

**Арбитражный суд Московской области**

Проспект Академика Сахарова, дом 18, г. Москва, Россия, ГСП-6, 107053, www.asmo.arbitr.ru

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**Р Е Ш Е Н И Е**

г. Москва

«25» апреля 2013г.

Дело № А41-11547/13

Резолютивная часть решения оглашена 23 апреля 2013г.

Полный текст решения изготовлен 25 апреля 2013г.

Арбитражный суд Московской области в составе:
судьи Бобковой С.Ю.
председательствующего _____
судей (заседателей) _____
помощник судьи Цимахович О.А.
протокол судебного заседания вел _____
рассмотрев в судебном заседании дело по иску (заявлению) _____
ООО «Спорт-Экстрем» _____
к ЗАО «Мособлтур» _____
о признании права собственности _____
при участии в заседании _____
от истца: Улищенко М.Б. _____
от ответчика: не явился, извещен _____

установил: ООО «Спорт-Экстрем» обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском к ЗАО «Мособлтур» о признании права собственности на объекты недвижимого имущества – буксировочные канатные дороги ПБ 300-18-365-1, ПБ 300-18-255-П, ПБ 300-22-350-1, расположенные по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, сельское поселение Лозовское, деревня Ситники в силу приобретательной давности.

Истец в судебном заседании настаивал на удовлетворении требований.

Ответчик в представленном в материалы дела отзыве требования истца признал.

Исследовав материалы дела, суд установил следующее.

Как усматривается из материалов дела, 28.12.1994г. между правопродшественником истца (ТОО «Спорт-Экстрем») и правопродшественником ответчика (АО «Мособлтур») был заключен договор аренды объектов, сооружений и нежилых помещений, являющихся собственностью АО «Мособлтур».

Предметом Договора аренды от 28.12.1994г. согласно п. 1.1 настоящего договора стали следующие объекты недвижимого имущества:

- земельный участок площадью 11,6 га;
- оборудование горнолыжного центра (ГЛЦ) по акту приемки, включая буксировочные канатные дороги ПБ 300-18-365-1, ПБ 300-18-255-Н, ПБ 300-22-350-1 (далее - канатная дорога).

Стоимость передаваемого в аренду имущества ГЛЦ установлена п. 1.1 Договора аренды от 28.12.1994г. и составила 22.232.282руб.

Согласно п. 6.1 Договора аренды от 28.12.1994г. срок действия договора установлен с момента подписания до 31.12.1995г.

Условием п. 2.10 Договора предусмотрена обязанность арендатора за месяц до истечения срока аренды уведомить арендодателя о намерении продлить срок договора.

Договор аренды был заключен сторонами в соответствии со ст.ст. 85 - 88 Основ гражданского законодательства Союза ССР и республик, утвержденных Верховным Советом (ВС) СССР 31.05.1991 № 2211-1 (ред. от 03.03.1993, с 01.01.1995 применялись в части, не противоречащей Гражданскому кодексу Российской Федерации (части первой)).

28.12.1995 в г. Сергиевом Посаде между АО «Мособлтур» и ТОО «Спорт- Экстрем» заключен договор аренды недвижимого имущества по своему предмету и иным существенным условиям (с учетом изменения размера арендной платы), о которых согласились стороны, аналогичный Договору аренды от 28.12.1994.

Срок аренды в данном договоре был установлен до 31.12.1996г., о намерении арендатора продлить договор аренды арендодатель должен быть уведомлен за месяц до указанного срока в соответствии с п. 2.10 Договора аренды от 28.12.1995г.

Как указал истец, по истечении срока аренды, установленного Договором от 28.12.1995г., арендодатель уклонился как от пролонгации настоящего договора, так и от принятия имущества, переданного им ранее в аренду. Правоотношения сторон по Договору аренды от 28.12.1995г. не были ни продлены на новый срок, ни прекращены в установленном законом порядке в связи с реорганизацией арендодателя и уклонении его правопреемника от исполнения обязательств по договору аренды. При этом, как пояснил истец, ООО «Спорт-Экстрем», имея намерение и дальше эксплуатировать имущество горнолыжного

центра и земельный участок, занятый им, предприняло все зависящие от него меры для добросовестного исполнения договора.

Канатная дорога, перешедшая во владение и пользование истца по Договорам аренды от 28.12.1994г., от 28.12.1995г., была возведена ответчиком (его правопродшественником), что истец подтверждает следующим.

В 1987 году во исполнение решения исполкома Мособлсовета от 08.01.1987г. №1496/41, принятого на основании распоряжения Совмина РСФСР от 20.02.1987г. № 205-р, Московское управление лесного хозяйства Минлесхоза РСФСР письмом от 21.08.1987г. № 7-8-6/868 указало Загорскому лесхозу передать Московскому областному Совету по туризму и экскурсиям (Мособлтур) во временное пользование для строительства горнолыжных подъемников земельный участок площадью 11,6 га в квартале 79 Алексеевского лесничества, покрытый лесом, сроком до 10 лет - до 1997г., с правом вырубki леса.

Согласно справке Агентства деловой информации (АДИ) «БС-инфо» от 18.01.2013г., составленной по результатам исследования регистрационной истории ответчика, 18.02.1993г. Администрацией Сергиево-Посадского района Московской области зарегистрировано Акционерное общество закрытого типа «Мособлтур» (регистрационный № 78). Настоящее юридическое лицо стало правопреемником Московского областного Совета по туризму и экскурсиям (Мособлтура).

В связи с тем, что в период с 01.01.1997г. по настоящее время (то есть более 16 лет) истец, не являясь собственником имущества, добросовестно, открыто и непрерывно владел как своим собственным объектами недвижимого имущества - канатной дорогой, - то у истца возникло право собственности на данные объекты в силу приобретательной давности в соответствии с положениями ст. 234 ГК РФ.

Согласно п. 3 ст. 234 ГК РФ лицо, ссылающееся на давность владения, может присоединить ко времени своего владения все время, в течение которого этим имуществом владел тот, чьим правопреемником это лицо является. Истец является универсальным правопреемником ТОО «Спорт-Экстрем» вследствие реорганизации юридического лица.

В п. 15 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС 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» суды указали 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;

- давностное владение признается непрерывным, если оно не прекращалось в течение всего срока приобретательной давности. Не наступает перерыв давностного владения также в том случае, если новый владелец имущества является сингулярным или универсальным правопреемником предыдущего владельца (п. 3 ст. 234 ГК РФ);

- владение имуществом как своим собственным означает владение не по договору.

Добросовестный характер давностного владения канатной дорогой подтверждается фактом перехода права владения к истцу в установленном законом порядке (по договору аренды).

Истец пояснил, что по истечению срока аренды осознавал, что не является собственником канатной дороги, однако не знал и не мог знать настоящего собственника, поскольку с 01.01.1997г. канатная дорога приобрела признаки бесхозяйной вещи ввиду уклонения прежнего собственника от участия в судьбе этой вещи.

Истец открыто владел канатной дорогой в течение всего срока приобретательной давности, совершая действия, направленные на установление правового режима пользования имуществом, полученным им в аренду от АО «Мособлтур». Ввиду длительного отсутствия лица, заявляющего о праве собственности на спорное имущество, установить такой режим истец не получил возможности.

16.09.2011г. истцом получены заключения ЗАО «СПМ» по результатам экспертизы промышленной безопасности канатной дороги.

24.11.2011г. подготовленное истцом Положение об организации и осуществлении производственного контроля за соблюдением требований промышленной безопасности при эксплуатации опасных производственных объектов «пассажирские канатные дороги» согласовано Центральным управлением Ростехнадзора.

21.12.2011г. по заявлению истца Межрегиональным территориальным управлением Ростехнадзора по ЦФО зарегистрированы паспорта технических устройств №№ Т 20/3.00ПС, Т 20/1.00ПС, Т 20/2.00ПС на буксировочные канатные дороги ПБ 300-18-365-1, ПБ 300-18-255-П, ПБ 300-22-350-1, то есть канатные дороги эксплуатируются истцом на основании разрешения Ростехнадзора.

20.02.2013г. Сергиево-Посадским филиалом ГУП МО «Московское областное бюро технической инвентаризации» истцу выданы технические паспорта на эксплуатируемые канатные дороги. В соответствии с техническими паспортами МОБТИ буксировочные канатные дороги для лыжников по виду объекта недвижимого имущества являются сооружениями, представляют собой металлические канаты с буксировочными устройствами по металлическим опорам и железобетонному фундаменту. Канатные дороги учтены МОБТИ под одним инвентарным номером 268:076-100470.

Согласно п. 1 ст. 130 ГК РФ к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

В соответствии с п. 7 Положения об организации в Российской Федерации государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 04.12.2000г. № 921, при осуществлении первичного государственного технического учета объектам капитального строительства в установленном порядке присваиваются инвентарный и кадастровый номера. По результатам технической инвентаризации на каждый объект капитального строительства оформляется технический паспорт, форма которого и состав включаемых в него сведений устанавливаются Министерством экономического развития Российской Федерации. Технический паспорт является документальной основой для ведения Единого государственного реестра объектов капитального строительства.

Таким образом, канатные дороги, эксплуатируемые истцом, являются сооружениями, прочно связанными с землей, и в целях технической инвентаризации признаны БТИ объектами капитального строительства.

Кроме того, открытый характер давностного владения подтверждается истцом следующим.

С целью получения в аренду лесного участка, занятого канатной дорогой, иным оборудованием и строениями ГЛЦ, истец неоднократно обращался в органы государственной и муниципальной власти.

Так, письмом от 14.06.2000г. № 12-6 Московское управление лесами Федеральной службы лесного хозяйства, рассмотрев по поручению Администрации Московской области от 01.06.2000г. № 11-6931 вопрос о передаче ООО «Спорт-Экстрем» участка лесного фонда из земель Алексеевского лесничества Сергиево-Посадского опытного лесхоза в аренду в культурно-оздоровительных целях сроком на 20 лет, сообщило заинтересованным лицам - Сергиево-Посадскому опытному лесхозу, ООО «Спорт-Экстрем», Администрации Московской области - об отсутствии нормативного правового акта Московской области, которым должны быть урегулированы случаи и основания возникновения соответствующих правоотношений и порядок их установления, о готовности вернуться к решению этого вопроса после выхода Закона Московской области «О порядке пользования участками лесного фонда для культурно-оздоровительных, 1 туристических и спортивных целей в Московской области».

В 2003 году Московской областной Думой был принят Закон Московской области от 26.07.2003г. № 98/2003-03 «О порядке пользования участками лесного фонда для культурно-

оздоровительных, туристических и спортивных целей в Московской области», однако принятие указанного нормативного акта никак не повлияло на решение вопроса о передаче ООО «Спорт-Экстрем» спорного лесного участка в аренду в культурно-оздоровительных целях. Впоследствии настоящий закон утратил силу в связи с принятием Закона Московской области от 30.12.2005г. № 275/2005-ОЗ.

Письмом от 18.03.2003г. № 15 ООО «Спорт-Экстрем» обратилось в Главное управление природных ресурсов и охраны окружающей среды МПР России по Московской области с просьбой согласовать передачу в аренду земельного участка лесного фонда площадью 7 га, находящегося в 79 квартале Алексеевского лесничества Сергиево-Посадского опытного лесхоза, для культурно-оздоровительных и спортивных целей, однако ответ уполномоченного органа не последовал.

Письмом от 10.12.2005г. № 14 (вх. № 4021а от 14.12.2005г.) ООО «Спорт-Экстрем» обратилось в Агентство лесного хозяйства по Московской области с просьбой выставить на конкурс земельный участок лесного фонда площадью 7 га, находящийся в 79 квартале Алексеевского лесничества Сергиево-Посадского опытного лесхоза, для культурно-оздоровительных и спортивных целей.

В издании «Ежедневные новости. Подмоскowie» от 27.11.2007г. опубликовано извещение Управления лесного хозяйства по Московской области и г. Москве о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды участка земель лесного фонда. В качестве лота под № 19 на торги был выставлен земельный участок лесного фонда в Алексеевском участковом лесничестве, квартал 79, выделы 17, 20 - 22, 29, 30, площадью 7 га, имеющий номер государственного кадастрового учета 50-03-0332-08-00001. Торги (открытый аукцион) были назначены в соответствии со ст.ст. 71 - 74, 78 - 80 Лесного кодекса Российской Федерации, Постановлением Правительства РФ от 28.05.2007г. № 324 «О договоре аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности» (утратил силу в связи с принятием Постановления Правительства РФ от 23.04.2010 № 283 «О признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации») и на основании приказа начальника Управления от 23.11.2007г. № 30. Однако лот № 19 был снят с торгов, сведения о причинах отказа Управления от проведения аукциона по лоту № 19 отсутствуют, истец не смог принять участие в торгах.

Истец на протяжении всего срока приобретательной давности выступал в отношениях с органами государственной власти как собственник канатной дороги.

Иные признаки давностного владения (непрерывность, владение вещью как своей собственной) подтверждаются описанными обстоятельствами.

Согласно п. 20 Постановления Пленумов ВС РФ и ВАС РФ отсутствие государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество не является препятствием для признания права собственности на это имущество по истечении срока приобретательной давности.

Какие-либо сведения о правах на канатную дорогу или о сделках с ней не внесены в ЕГРП, что, как указали высшие судебные органы, не является препятствием для удовлетворения исковых требований.

Исковые требования основываются на правовых нормах, закрепленных в статьях 12, 234, ГК РФ, то есть на правовых нормах о защите имущественных прав законного пользователя недвижимым имуществом, включая право на судебную защиту и признание права собственности на это имущество за собой. Возможность обращения в арбитражный суд с заявлением о признании права собственности вытекает из статей 11 и 12 ГК РФ, согласно которым защита гражданских прав осуществляется судами путем признания права. Признание прав истца на данный объект устранил препятствия в реализации истцом полномочий по владению, пользованию и распоряжению указанным имуществом.

При таких условиях, суд считает, что истец приобрел право собственности на спорный объект недвижимого имущества в силу приобретательной давности.

Сведения о наличии у третьих лиц требований в порядке статей 301 и 305 Гражданского кодекса Российской Федерации в отношении имущества, на которое истцом заявлены права, у суда отсутствуют.

С учетом изложенного суд находит требования истца заявленными обоснованно и подлежащими удовлетворению.

Руководствуясь ст.ст.12,234 ГК РФ, ст.ст.123,156,167,170, 176 АПК РФ, суд

Р Е Ш И Л :

Признать за ООО «Спорт-Экстрем» право собственности на объекты недвижимого имущества – буксировочные канатные дороги ПБ 300-18-365-1, ПБ 300-18-255-П, ПБ 300-22-350-1, расположенное по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, сельское поселение Лозовское, деревня Ситники в силу приобретательной давности.

Решение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его принятия.

Судья

Бобкова С.Ю.