



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

Именем Российской Федерации

### Р Е Ш Е Н И Е

Дело № А43-35437/2017

г. Нижний Новгород

23 января 2018 года

Резолютивная часть решения объявлена 16 января 2018 года.

Решение изготовлено в полном объеме 23 января 2018 года.

Арбитражный суд Нижегородской области в составе:

судьи Окорочкова Дмитрия Дмитриевича (шифр 17-1008),

при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Шиповой Аленой Дмитриевной,

рассмотрев в судебном заседании дело по иску

общества с ограниченной ответственностью «Нагорный», г. Нижний Новгород (ИНН 5262321201, ОГРН 1155262009429) и публичного акционерного общества «Межрегиональная распределительная сетевая компания Центра и Приволжья», г. Н.Новгород (ИНН 5260200603, ОГРН 1075260020043),

к ответчикам: 1) государственному предприятию Нижегородской области «Нижтехинвентаризация», г. Н.Новгород (ИНН 52530002512, ОГРН 1025203023780),

2) Министерство инвестиций, земельных и имущественных отношений Нижегородской области г. Н.Новгород, (ИНН 5260417980 ОГРН 1155260014623),

Третье лицо: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области, г. Н.Новгород (ИНН 5263133455, ОГРН 1045207492494),

- о снятии с государственного кадастрового учета нежилого здания с кадастровым номером 52:18:0070248:392, расположенного по адресу: г.Н.Новгород, Советский район, ул. адмирала Нахимова, д.2,

- о признании отсутствующим права собственности Нижегородской области на указанное выше здание,

- о признании отсутствующим права хозяйственного ведения государственного предприятия Нижегородской области «Нижтехинвентаризация» на указанное выше здание;

- о снятии с кадастрового учета помещения - трансформаторной подстанции, кадастровый номер 52:18:0070248:420, назначение: нежилое, общей площадью 47,5 кв.м, этаж 1, адрес объекта: г.Н.Новгород, Советский район, пл. Советская, у д.3, пом.П1, принадлежащее ООО «Нагорный»;

- о прекращении права собственности истца на помещение - трансформаторной подстанции, кадастровый номер 52:18:0070248:420, назначение: нежилое, общей площадью 47,5 кв.м, этаж 1, адрес объекта: г.Н.Новгород, Советский район, пл. Советская, у д.3, пом.П1, принадлежащее ООО «Нагорный»;

- о постановке на кадастровый учет здания - трансформаторной подстанции №4814, номер кадастрового квартала, в пределах которого расположен объект недвижимости: 52:18:0070248, площадью 51,1 кв.м., местоположение объекта: г.Н.Новгород, Советский район, пл. Советская, рядом с домом №3, пом.П1, принадлежащее ООО «Нагорный»;
- о признании за обществом с ограниченной ответственностью «Нагорный» право собственности на здание - трансформаторной подстанции №4814, номер кадастрового квартала, в пределах которого расположен объект недвижимости: 52:18:0070248, площадью 51,1 кв.м., местоположение объекта: г.Н.Новгород, Советский район, пл. Советская, рядом с домом №3, пом.П1,

при участии:

от истца: Никитина М.С., по доверенности от 27 октября 2017 года,

от соистца (ПАО «Межрегиональная распределительная сетевая компания Центра и Приволжья»): Коновалова Н.В., по доверенности от 7 августа 2017 года,

от 1-ого ответчика: не явился,

от 2-ого ответчика: Яковлев Д.С., по доверенности от 9 января 2016 года,

от третьего лица: не явился,

**установил:**

общество с ограниченной ответственностью «Нагорный», обратилось в Арбитражный суд Нижегородской области с иском к государственному предприятию Нижегородской области «Нижтехинвентаризация» и Министерству инвестиций, земельных и имущественных отношений Нижегородской области г. Н.Новгород, с вышеуказанными требованиями.

Истец в судебном заседании поддержал предъявленные требования.

От ПАО «Межрегиональная распределительная сетевая компания Центра и Приволжья» поступило ходатайство о привлечении его к участию в деле в качестве соистца по первым трем требованиям.

Судом ходатайство принято, и ПАО «Межрегиональная распределительная сетевая компания Центра и Приволжья» привлечено в дело в качестве соистца.

Предъявленные требования основаны на положениях Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» № 122-ФЗ от 21 июля 1997 года, Федерального закона от 13 июля 2015 года №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», ст. 11, 12 Гражданского кодекса Российской Федерации, и мотивированы необходимостью исключения из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) записи о праве собственности Нижегородской области на нежилое здание площадью 102,6 кв.м., с кадастровым номером 52:18:0070248:392, расположенного по адресу: г.Н.Новгород, Советский район, ул. адмирала Нахимова, д.2.

Ответчики с требованиями не согласны.

Государственное предприятие Нижегородской области «Нижтехинвентаризация», и третье лицо, извещенные надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела, в судебное заседание не явились.

В соответствии со статьями 123, 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дело рассмотрено в отсутствие первого ответчика и третьего лица.

Как следует из материалов дела, 18 ноября 2009 года ЗАО «Нагорный» согласно договора купли-продажи от 12 сентября 2009 года приобрело в собственность помещение — трансформаторная подстанция, назначение: нежилое, общая площадь 47,5 кв.м., этаж 1, расположенное по адресу: г. Нижний Новгород, Советский район, пл. Советская, у д. 3, пом. П1. (свидетельство о праве собственности от 18 ноября 2009 года,

выписка из ЕГРН от 3 июля 2017 года, технический паспорт помещения от 10 августа 2009 года в приложении).

Согласно справке о технических характеристиках объекта капитального строительства от 19 апреля 2017 года, по данным Волго-Вятского филиала АО «Ростехинвентаризация — Федеральное БТИ», приобретенное помещение (инвентарный номер 4239 литера В) входит в состав одноэтажного здания с тем же инвентарным номером 4239 литера В, расположенного по адресу: г. Н. Новгород, Советская пл., д. 3, общей площадью 95 кв.м.

Истец отмечает, что указанное здание фактически состоит из двух абсолютно одинаковых помещений (зданий): двух зеркально расположенных трансформаторных подстанций.

Одна трансформаторная подстанция, по словам истца, принадлежит ООО «Нагорный», другая — ОАО «Межрегиональная распределительная сетевая компания Центра и Приволжья». При этом трансформаторная подстанция №4814, принадлежащая ООО «Нагорный», оформлена как помещение, другая трансформаторная подстанция №4813, принадлежащая ОАО «МРСК Центра и Приволжья» оформлена как здание, входящее в состав сооружения (электросетевой комплекс «приокский район электрических сетей») (преобразование, распределение и передача электроэнергии, инвентарный номер: 91288-79 (Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 11 августа 2008 года, технический паспорт электросетевого комплекса Приокский район электрических сетей в приложении).

В материалы дела истцом представлено техническое заключение №ТЗ-24/17 от 254 мая 2017 года, подготовленное ООО «Проектстрой». Согласно выводам названного заключения, здание трансформаторной подстанции ТП 4813 и здание трансформаторной подстанции ТП 4814, представляют собой два отдельных независимых здания, разделенных деформационным швом вместе с частью земельного участка.

По мнению истца, ООО «Нагорный» фактически владеет всеми помещениями в здании, площадью 47,5 кв.м., расположенным по адресу: г. Нижний Новгород, Советский район, пл. Советская, у д. 3, пом. П1.

Кроме того истец отмечает, что согласно технического плана здания, подготовленного кадастровым инженером Лебедевой М.А. 29 сентября 2017 года, здание трансформаторной подстанции № 4814 имеет следующие характеристики: вид объекта недвижимости: здание; номер кадастрового квартала, в пределах которого расположен объект недвижимости: 52:18:0070248; кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах (в составе) которого расположен объект недвижимости: 52:18:0070248:44; местоположение объекта недвижимости: Российская Федерация, город Н.Новгород, пл. Советская, рядом с домом № 3; назначение: нежилое; наименование объекта недвижимости: трансформаторная подстанция № 4814; количество этажей: 1; материал наружных стен: кирпичные; год завершения строительства объекта недвижимости: 1983; площадь объекта недвижимости: 51,1 кв. м.

На основании вышеизложенного, истец считает что вправе зарегистрировать право собственности на здание, трансформаторную подстанцию № 4814, площадью 51,1 кв. м., расположенное по адресу: г. Нижний Новгород, Советский район, пл. Советская, рядом с домом 3.

Помещение П2 по адресу г. Нижний Новгород, Советский район, пл. Советская, у д. 3, пом. П1. на кадастровом учете не стоит, права на указанное помещение в ЕГРН не зарегистрированы.

Как отмечает ПАО «МРСК Центра и Приволжья» ТП №4813 была построена государственным предприятием «Горэнерго» и сдана в эксплуатацию в сентябре 1978 года по акту рабочей комиссии от 29 сентября 1978 года.

В 1993 года учреждено ОАО «Нижевоэнерго». На основании плана приватизации к нему перешло право собственности на ТП №4813, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 9 декабря 2002 года серия 52-АА № 573812, объект права сооружение (электросетевой комплекс «приокский район электрических сетей») в состав которого под литерой 95 входит здание ТП№4813 пл. Советская, рядом с домом №3.

В 2008 году в результате реорганизации в состав ОАО «МРСК Центра и Приволжья» вошло ОАО «Нижевоэнерго» со всем своим имуществом, в том числе и с ТП №4813, что подтверждается передаточным актом по состоянию на 30 июня 2007 года).

ПАО «МРСК Центра и Приволжья» в настоящее время владеет ТП №4813, посредством которой осуществляет энергоснабжение потребителей Приокского района, несет бремя по содержанию названного объекта.

Кроме того, 25 ноября 2010 года ПАО «МРСК Центра и Приволжья» заключен договор №18-2423аренды земельного участка, который предоставлен соистцу для использования его под ТП №4813 совместно с ТП №4814, со сроком аренды до 29 июня 2056 года.

ПАО «МРСК Центра и Приволжья» осуществляет передачу электрической энергии потребителям посредством оборудования ТП №4813. Эксплуатация соистцом названного объекта подтверждается протоколами испытаний, ведомостями замеров нагрузки и напряжения, актами осмотров, ведомостями дефектов и неисправностей, паспортом технического освидетельствования от 17 июня 2015 года, актами приема-сдачи отремонтированных объектов.

Несмотря на обозначенное, нежилое здание по адресу: г. Нижний Новгород, Советский район, пл. Советская, рядом с д. 3/ у д. 3, под трансформаторную подстанцию ТП № 4813 совместно с ТП № 4814 стоит на кадастровом учете с 19 июня 2012 года, кадастровый номер 25:18:0070248:392.

Согласно сведениям выписки из Единого государственного реестра недвижимости – нежилое здание, расположенное по адресу: г.Н.Новгород, ул. адмирала Васюнина, д.2, с кадастровым номером 52:18:0070248:392 зарегистрировано право собственности Нижегородской области от 27 августа 2012 года №52-52-01/343/2012-022.

Указанное здание передано на праве хозяйственного ведения Государственному предприятию Нижегородской области «Нижтехинвентаризация» (запись от 25 сентября 2012 года №52-52-01/343/2012-023).

Истцы считают, что в данном случае допущена ошибка при постановке на кадастровый учет и регистрации прав в отношении нежилого здания с кадастровым номером 25:18:0070248:392. Права на указанное здание были зарегистрированы за Нижегородской областью в 2012 года, при том, что к этому времени в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним уже содержались сведения о праве собственности ООО «Нагорный» на помещение в этом здании (согласно свидетельства о государственной регистрации права собственности от 18 сентября 2009 года серия 52-АГ 072103), а также о праве собственности ОАО «МРСК Центра и Приволжья» на здание, фактически представляющем собой часть здания с кадастровым номером 25:18:0070248:392 (право собственности ОАО «МРСК Центра и Приволжья» зарегистрировано 11 июля 2008 года).

В связи с указанным, истцы считают, что осуществление кадастрового учета и государственной регистрации прав Нижегородской области на здание с кадастровым номером 25:18:0070248:392 произведено незаконно, поскольку ранее права на обе части указанного выше здания были зарегистрированы за ОАО «МРСК Центра и Приволжья» и ООО «Нагорный».

В ответе от 21 сентября 2017 года № 07-19757-НК/17 на обращение по данному вопросу в Управление Росреестра по Нижегородской области, Управление, по словам истцов, подтвердило наличие вышеуказанной ошибки. При этом, ООО «Нагорный» поясняет, что в указанном ответе Управление Росреестра по Нижегородской области указало, что во внесудебном порядке не представляется возможным проведение государственной регистрации прав собственности ООО «Нагорный» на трансформаторную подстанцию как на здание с одновременным прекращением права собственности ООО «Нагорный» на трансформаторную подстанцию, учтенную в качестве помещения.

Исходя из вышеизложенных обстоятельств, истцы для восстановления своих нарушенных прав и законных интересов обратились в суд с настоящими исковыми требованиями.

Согласно статье 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных прав и законных интересов в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Согласно пункту 1 статьи 2 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке

Согласно разъяснениям, данным в пункте 52 совместного Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 10/22 от 29 апреля 2010 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество осуществляется путем предъявления исков, решения по которым являются основанием для внесения записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП). В частности, если в резолютивной части судебного акта решен вопрос о наличии или отсутствии права либо обременения недвижимого имущества, о возврате имущества во владение его собственника, о применении последствий недействительности сделки в виде возврата недвижимого имущества одной из сторон сделки, то такие решения являются основанием для внесения записи в ЕГРП.

В случаях, когда запись в ЕГРП нарушает права истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения (право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами, право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество, ипотека или иное обременение прекратились), оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими.

Согласно пункту 53 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» ответчиком

по иску, направленному на оспаривание зарегистрированного права или обременения, является лицо, за которым зарегистрировано спорное право или обременение.

В соответствии с пунктом 2 Постановления Верховного Совета Российской Федерации от 27.12.1991 №3020-1 (далее - Постановление №3020-1) объекты государственной собственности, указанные в Приложении 3 к названному постановлению, независимо от того, на чьем балансе они находятся, передаются в муниципальную собственность городов (кроме городов районного подчинения) и районов (кроме районов в городах).

Абзацем 4 пункта 1 Приложения №3 к указанному выше Постановлению к объектам муниципальной собственности относятся, в том числе, объекты инженерной структуры городов (за исключением входящих в состав имущества предприятий).

В силу пункта 5 Постановления N 3020-1 оформление передачи объектов в муниципальную собственность осуществляется в порядке, устанавливаемом Правительством Российской Федерации.

Пунктом 9 постановления Верховного Совета Российской Федерации от 27.12.1991 N 3020-1 установлено, что право собственности республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов, районов на объекты, указанные в п. 3, 4 этого постановления, в том числе объекты инженерной структуры городов, возникает с момента принятия решения о праве собственности в соответствии с п. 6, 7, 8 данного постановления.

Согласно материалов дела подобное решение не принималось, а владеющим собственником ТП №4813 является ПАО «МРСК Центра и Приволжья».

Также, как уже было отмечено выше, в 1993 года согласно плана приватизации к ОАО «Нижновэнерго» перешло право собственности на ТП №4813, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 9 декабря 2002 года серия 52-АА № 573812, объект права сооружение (электросетевой комплекс «приокский район электрических сетей») в состав которого под литерой 95 входит здание ТП №4813 пл. Советская, рядом с домом №3.

Материалами дела подтверждается, что ПАО «МРСК Центра и Приволжья» осуществляет эксплуатацию трансформаторной подстанции, осуществляя передачу электрической энергии потребителям посредством оборудования ТП №4813; эксплуатация объекта подтверждается протоколами испытаний, ведомостями замеров нагрузки и напряжения, актами осмотров, ведомостями дефектов и неисправностей.

Права собственности за ООО «Нагорный» на нежилое помещение, общей площадью 47,5 кв.м., этаж 1, расположенное по адресу: г. Нижний Новгород, Советский район, пл. Советская, у д. 3, пом. П1, подтверждается свидетельством о праве собственности от 18 ноября 2009 года.

Таким образом, регистрация прав Нижегородской области на здание, переданное в оперативное управление ГП НО «Нижтехинвентаризация», в котором расположены объекты электроэнергетики – две трансформаторные подстанции, принадлежащие ООО «Нагорный» и ПАО «МРСК Центра и Приволжья», нарушает права владельцев собственников ТП 4813, 4814.

При таких обстоятельствах суд считает необходимым восстановить положение истцов, существовавшее до совершения ответчиками действий, направленных на оформление спорного здания в собственность Нижегородской области и передачи его в оперативное управление, то есть признать право Нижегородской области на спорное здание, и право оперативного управления – отсутствующими.

Согласно пункту 2 части 5 статьи 14 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» вступившее в законную силу решение суда по настоящему делу, является основанием для осуществления государственного кадастрового учета.

Суд также приходит к выводу о том, что требования истцов о снятии с государственного кадастрового учета нежилого здания с кадастровым номером 52:18:0070248:392, расположенного по адресу: г.Н.Новгород, Советский район, ул. адмирала Нахимова, д.2, являются обоснованными и подлежат удовлетворению судом.

В удовлетворении остальных, заявленных ООО «Нагорный» требований, суд отказывает ввиду их предъявления к ненадлежащим ответчикам.

Материалами дела подтверждается, что зарегистрированное за истцом на праве собственности помещение с технической точки зрения является зданием, как и аналогичный объект ПАО «МРСК Центра и Приволжья».

Привлеченные ответчики не являются участниками спорных правоотношений, поскольку они не ставили на кадастровый учет помещение трансформаторной подстанции, с кадастровым номером 52:18:0070248:420, назначение: нежилое, общей площадью 47,5 кв.м, этаж 1, расположенное по адресу: г.Н.Новгород, Советский район, пл. Советская, у д.3, пом.П1, и не должны отвечать за действие лиц, которыми было зарегистрировано право собственности на данный объект как на помещение.

Расходы по госпошлине в силу статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации также относятся на стороны пропорционально удовлетворенным иском требованиям (ввиду удовлетворения трех требований, госпошлина в сумме 18000 рублей подлежит отнесению на первого истца, по 9000 рублей с каждого из ответчиков).

Руководствуясь статьями 110, 150, 167, 170, 176, 180, 319 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

### **Р Е Ш И Л :**

Признать отсутствующим право Нижегородской области на объект – нежилое здание площадью 102,6 кв.м., с кадастровым номером 52:18:0070248:392, расположенное по адресу: г.Н.Новгород, Советский район, ул. Адмирала Нахимова, д.2.

Признать отсутствующим право хозяйственного ведения государственного предприятия Нижегородской области «Нижтехинвентаризация» на объект – нежилое здание площадью 102,6 кв.м., с кадастровым номером 52:18:0070248:392, расположенное по адресу: г.Н.Новгород, Советский район, ул. Адмирала Нахимова, д.2.

Снять с государственного кадастрового учета нежилое здание с кадастровым номером 52:18:0070248:392, расположенное по адресу: г.Н.Новгород, Советский район, ул. адмирала Нахимова, д.2.

В остальной части требований обществу с ограниченной ответственностью «Нагорный», г. Нижний Новгород (ИНН 5262321201, ОГРН 1155262009429), отказать.

Взыскать с государственного предприятия Нижегородской области «Нижтехинвентаризация», г. Н.Новгород (ИНН 52530002512, ОГРН 1025203023780), в пользу общества с ограниченной ответственностью «Нагорный», г. Нижний Новгород (ИНН 5262321201, ОГРН 1155262009429), расходы по оплате госпошлины в сумме 9000 рублей.

Взыскать с Министерства инвестиций, земельных и имущественных отношений Нижегородской области г. Н.Новгород, (ИНН 5260417980 ОГРН 1155260014623), в пользу общества с ограниченной ответственностью «Нагорный», г. Нижний Новгород (ИНН 5262321201, ОГРН 1155262009429), расходы по оплате госпошлины в сумме 9000 рублей.

Исполнительные листы выдать после вступления решения в законную силу.

Настоящее решение может быть обжаловано в Первый арбитражный апелляционный суд. Решение может быть обжаловано в Арбитражный суд Волго-Вятского округа при условии, что оно было предметом рассмотрения Первого арбитражного апелляционного суда апелляционной инстанции или Первый арбитражный апелляционный суд отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы, если иное не предусмотрено Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации.

**Судья**

**Окороков Д.Д.**