

ОДИННАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 1 февраля 2010 г. по делу N А55-7603/2009

Резолютивная часть постановления объявлена 28 января 2010 г.

Постановление в полном объеме изготовлено 1 февраля 2010 г.

Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего Терентьева Е.А., судей Балашевой В.Т., Морозова В.А.,

при ведении протокола секретарем судебного заседания Егоровой А.А., с участием:

от заявителя апелляционной жалобы - Веселова Н.С., представитель по доверенности от 31.12.2009 г., Михайлюк С.В., гендиректор, протокол N 3 от 01.02.2006 г.,

от ответчика - Фролов А.А., представитель по доверенности от 25.01.2010 г.,

от третьего лица - не явились, извещены надлежащим образом,

рассмотрев в открытом судебном заседании 28 января 2010 г. в зале N 3 помещения суда апелляционную жалобу общества с ограниченной ответственностью "Импресс" на решение Арбитражного суда Самарской области от 09 ноября 2009 г. по делу N А55-7603/2009 (судья Веремей Л.Н.), по иску общества с ограниченной ответственностью "Импресс", 445037, Самарская область, Тольятти, Свердлова, 25 - 428 к Гаражно-эксплуатационному потребительскому кооперативу ГЭК N 75 "Белый медведь", 445036, Самарская область, Тольятти, Офицерская, 24, о признании права собственности, с привлечением третьего лица Мэрии городского округа Тольятти, 445011, Самарская область, г. Тольятти, пл. Свободы, 4,

установил:

ООО "Импресс" обратилось в Арбитражный суд Самарской области с иском к ГЭК N 75 "Белый медведь" о признании за обществом права общей долевой собственности на долю 10510/10615, часть завершеного **строительством** объекта - **здания** автомобильной мойки с кафе (литера А5), три этажа,

общей площадью 1061,5 кв. м, расположенную в Автозаводском районе г. Тольятти, пересечение ул. Ботанической и ул. Офицерской (восточное *здание*, имеющее адрес ул. Офицерская, 24), что составляет 1051,0 кв. м, на +1 этаже комнаты N N 1 - 14, на втором этаже комнаты N N 1 - 23, на третьем этаже комнаты N N 1 - 4, 6 - 14, литера А5.

В обоснование своего требования истец указал, что 21.02.2006 г. между ООО "Импресс", ГЭК N 75 "Белый медведь" и ООО "Стройинвест" был заключен договор инвестирования, согласно которому ООО "Импресс" и ГЭК N 75 "Белый медведь" являлись инвесторами, а ООО "Стройинвест" заказчиком-застройщиком здания "Автомойки с кафе на втором этаже". По договору истец финансировал *строительство* объекта, а ответчик - предоставил под строительство объекта земельный участок, находившийся у него на праве постоянного (бессрочного) пользования. Строительство объекта осуществлялось в соответствии с градостроительным законодательством и было завершено. Дополнительным соглашением к договору стороны согласовали распределение долей в вновь построенном объекте, однако акт о распределении долей ответчик не подписал и

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотреших на сайте [проектирование домов из оцилиндрованного бревна](#).

препятствует передаче имущества, принадлежащего истцу по договору.

Правовыми обоснованиями исковых требований истец указал положения статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации, части 5 статьи 5 ФЗ "Об инвестиционной деятельности".

Определением Арбитражного суда Самарской области от 18.09.2009 г. в соответствии с положениями статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации принято уточнение истцом исковых требований. Иск считается заявленным о признании за ООО "Импресс" права собственности на завершенный строительством объект - здание - Автомобильную мойку с кафе (литера А5) общей площадью 1061,5 кв. м, расположенную в Автозаводском районе г. Тольятти, пересечение ул. Ботанической и ул. Офицерской (восточнее здания, имеющего адресу ул. Офицерская, 24).

В отзыве на исковое заявление (т. 2 л.д. 56 - 57) ответчик ГЭК N 75 "Белый медведь" исковые требования истца признал частично, ссылаясь на то, что по договору N 21 от 21.02.2006 г. вклады инвесторов не определены, в договоре имеется ссылка на смету, которая не составлялась и не утверждалась сторонами, сам договор считается незаключенным.

В последующем в отзыве (т. 2 л.д. 61 - 62) ответчик ГЭК N 75 "Белый медведь" с исковыми требованиями истца согласился, при этом ответчик пояснил, что истец является членом кооператива на основании договора о внесении паевого взноса от 5.07.2005 г. В тоже время ответчик вновь заявил о незаключенности договора от 21.02.2006 г. и указал, что при обращении за разрешением на ввод объекта в эксплуатацию кооператив получить его не смог, т.к. истек срок действия разрешения на строительство.

В соответствии с требованиями статьи 51 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации определением Арбитражного суда Самарской области от 18.09.2009 г. в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, к участию в деле привлечена Мэрия городского округа Тольятти.

В отзыве на исковое заявление (т. 2 л.д. 97 - 98) Мэрия г.о. Тольятти своего отношения к иску не выразила, указав, что истцом не представлены доказательства возведения объекта в границах предоставленного кооперативу земельного участка.

Решением Арбитражного суда Самарской области от 9 ноября 2009 года в удовлетворении иска отказано, поскольку истцом не представлены доказательства, подтверждающие факт создания объекта, факт нахождения объекта на земельном участке, принадлежащем ответчику на каком-либо праве.

Не соглашаясь с принятым Арбитражным судом Самарской области судебным решением ООО "Импресс" обратилось в Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой, в которой просит решение суда отменить, принять новый судебный акт об удовлетворении исковых требований истца.

В обоснование своей позиции истец в апелляционной жалобе указал, что ООО "Импресс" является членом кооператива, все разрешительные документы на строительство имелись у ответчика, при строительстве здания были соблюдены строительные нормы и правила, что подтверждено надлежащими доказательствами. Истец полагает, что общества, как член кооператива, внесший паевые взносы в полном объеме, в силу прямого указания в уставе кооператива является собственником заявленного в иске имущества. Далее истец в апелляционной жалобе оспаривает вывод суда первой инстанции об отсутствии нахождения у ответчика земельного участка на каком-либо праве.

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотривших на сайте [проектирование домов из оцилиндрованного бревна](#).

В отзыве на апелляционную жалобу ответчик ГЭК N 75 "Белый медведь" с апелляционной жалобой истца согласился просил о ее удовлетворении.

Мэрия городского округа Тольятти в отзыве на апелляционную жалобу указала, что истцом не были представлены доказательства законности распоряжения и пользования земельным участком.

Законность и обоснованность судебного решения, принятого по делу Арбитражным судом Самарской области, проверена Одиннадцатым арбитражным апелляционным судом в соответствии с требованиями статей 268 - 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В судебном заседании представитель истца Веселова Н.С. на удовлетворении апелляционной жалобы настаивает.

Представитель ответчика Фролов А.А. с требованиями апелляционной жалобы согласился.

В соответствии с требованиями статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дело рассмотрено в отсутствие третьего лица, который о месте и времени судебного заседания судом апелляционной инстанции был уведомлен надлежащим образом, явку в суд своих представителей не обеспечил.

Согласно свидетельству от 3.06.1996 г. ГСК-75 предоставлено право бессрочного пользования на основании постановления администрации г. Тольятти от 5.05.1996 г. N 697 земельным участком площадью 2,645 га, кроме того под благоустройство и санитарное содержание предоставлен земельный участок площадью 1,785 га.

Распоряжением Мэра г.о. Тольятти от 9.06.2004 г. N 1245-1р ГЭПК N 75 "Белый медведь" разрешено **проектирование** автомобильной мойки и кафе восточнее блока N 3 в границах отведенной территории на пересечении ул. Ботанической и ул. Офицерской в Автозаводском районе г. Тольятти.

Согласно постановлению Мэра г.о. Тольятти от 13.12.2006 г. N 11459-1/п ГЭПК ГЭК N 75 "Белый медведь" предоставлены в аренду сроком на 10 лет земельные участки, в т.ч. земельный участок общей площадью 20455 кв. м, расположенный по адресу: г. Тольятти, Автозаводской район, ул. Офицерская, 24, для дальнейшей эксплуатации гаража, блок 3, в соответствии с градостроительными регламентами зона N ПК-4.

В соответствии с договором инвестирования N 21 от 21.02.2006 г. ООО "ИМПРЕСС" и ГЭПК-75 "Белый медведь" истец обязался оплатить денежные средства для осуществления проекта по созданию результата инвестиционной деятельности на земельном участке, а ответчик передал на время строительства истцу земельный участок площадью 0,036 га, принадлежащий ответчику на праве бессрочного пользования в соответствии с постановлением Администрации г. Тольятти Самарской области от 5.05.1996 г. N 697. По завершении строительства, сдачи объекта в эксплуатацию, результат инвестиционной деятельности распределяется между сторонами: истцу - 10510/10615 часть завершеного строительством объекта - здания автомобильной мойки с кафе (литера А5) общей площадью 1061,5 кв. м, расположенной в Автозаводском районе г. Тольятти, пересечения ул. Ботанической и ул. Офицерской (восточнее здания, имеющего адрес ул. Офицерская 24), что составляет 1051,0 кв. м на +1 этаже (комнаты N N 1 - 14), на втором этаже (комнаты N N 1 - 23), на третьем этаже (комнаты N N 1 - 4, 6 - 14), литера 5А.

Постановлением Мэра г.о. Тольятти от 21.08.2006 г. N 7393-1/п НЭПК N 75 "Белый медведь" было выдано разрешение на строительство автомобильной мойки с кафе восточнее блока N 3 в границах отведенной территории на пересечении ул. Ботанической и ул. Офицерской в

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотрвших на сайте [проектирование домов из оцилиндрованного бревна](#).

Автозаводском районе г. Тольятти. Срок действия разрешения продлялся до 21.12.2007 г. (сведений о дальнейшем продлении срока в деле не имеется).

Для строительства здания ООО "ИМПРЕСС", выступая в качестве заказчика, заключило договоры подряда от 22.05.2007 г., 3.07.2007 г., 3.09.2007 г., 26.09.2007 г., 14.11.2007 г. с ООО "Строй Сервис", поручив подрядчику выполнение общестроительных работ и отделочных работ в здании автомойки с кафе.

Из технического паспорта здания/помещения, находящегося по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводской район, восточнее здания, имеющего адрес ул. Офицерская, 24, усматривается, что площадь застройки здания - 403,6 кв. м, здание трехэтажное, общая площадь здания 1207,4 кв. м, год постройки - 2008.

По заключению ГУ архитектуры и градостроительства г. Тольятти размещение автомобильной мойки с кафе восточнее бола N 3 в границах отведенной территории на пересечении улиц Ботанической и Офицерской в Автозаводском районе г. Тольятти не противоречит действующим правилам градостроительного зонирования и градостроительного регламента.

По акту приемки от 8.02.2008 г. законченная строительством автомобильная мойка с кафе восточнее блока N 3 ГЭПК-75 "Белый медведь" (адрес объекта Самарская область, г. Тольятти, ул. Офицерская, 24) принята заказчиком (ООО "ИМПРЕСС"), а также ГСК-75 "Белый медведь".

Справкой Управления архитектуры и градостроительства от 18.01.2007 г. подтверждается, что размещение незавершенного строительством объекта (автомобильной мойки с кафе) осуществлено в границах территории площадью 1,78 га, которая предоставлялась ГСК-75 в постоянное (бессрочное) пользование для благоустройства и санитарного содержания здания ГСК.

Свои требования о признании права собственности на долю в объекте истец обосновывает положениями статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации, в соответствии с пунктом 4 которого член жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или иного потребительского кооператива, другие лица, имеющие право на паенакопления, полностью внесшие свой паевой взнос за квартиру, дачу, гараж, иное помещение, предоставленное этим лицам кооперативом, приобретают право собственности на указанное имущество.

При этом истец обосновывает указанное обстоятельство фактом нахождения ООО "ИМПРЕСС" в качестве члена в кооперативе в ГСК-75 "Белый медведь" в соответствии с протоколом заседания правления ГСК от 5.07.2005 г., договором о внесении паевого взноса членом кооператива от 5.07.2005 г. и соглашениями о внесении паевого взноса.

Однако, согласно представленным копиям Устава ГСК-75 "Белый медведь" 1989 года, 1996 года, а также 2006 года (т. 2 л.д. 11 - 18) членами кооператива могут быть только граждане, достигшие 16-летнего возраста.

Ссылки истца на устав кооператива не могут быть признаны обоснованными, поскольку в силу требований устава кооператива истец не вправе состоять его членом.

Более того, в соответствии с заявлением ООО "ИМПРЕСС" целью его вхождения в кооператив является строительство за счет паевых взносов здания - пристроя для организации предпринимательской деятельности.

Однако в силу статьи 116 Гражданского кодекса Российской Федерации потребительским кооператив это добровольное объединение граждан и юридических лиц на основе членства с целью удовлетворения материальных и иных потребностей участников, осуществляемое путем объединения

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотревших на сайте [проектирование домов из оцилиндрованного бревна](#).

его членами имущественных паевых взносов. Наименование потребительского кооператива должно содержать указание на основную цель его деятельности. Доходы, полученные потребительским кооперативом от предпринимательской деятельности, осуществляемой кооперативом в соответствии с законом и уставом, распределяются между его членами.

Таким образом, коммерческая деятельность кооператива осуществляется с целью удовлетворения потребностей пайщиков, а доходы, полученные потребительским кооперативом от предпринимательской деятельности, осуществляемой кооперативом в соответствии с законом и уставом, распределяются между его членами.

В силу указанных обстоятельств истец не может быть признан обладателем права собственности на спорный объект по основаниям, предусмотренным пунктом 4 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Из материалов дела усматривается, что строительство автомойки с кафе завершено за пределами срока действия разрешения на строительство, получить заключение уполномоченного органа о соответствии построенного объекта требованиям технических регламентов и проектной документации не представляется возможным, между тем, истец внес полностью паевые взносы и полагает, что является собственником автомобильной мойки с кафе, но не может оформить свои права, кроме как в судебном порядке.

В соответствии с положениями статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации, как правильно определил суд первой инстанции, для признания права собственности необходимо соблюдение истцом определенных условий, в т.ч. создание новой вещи для себя и с соблюдением требований закона и иных правовых актов.

Истцом не представлены надлежащие доказательства, подтверждающие соблюдение при строительстве объекта требований закона и иных правовых актов, в частности, отсутствует акт ввода объекта в эксплуатацию, предусмотренный статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации в качестве документа, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

Отсутствие указанного документа не позволяет суду согласиться с утверждениями истца о том, что строительство объекта завершено установленным порядком и при его возведении были соблюдены требования закона и иных правовых актов.

Кроме того, истцом не предоставлены доказательства нахождения у него земельного участка, на котором возведено спорное строение на каком-либо праве.

В соответствии с постановлением администрации г. Тольятти от 5.05.1996 г. N 697 земельный участок был предоставлен ГЭК-75 "Белый медведь" на праве бессрочного пользования.

В соответствии с постановлением Мэра г. Тольятти от 21.11.2007 г. N 1617-1/11-97 О прекращении прав бессрочного пользования на часть земельного участка ГСК-75 и ГСК-85 "Икар" и предоставлении земельных участков организациям города в Автозаводском районе" свидетельство о праве постоянного бессрочного пользования N 25360 от 03.06.1996 г., выданное ответчику, признано утратившим силу.

Распоряжением Мэра города Тольятти от 09.10.2002 г. N 4067-1/р ответчику был предоставлен земельный участок площадью 23242 кв. м в аренду сроком на 10 лет для дальнейшей эксплуатации

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотривших на сайте [проектирование домов из оцилиндрованного бревна.](#)

гаража, блок 3, по адресу: ул. Офицерская, 24 в Автозаводском районе г. Тольятти. Постановлением Мэра городского округа Тольятти N 1539-1/п от 21.06.2007 г. площадь земельного участка была изменена на 20070 кв. м, однако договор аренды ответчиком до настоящего времени не заключен, обратного сторонами в материалы дела не представлено.

Действительно, в соответствии с мотивировочной частью решения Арбитражного суда Самарской области от 11.12.2009 г. по делу N А55-16277/2009 установлено, что на момент принятия мэрией г. Тольятти постановления от 21.11.2007 г. N 1617-1/11-97 указанного порядка прекращения права бессрочного пользования не существовала, как и не существовало у мэрии полномочий на осуществление указанного действия.

Однако, несмотря на это, доказательств нахождения земельного участка на каком-либо праве у истца, который в соответствии с заключенными подрядными договорами выступал при строительстве объекта в качестве заказчика - истец в нарушение положений статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суду не представил.

В силу этого вывод суда первой инстанции о том, что истцом не доказан факт приобретения права собственности на объект недвижимости по основаниям, указанным в статье 218 Гражданского кодекса Российской Федерации является правильным, а апелляционная жалоба истца удовлетворению не подлежит.

В соответствии с требованиями статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации расходы по уплате государственной пошлины по апелляционной жалобе подлежат отнесению на заявителя жалобы.

Руководствуясь статьями 101, 110, 268 - 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный апелляционный суд

постановил:

решение Арбитражного суда Самарской области от 09 ноября 2009 г., принятое по делу N А55-7603/2009, оставить без изменения, а апелляционную жалобу общества с ограниченной ответственностью "Импресс" оставить без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в двухмесячный срок в Федеральный арбитражный суд Поволжского округа.

Председательствующий

Е.А.ТЕРЕНТЬЕВ

Судьи

В.Т.БАЛАШЕВА

В.А.МОРОЗОВ