земельного участка истца не имеет точек пересечения с восточной границей участка ответчика. Кадастровая или техническая ошибка в определении прохождения западной границы земельного участка истца отсутствует. Спорное металлическое ограждение полностью расположено на участке истца с выходом за пределы восточной границы участка ответчика. Фактическое местоположение спорного металлического ограждения отсекло от участка истца его часть площадью 1715 кв.м. с западной стороны и препятствует его использованию.

Не согласившись с указанным решением суда, ООО «Газпром трансгаз Ухта» обжаловало его в порядке, определенном главой 34 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, просило решение суда отменить и принять новый судебный акт.

Апелляционная жалоба ООО «Газпром трансгаз Ухта» мотивирована следующими доводами.

Металлическое ограждение, подлежащее сносу по решению суда, построено значительно ранее образования ООО «Пищевые ингредиенты» и приобретения истцом в собственность земельного участка, на территории которого проходит металлическое ограждение. Несуществовавшая на момент возведения спорного ограждения организация каких-либо разрешений на его установку дать не могла. В договоре купли-продажи земельного участка, приобретенного ООО «Пищевые ингредиенты», отсутствует ссылка на наличие на земельном участке каких-либо препятствующих его использованию ограждений, истец приобрел земельный участок без каких-либо замечаний, в договоре купли-продажи также указано, что земельный участок свободен от любых прав третьих лиц. В соответствии со статьей 557 Гражданского кодекса Российской Федерации в случае передачи продавцом покупателю недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости о ее качестве, применяются правила статьи 475 Гражданского кодекса Российской Федерации. Истец вправе требовать от продавца земельного участка соразмерного уменьшения покупной цены земельного участка, безвозмездного устранения недостатков товара в разумный срок, возмещения своих расходов на устранение недостатков товара. Поскольку ООО «Газпром трансгаз Ухта» не является продавцом, оно выступает ненадлежащим ответчиком по данному иску.

В отзыве на апелляционную жалобу ООО «Газпром переработка» доводы апелляционной жалобы не признало, просило оставить решение суда без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения.

В отзыве на апелляционную жалобу ООО «Пищевые ингредиенты» доводы жалобы не признало, просило суд отказать в удовлетворении жалобы и оставить в силе решение суда первой инстанции.

В судебном заседании арбитражного суда апелляционной инстанции представители заявителя жалобы поддержали доводы апелляционной жалобы, просили решение суда отменить, в иске отказать. Представители истца доводы жалобы не признали, просили оставить без изменения решение суда. Представитель ответчика ООО «Газпром переработка» доводы апелляционной жалобы не признал. Представитель третьего лица ЗАО «Таманьнефтегаз» решение суда не оспаривал. Департамент имущественных отношений Краснодарского края и ЗАО «Тамань Инвест», надлежаще извещенные о времени и месте судебного заседания (почтовые отправления №40655 и №40656), явку своих представителей не обеспечили, в связи с чем, апелляционная жалоба рассмотрена в отношении указанных лиц в порядке статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Изучив материалы дела, рассмотрев доводы апелляционной жалобы, заслушав пояснения представителей лиц, участвующих в деле и явившихся в судебное заседание, арбитражный суд не находит оснований для удовлетворения апелляционной жалобы ввиду следующего.

Как видно из материалов дела, ООО «Пищевые ингредиенты» является собственником земельного участка площадью 107862 кв.м., расположенного по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, п. Волна, в 1500м западнее, кадастровый номер 23:30:06 01 000:0371. Право собственности истца зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 21.04.2006 на основании договора купли-продажи земельного участка №3 от 13.04.2006, заключенного между ООО «Пищевые ингредиенты» и ООО «Волна» (т. 1, л.д. 16-20).

В соответствии с кадастровой выпиской от 31.05.2010 о земельном участке с кадастровым номером 23:30:0601000:371 (предыдущий номер 23:30:0601000:28) указанный земельный участок поставлен на государственный кадастровый учет 27.02.2006. В графе кадастровой выписки «особые отметки» содержится запись о том, что границы земельного участка пересекают границы земельного участка с кадастровым номером 23:30:0601010:1 (т. 2, л.д. 131-133). Предыдущий земельный участок с кадастровым номером 23:30:0601000:28, расположенный в 1500м западнее пос. волна, Темрюкский район, был поставлен на государственный кадастровый учет 03.12.2004 (т. 2, л.д. 136).

Земельный участок ответчика площадью 100651 кв.м. с кадастровым номером 23:30:0601010:1 поставлен на государственный кадастровый учет 12.09.2003. В графе «особые отметки» кадастровой выписки от 08.07.2010 указано, что границы земельного участка с кадастровым номером 23:30:0601010:1 пересекают границы земельных участков с кадастровыми номерами 23:30:0601000:382, 23:30:0601000:371 (т. 2, л.д. 59-63).

По данным Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество (выписка из ЕГРП от 07.07.2010) земельный участок с кадастровым номером 23:30:0601010:1 площадью 100651 кв.м. принадлежит на праве собственности Краснодарскому краю (т. 2, л.д. 120). ООО «Газпром трансгаз Ухта»

владеет указанным земельным участком на праве постоянного (бессрочного) пользования, зарегистрированном 23.08.2000 (выписка из ЕГРП от 25.05.2010 – т. 2, л.д. 123, 124).

Заявлением в адрес Администрации Краснодарского края от 31.08.2009 ООО «Газпром трансгаз Ухта» отказалось от права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком с кадастровым номером 23:30:0601010:1 в связи с государственной регистрацией перехода права собственности на объекты недвижимости, расположенные на земельном участке, к ЗАО «Таманьнефтегаз» (т. 2, л.д. 127-128).

Как видно из представленного в материалах дела заключения специалиста (кадастрового инженера) ООО «ГеоМир» от 10.07.2010, поворотные точки границ земельного участка кадастрового номера 23:30:0601000:371 №№2,3,4,5,6,7 и земельного участка кадастрового номера 23:30:0601010:1 №№4,5,6,7,8,9 имеют одинаковое значение по оси X и Y, то есть земельный участок с кадастровым номером 23:30:0601000:371 в западной части участка не имеет наложений границ с земельным участком 23:30:0601010:1 в восточной части (т. 2, л.д. 38-39).

В соответствии со схемой расположения границ земельных участков с кадастровыми номерами 23:30:0601000:371 и 23:30:0601010:1, изготовленной ООО «ГеоМир», наложение земельных участков имеет место в северной части земельного участка истца и, соответственно, в южной прилегающей части земельного участка ответчика. В спорной части земельных участков какого-либо наложения границ нет, то есть в указанной части граница смежных земельных участков является определенной и проходит западнее спорного металлического ограждения, расположенного, таким образом, на территории земельного участка истца (т. 2, л.д. 40).

Поскольку, как установлено кадастровым инженером ООО «ГеоМир», поворотные точки западной границы земельного участка истца являются одновременно поворотными точками восточной границы земельного участка ответчика, установленная по данным государственного кадастра линия, определяемая последовательностью указанных поворотных точек, является законной (кадастровой) границей смежных земельных участков. Из материалов дела не следует и заявителем жалобы не доказано прохождение границы смежных земельных участков по линии спорного металлического ограждения. Доводы ответчика о наложении границ земельных участков обоснованно признаны судом несостоятельными, поскольку наложение западной границы земельного участка истца на земельный участок ответчика не установлено и ответчиком не доказано.

Наличие кадастровой ошибки в части определения координат западной границы при постановке на кадастровый учет земельного участка истца ответчиком не доказано. Факт наложения западной части земельного участка истца на ранее сформированный земельный участок ответчика не установлен.

Доводы ответчика о том, что принадлежащий ему земельный участок с кадастровым номером 23:30:0601010:1 поставлен на государственный кадастровый учет раньше земельного участка истца, не имеют правового значения, поскольку ответчиком не доказано прохождение восточной границы его земельного участка по линии спорного металлического ограждения.

Таким образом, настоящий спор по своему существу является не спором о прохождении границ смежных участков истца и ответчика (межевой спор, спор об установлении границ), а спором о правомерности размещения на участке истца

линейного металлического сооружения, пересекающего участок ООО «Пищевые ингредиенты» в западной его части.

Требования ООО «Пищевые ингредиенты» сводятся, по сути, к освобождению своего земельного участка от чужого имущества, в связи с чем, надлежащим ответчиком по такому иску правомерно привлечен собственник металлического ограждения, а не смежный землепользователь (ЗАО «Таманьнефтегаз»), спор о границах с которым отсутствует.

Принадлежность ООО «Газпром трансгаз Ухта» спорного металлического ограждения, проходящего по западной части земельного участка ООО «Пищевые ингредиенты», заявителем жалобы не оспаривается.

Наличие металлического забора ООО «Газпром трансгаз Ухта» на земельном участке с кадастровым номером 23:30:0601000:371 на момент его приобретения ООО «Пищевые ингредиенты», а также отсутствие возражений предыдущего собственника земельного участка (ООО «Волна») относительно местоположения металлического ограждения не лишают ООО «Пищевые ингредиенты» права применения вещно-правового способа защиты, направленного на устранение нарушений его права собственности, не связанных с лишением владения (негативный иск).

В соответствии с пунктом 48 постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 №10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» отсутствие возражений предыдущего собственника имущества против нарушений права собственности, не связанных с лишением владения, само по себе не может являться основанием для отказа в удовлетворении иска нового собственника об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения.

Длительность нарушения права собственности на недвижимое имущество не препятствует удовлетворению негативного требования судом (пункт 49 постановления Пленумов от 29.04.2010 №10/22). При этом, удовлетворяя иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, суд вправе как запретить ответчику совершать определенные действия, так и обязать ответчика устранить последствия нарушения права истца (пункт 47 постановления Пленумов от 29.04.2010 №10/22).

Наличия прав на использование земельного участка истца для размещения на нем металлического ограждения ответчик не доказал.

Таким образом, момент формирования земельного участка истца как самостоятельного объекта недвижимости, отсутствие возражений предыдущего его владельца о прохождении по земельному участку установленного ответчиком металлического забора, а также неуказание в договоре купли-продажи земельного участка на наличие каких-либо обременений участка правами третьих лиц не могут быть признаны судом основаниями для отказа в удовлетворении негативного иска нынешнего собственника земельного участка с кадастровым номером 23:30:0601000:371.

По смыслу статьи 304 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник или иной законный владелец объекта недвижимости вправе требовать устранения не только тех нарушений его права, которые возникли в период после вступления его во владение недвижимой вещью, но и ранее существовавших нарушений права собственности, причем пассивное отношение предыдущего

собственника (законного владельца) недвижимости само по себе не легализует соответствующие нарушения и не ограничивает нового собственника (законного владельца) в применении негаторной защиты.

Факт вступления ООО «Пищевые ингредиенты» во владение земельным участком с кадастровым номером 23:30:0601000:371 не оспаривается и подтверждается материалами дела.

При таких обстоятельствах довод ООО «Газпром трансгаз Ухта» о том, что ООО «Пищевые ингредиенты» вправе обратиться лишь с обязательственно-правовым иском к своему непосредственному контрагенту по договору купли-продажи земельного участка и не может применять вещно-правовые способы защиты права собственности против любого нарушителя, несостоятельны и противоречат норме статьи 304 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В остальной части решение суда ответчик ООО «Газпром трансгаз Ухта» не оспаривает. Оснований для отмены решения суда по доводам, изложенным в апелляционной жалобе, не усматривается.

Государственная пошлина, уплаченная при подаче апелляционной жалобы, по правилам статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации относится на заявителя жалобы.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 258, 269 – 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

#### **ПОСТАНОВИЛ:**

решение Арбитражного суда Краснодарского края от 09 августа 2010 года по делу №А32-12140/2010 оставить без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения.

В соответствии с частью 5 статьи 271, частью 1 статьи 266 и частью 2 статьи 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации постановление арбитражного суда апелляционной инстанции вступает в законную силу со дня его принятия.

Постановление может быть обжаловано в порядке, определенном главой 35 Арбитражного процессуального Кодекса Российской Федерации, в Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа.

Председательствующий

Т.Р. Фахретдинов

Судьи

М.В. Ильина

О.Х. Тимченко