



ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД
Запорізької області
РІШЕННЯ
ІМЕНЕМ УКРАЇНИ

14.06.2011р.

справа №15/5009/2826/1

За позовом Товариства з обмеженою відповідальністю «Торговий дім «Екохімресурс 70421, Запорізька область, Запорізький район, село Петрівське вул. Східна буд. 6 до відповідача Товариства з обмеженою відповідальністю «Науково-дослідна лабораторія експертиз нафтопродуктів «Ойлцентр», 70421, Запорізька область, Запорізький район, село Петрівське вул. Східна буд. 6
про визнання права власності на нерухоме майно

Суддя І.С. Горох

представники сторін:

від позивача: Скуріхін О.В. представник довіреність №05-11 від 16.05.2011р.

від відповідача: не з'явився

Суть спору:

Розглядаються позовні вимоги Товариства з обмеженою відповідальністю «Торговий дім «Екохімресурс», Запорізька область, Запорізький район, село Петрівське до відповідача Товариства з обмеженою відповідальністю «Науково-дослідна лабораторія експертиз нафтопродуктів «Ойлцентр», Запорізька область, Запорізький район, село Петрівське про визнання права власності на об'єкти нерухомого майна та інші споруди що розташовані за адресою: Запорізька область, Запорізький район, с. Петрівське, вул. Східна 6, а саме адміністративну будівлю нафтобази літ. А-2, загальною площею 43,7 кв. м. (коридор 2,2 кв. м., кабінет 7.9 кв. м., щитова 1,4 кв. м., кабінет 4.7 кв. м. коридор 4,9 кв. м., коридор 3,2 кв. м., кабінет 6.4 кв. м., коридор 3,7 кв. м., кладова 0,6 кв. м. кабінет 8.7 кв. м.); адміністративний – побутовий корпус літ. К; будівлю контрольно-перепускного пункту літ. Л; насосну станцію літ. О; будівлю електрощитової №1 літ. М; будівлю електрощитової №2 літ. Н; автопаливний термінал літ. П; паркани №№ 1, 68, 69; підпірну стінку №70; водовідвідний лоток №7 ворота №№ 2, 72, 74; трансформатор №73; ємності для ПММ №№3-17, 20-24, 37, 75-10 пожежний резервуар №101, автоваги №102, замощення I, II, III.

Ухвалою суду від 25.05.2011р. порушено провадження по справі, справу призначено до розгляду на 14.06.2011р.

В судовому засіданні 14.06.2011р. оголошено вступну та резолютивну частини рішення.

Позивач підтримав позовні вимоги з підстав, викладених у позові з наступними підстав: на підставі договору купівлі №2813 від 26.09.2008р. позивач придбав у ТОВ «Зовнішньоторгова фірма «Автохімія «Стандарт» нерухоме майно, розташоване за адресою Запорізька область, Запорізький район, с. Петрівське, вул. Східна 6. В подальшому на підставі отриманих дозволів позивачем було проведено реконструкцію нафтобази та будівництво нових об'єктів на земельній ділянці, наданій в довгострокову оренду на підставі договору оренди землі. В процесі реконструкції утворились нові об'єкти та споруди. В подальшому між позивачем та відповідачем було укладено договір оренди, однак договір укладено без реєстрації спірних будівель та споруд у визначеному чинним законодавством порядку. У зв'язку з набранням чинності з 12.03.2011р. Закону України «Про регулювання

містобудівної діяльності», яким визначено новий порядок прийняття до експлуатації знову збудованих об'єктів необхідно провести реєстрацію нерухомого майна на підставі декларації про готовність об'єкта до експлуатації. Форма декларації про готовність об'єкта до експлуатації, порядок її подання і реєстрації до теперішнього часу не визначені Кабінетом Міністрів України, оскільки право власності позивача на об'єкт нерухомого майна відповідачем не визнається просить позов задовольнити.

Відповідач проти позову не заперечив в обґрунтування відзиву зазначив наступне: дійсно між позивачем та відповідачем укладено договір оренди, однак як з'ясувалося позивачем не зареєстровано право власності на об'єкти нерухомості, передані в оренду. Враховуючи наявність всіх дозвільних документів щодо реконструкції та будування нафтобази проти позову не заперечує. Просив розглянути справу за відсутності представника відповідача.

За клопотання представника позивача розгляд справи здійснювався без застосування технічних засобів фіксації судового процесу.

Розглянувши матеріали справи, заслухавши пояснення представника позивача суд встановив наступне.

16.09.2010 року між позивачем у якості Орендодавця та відповідачем у якості Орендаря, було укладено договір оренди нерухомого майна (надалі - Договір).

Відповідно до цього договору позивач передав відповідачеві у строкове платне користування частину нежитлового приміщення літ. К - адміністративно-побутового комплексу, а саме приміщення № 1 першого поверху, загальною площею 121.1 кв. м., що складається з приміщень, відповідно до умов договору: лабораторії площею 32.9 кв. м., лабораторії площею 13.3 кв. м., лабораторії площею 26.1 кв. м., кабінету площею 9.6 кв. м., допоміжного приміщення площею 16.3 кв. м., коридору площею 17.4 кв. м., коридору площею 1.7 кв. м., туалету площею 1.4 кв. м., тамбура площею 2.4 кв. м.

Вказані приміщення були передані відповідачеві за актом приймання-передачі 17.09.2010р.

04.04.2011 року на адресу позивача надійшло повідомлення від відповідача, відповідно до якого право власності позивача на вищевказане майно відповідачем не визнається на підставі того, що право власності на орендоване майно позивачем не зареєстровано в порядку, передбаченому чинним законодавством України та у зв'язку з тим, що ці приміщення збудовані позивачем самочинно та не введені в експлуатацію.

26.09.2008р. між ТОВ «Зовнішньоторгова фірма «Автохімія «Стандарт», м. Запоріжжя (продавець) та Товариством з обмеженою відповідальністю «Торговий дім «Екохімресурс» м. Запоріжжя (покупець) укладено договір купівлі-продажу.

За умовами вказаного договору продавець зобов'язується передати у власність, а покупець зобов'язується прийняти у власність нерухоме майно, а саме: адміністративну будівлю нафтобази літ. А-2, загальною площею 43.3 кв. м., гараж літ. Д, гараж літ. З, склад літ. Ж, паркан № 1, ворота № 2, ємності для ПММ №№ 3-34, ємності для ПММ №№ 36-58, ємності для ПММ № 66,67, що розташовані за адресою: Запорізька обл., Запорізький р-н, с. Петрівське, вул. Східна, буд. 6 на земельній ділянці площею 18 888 кв. м. Даний договір зареєстровано в Державному реєстрі правочинів та в ОП Запорізькому МБТІ, відповідно до чого позивачеві видано витяг про реєстрацію права власності на нерухоме майно № 20397520 від 29.09.2008 р.

В подальшому позивачем було здійснено реконструкцію та перебудову придбаного об'єкту нерухомості. перебудова здійснювалась на підставі: висновку про погодження проектної документації відділу містобудування, архітектури та житлово-комунального господарства Запорізької райдержадміністрації; розпорядження голови Запорізької районної державної адміністрації від 12.10.2010р. №1707 яким затверджено містобудівне обґрунтування для реконструкції і будівництва нафтобази та містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки для реконструкції і будівництва нафтобази; позитивного висновку комплексної державної експертизи №08-00059/1-11 (08-00519-10) щодо робочого

проекту «Реконструкції складу нафтопродуктів у Запорізькій області в с. Петрівське вул. Східна 6 (ст. Канцерівка)»; висновку державної експертизи містобудівного обґрунтування від 16.07.2010р. №77/03-09.

02.04.2010р. між позивачем та Запорізькою районною державною адміністрацією укладено договір оренди земельної ділянки від 02.04.2009р.

За умовами вказаного договору Запорізькою районною державною адміністрацією на підставі розпорядження від 28.10.2009р. №1346 надано позивачу із земель запасу Сонячної сільської ради за межами населеного пункту за поштовою адресою: Запорізька область, Запорізький район, с. Петрівське, вул. Східна буд. 6 земельну ділянку площею 2,2302 га для розміщення та обслуговування нафтобази. Договір укладено строком на 12 років.

Позивач на відведеній земельній ділянці та у відповідності зі всіма погодженнями частково реконструював та добудував нафтобазу, внаслідок чого утворилися нові об'єкти та споруди: адміністративно-побутовий корпус літ. К, загальною площею 288.2 кв. м., будівля КПП під літ. Л, загальною площею 28.8 кв. м., насосна станція літ. О, будівля електрощитової №1 літ. М, загальною площею 8.9 кв. м., будівля електрощитової № 2 літ. Н, загальною площею 9.1 кв. м., автопаливний термінал літ. П, зведено паркани №№ 68, 69, підпірна стінка № 70, водовідвідний лоток № 71, ворота № 72, трансформатор № 73, ворота № 74, ємності для ПММ металеві №№ 3-17, 20-24, 37, 75-100, пожежний резервуар № 101, автоваги №102, замощення I, II, III.

Також збільшилася площа адміністративної будівлі нафтобази літ. А-2, яка складає 43.7 кв. м. (коридор 2,2 кв. м., кабінет 7,9 кв. м., щитова 1,4 кв. м., кабінет 4,7 кв. м., коридор 4,9 кв. м., коридор 3,2 кв. м., кабінет 6,4 кв. м., коридор 3,7 кв. м., кладова 0,6 кв. м., кабінет 8,7 кв. м) за рахунок переобладнання основної площі в допоміжну, улаштування та внутрішнього оздоблення відповідно до проведеної технічної інвентаризації, здійснені ОП Запорізьким МБТІ 15.04.2011 року. Крім того, паркан № 1 та ворота № 2 в процесі реконструкції зазнали значних змін.

Передаючи в оренду нежитлове приміщення, позивач дійсно не зареєстрував спірні будівлі та споруди у порядку, встановленому законодавством України, в ОП Запорізькому МБТІ. Проте, це не може бути приводом для відповідача не визнавати за позивачем право власності на будівлі та споруди, зведені позивачем за власні кошти у відповідності з необхідними дозволами та висновками. Проектна документація погоджена з відділом містобудування, архітектури та житлово-комунального господарства Запорізької райдержадміністрації, в наявності позитивний висновок комплексної державної експертизи щодо робочого проекту, висновок державної експертизи містобудівного обґрунтування, технічний паспорт нафтобази.

На підставі ч. 2 ст. 331 ЦК України право власності на новостворене нерухоме майно (житлові будинки, будівлі, споруди тощо) виникає з моменту завершення будівництва (створення майна). Будівництво зазначених вище нових об'єктів нерухомості та споруд завершено, про що свідчать матеріали технічної інвентаризації ЗМБТІ.

Затвердити належним чином проектну документацію, здійснити прийняття об'єктів нерухомості до експлуатації та зареєструвати право власності на ці об'єкти, як вимагає зазначена стаття Кодексу, позивач позбавлений можливості в зв'язку зі зміною законодавства, що регулює питання містобудування.

З 12 березня 2011 року діє Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності», яким визначено новий порядок прийняття до експлуатації знову збудованих об'єктів.

Згідно зі ст. 39 Закону прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, що належать до I - III категорій складності, та об'єктів, будівництво яких здійснювалося на підставі будівельного паспорта, здійснюється шляхом реєстрації відповідною інспекцією державного архітектурно-будівельного контролю поданої замовником декларації про готовність об'єкта до експлуатації. Форма декларації про готовність об'єкта до експлуатації,

порядок її подання і реєстрації до теперішнього часу не визначені Кабінетом Міністрів України.

Статтею 92 Земельного кодексу України (далі за текстом ЗК) передбачено виникнення права користування землею на умовах оренди землі, а п. г) ст. 95 ЗК передбачено право землекористувача на спорудження житлових будинків, виробничих та інших будівель та споруд.

Відповідно Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004р. № 1952-IV та п. 1.3 «Тимчасового положення про порядок державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно» державна реєстрація прав проводиться реєстраторами бюро технічної інвентаризації (далі - БТІ) у межах визначених адміністративно-територіальних одиниць.

Відповідно до ст. 375 Цивільного кодексу України користувач земельної ділянки має право зводити на ній будівлі та споруди.

Відповідно до ч. 1 ст. 319 Цивільного кодексу України власник володіє, користується, розпоряджується своїм майном на власний розсуд.

Відповідно до ст. 328 Цивільного кодексу України право власності набувається на підставах, що не заборонені законом, зокрема із правочинів.

Право власності вважається набутим правомірно, якщо це не впливає із закону, або незаконність набуття права власності не встановлено судом.

Частиною 1 ст. 331 Цивільного кодексу України визначено, що право власності на нову річ, яка виготовлена (створена) особою, набувається нею, якщо інше не встановлено договором або законом.

Позивач має договір на право користування ним земельною ділянкою, проектну документацію, технічний паспорт ЗМБІ, тому на законних підставах уклав з відповідачем договір оренди нерухомого майна.

Статтею 328 Цивільного кодексу України встановлено, що право власності набувається на підставах, що не заборонені законом, зокрема з правочинів. Право власності вважається набутим правомірно, якщо інше прямо не впливає із закону або незаконність набуття права власності не встановлена судом.

Статтею 375 Цивільного кодексу України передбачено, що право власника на забудову здійснюється ним за умови додержання архітектурних, будівельних, санітарних, екологічних та інших норм і правил, а також за умови використання земельної ділянки за її цільовим призначенням.

Відповідно до ст. 376 Цивільного кодексу України житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно вважаються самочинним будівництвом, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без належного дозволу чи належно затвердженого проекту, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил. Право власності на самочинно збудоване нерухоме майно може бути за рішенням суду визнане за особою, яка здійснила самочинне будівництво на земельній ділянці, що не була їй відведена для цієї мети, за умови надання земельної ділянки у встановленому порядку особі під уже збудоване нерухоме майно. На вимогу власника (користувача) земельної ділянки суд може визнати за ним право власності на нерухоме майно, яке самочинно збудоване на ній, якщо це не порушує права інших осіб.

Земельна ділянка, що розташована під розміщення нафтобази по вул. Східна, 6 у с. Петрівське знаходиться в орендному користуванні у позивача до 2022 року та будівництво на цій ділянці не порушує прав інших осіб.

Оскільки право власності позивача на вищевказані об'єкти відповідачем не визнається, останній порушує охоронюване законом право позивача на власність та здійснює перешкоди у реалізації даного права. Таким чином, позивач вимушений звернутися до суду, для визнання за ним права власності на належне йому майно.

Відповідно до ст. 392 Цивільного кодексу України власник майна має право пред'явити позов про визнання його права власності, якщо це право не визнається іншою особою.

За викладених вище обставин суд вважає, що вимоги позивача про визнання права власності на спірний об'єкт нерухомого майна підлягають задоволенню.

Судові витрати покладаються на позивача.

Керуючись ст.ст. 49, 75, 82-84 Господарського процесуального кодексу України, суд

ВИРІШИВ:

1. Позов Товариства з обмеженою відповідальністю «Торговий дім «Екохіресурс» задовольнити.

2. Визнати за Товариства з обмеженою відповідальністю «Торговий дім «Екохіресурс» 70421, Запорізька область, Запорізький район, с. Петрівське, вул. Східна буд. 6 код ЄДРПОУ 33570681 право власності на об'єкти нерухомого майна та інші споруди що розташовані за адресою: Запорізька область, Запорізький район, с. Петрівське, вул. Східна 6, а саме: адміністративну будівлю нафтобази літ. А-2, загальною площею 43,7 кв. м. (коридор 2,2 кв. м., кабінет 7.9 кв. м., щитова 1,4 кв. м., кабінет 4.7 кв. м. коридор 4,9 кв. м., коридор 3,2 кв. м., кабінет 6.4 кв. м., коридор 3,7 кв. м., кладова 0,6 кв. м. кабінет 8.7 кв. м.); адміністративно – побутовий корпус літ. К; будівлю контрольно-перепускного пункту літ. Л; насосну станцію літ. О; будівлю електрощитової №1 літ. М; будівлю електрощитової №2 літ. Н; автопаливний термінал літ. П; паркани №№ 1, 68, 69; підпірну стінку №70; водовідвідний лоток №71; ворота №№ 2, 72, 74; трансформатор №73; ємності для ПММ №№3-17, 20-24, 37, 75-100, пожежний резервуар №101, автоваги №102, замощення I, II, III.

Судья

И.С. Горохов

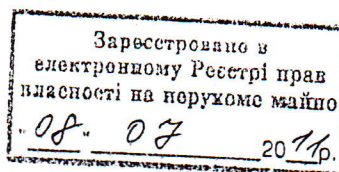
Рішення оформлено та підписано відповідно до вимог ст. 84 Господарського процесуального кодексу України 20.06.2011р.

З оригіналом згідно
Головний спеціаліст

Пікалова

Решение по делу № 01.07.2011
Судья [подпись]

Cypr



ВИТЯГ



ПРО ДЕРЖАВНУ РЕЄСТРАЦІЮ ПРАВ

Орендне підприємство Запорізьке міжміське бюро технічної інвентаризації

Номер витягу:

30549808

Дата:

08.07.2011

Реєстраційний номер:

34086220

Тип об'єкта:

адміністративна будівля нафтобази літ.А-2, адміністративно-побутовий корпус літ.К, будівля контрольно-перепускного пункту літ.Л, насосна станція літ.О, будівля електрощитової №1 літ.М, будівля електрощитової №2 літ.Н, автопаливний термінал літ.П
Запорізька обл., Запорізький р., с. Петрівське, вулиця Східна, будинок 6

Адреса об'єкта:

Номер запису: 2 в книзі: 1

Тип речового права:

право власності

Власники	Підстава виникнення права власності	Форма власності	Частка
"Торговий дім "Екохімресурс" товариство з обмеженою відповідальністю	рішення суду / справа №15/5009/2826/11 / 14.06.2011 / Господарський суд Запорізької області	приватна	1/1

Примітки:

Рішенням Господарського суду Запорізької області від 14.06.2011р. справа №15/5009/2826/11 визнано право власності на: паркани №1, 68, 69, підпірну стінку №70, водопровідний лоток №71, ворота №2, 72, 74, трансформатор №73, ємності для ПММ №№3-17, 20-24, 37, 75-100, пожежний резервуар №101, автоваги №102, замощення I, II, III

Дата прийняття рішення про державну реєстрацію:

08.07.2011

Реєстратор:

Радомська Н.В.

Начальник БТІ:



[Handwritten signature]

Селп Н.В.

Уповноважена особа
провідний юрист
І.В. Шишлова

