



АРБИТРАЖНЫЙ СУД САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
410002, г. Саратов, ул. Бабушкин взвоз, д. 1; тел/ факс: (8452) 98-39-39;  
<http://www.saratov.arbitr.ru>; e-mail: [info@saratov.arbitr.ru](mailto:info@saratov.arbitr.ru)

Именем Российской Федерации

## Р Е Ш Е Н И Е

город Саратов  
30 апреля 2025 года

Дело №А57-6093/2023

Резолютивная часть решения оглашена 16.04.2025г.  
Полный текст решения изготовлен 30.04.2025г.

Арбитражный суд Саратовской области в составе судьи Святкиной Ю.С., при ведении протокола секретарем судебного заседания Мавлюдова Р.Р., рассмотрев в судебном заседании исковое заявление Администрации муниципального образования «Город Саратов» к индивидуальному предпринимателю Веселову Валентину Валентиновичу, третьи лица: Комитет по управлению имуществом города Саратова, Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Саратовской области, Комитет по архитектуре Администрации муниципального образования «Город Саратов», индивидуальный предприниматель Реброва Татьяна Матвеевна, Прокуратура Саратовской области

о признании отсутствующим зарегистрированного права  
при участии:

от истца – Полянский Г.Ю., по доверенности от 21.10.2024г.,

от ответчика - Берешева А.Е. по доверенности от 13.04.2023г., (после перерыва)  
Толченев Е.Г., по доверенности от 01.08.2023 г., (до перерыва), Киселевский И.Г., по доверенности от 01.08.2023 г.,

от Комитета по архитектуре Администрации МО "Город Саратов" - Буламбаев Т.Е., по доверенности от 16.10.2024 г. (после перерыва)

от Прокуратуры Саратовской области – Анашкин А.В., удостоверение обозревалось (до перерыва), Кольцов Н.Н. , удостоверение обозревалось (после перерыва),

## УСТАНОВИЛ:

Администрация муниципального образования «Город Саратов» обратилась в Арбитражный суд Саратовской области с иском к Индивидуальному предпринимателю Веселову Валентину Валентиновичу о признании отсутствующим зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости права собственности на нежилое здание 2 А57-6093/2023 (склад), с кадастровым номером 64:48:050380:125, площадью 1 879,5 кв.м, расположенное по адресу: г. Саратов, ул. им. Чернышевского Н.Г., д. 94; об обязанности в 2-х недельный срок с момента вступления в законную силу решения суда демонтировать нежилое здание (склад), с кадастровым номером 64:48:050380:125, площадью 1 879,5 кв.м, расположенное на земельном участке с

кадастровым номером 64:48:050380:1664, по адресу: г. Саратов, ул. им. Чернышевского Н.Г., д. 94; в случае неисполнения ответчиком решения суда в установленный в решении срок взыскать судебную неустойку, подлежащую начислению в размере 1 000 руб. за каждый день неисполнения решения суда, начиная со дня, следующего за днем истечения срока для исполнения решения суда по день фактического исполнения судебного акта.

Судом к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельные требования относительно предмета спора, привлечены Комитет по управлению имуществом города Саратова, Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Саратовской области, Комитет по архитектуре Администрации муниципального образования «Город Саратов», индивидуальный предприниматель Реброва Татьяна Матвеевна.

Решением Арбитражного суда Саратовской области от 26.10.2023 иски удовлетворены.

Постановлением Двенадцатого арбитражного апелляционного суда 16.01.2024 решение Арбитражного суда Саратовской области от 26 октября 2023 года по делу № А57-6093/2023 оставлено без изменения.

Постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 26.09.2024 решение суда первой инстанции и Постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда 16.01.2024 отменены, дело направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд Саратовской области.

Определением и.о. председателя судебной коллегии по рассмотрению экономических споров, возникающих из административных и иных публичных правоотношений Арбитражного суда Саратовской области Комлевой Л.П., в связи с назначением судьи Заграничного И.М., рассматривавшего дело №А57-6093/2023, судьей Двенадцатого арбитражного апелляционного суда, сформирован новый состав суда для рассмотрения искового заявления Администрации муниципального образования «Город Саратов» к индивидуальному предпринимателю Веселову В.В., третьи лица: Комитет по управлению имуществом города Саратова, Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Саратовской области, Комитет по архитектуре Администрации муниципального образования «Город Саратов», индивидуальный предприниматель Реброва Т.М., о признании отсутствующим зарегистрированного права. Дело №А57-6093/2024 передано на рассмотрение судье Арбитражного суда Саратовской области Святкиной Ю.С.

Определением Арбитражного суда Саратовской области от 11.10.2024г. делу №А57-29241/2024 принято на новое рассмотрение судьей Ю.С.Святкиной.

Определением от 24.02.2025г. судом к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечена Прокуратура Саратовской области.

В судебное заседание, назначенное на 08.04.2025г. явились представители истца, ответчика, Прокуратуры Саратовской области.

Судом объявлялся перерыв в судебном заседании до 16.04.2025г. -14 час. 20 мин. После перерыва судебное заседание объявлено продолженным.

После перерыва в судебное заседание явились представители истца, ответчика, Прокуратуры Саратовской области, Комитета по архитектуре Администрации МО "Город Саратов.

Иные лица, надлежащим образом извещенные о времени и месте проведения судебного разбирательства, в судебное заседание не явились.

Неявка в заседание арбитражного суда лиц, участвующих в деле, надлежащим образом извещенных о месте и времени разбирательства дела, не является препятствием к рассмотрению дела по имеющимся в нем материалам в соответствии с пунктом 3 статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Заявлений по статьям 24, 47, 48, 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не имеется.

Дело рассматривается в порядке статей 152-166 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации. В соответствии со статьей 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства на которые оно ссылается как основания своих требований и возражений.

Представитель истца в судебном заседании поддержал заявленные исковые требования.

Представители ответчика возражали против удовлетворения иска по основаниям, изложенным в отзывах.

Представители Комитета по архитектуре и представители Прокуратуры Саратовской области поддержали заявленные требования.

Третьи лица (Комитет по управлению имуществом города Саратова, Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Саратовской области, индивидуальный предприниматель Реброва Татьяна Матвеевна) отзыв на иск не представили.

Выслушав мнение представителей сторон, исследовав доказательства, следуя закреплённому статьей 9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации принципу состязательности сторон, суд приходит к выводу о том, что исковые требования не подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, 28.02.1993 АО «Саратовмебель» и АО «Мебельная фабрика № 1» заключили договор № 4.

Согласно пункту 1 договора АО «Саратовмебель» обязуется продать, а АО «Мебельная фабрика № 1» купить объекты недвижимости, в том числе склад пакетного хранения материалов балансовой стоимостью 30022 руб. 50 коп..

Согласно акту приемки-передачи основных средств от 28.02.1993г., утвержденного руководителем АО «Саратовмебель», АО «Саратовмебель» приняло в эксплуатацию склад пакетного хранения материалов, 1978 года постройки, расположенный по адресу: город Саратов, ул. Чернышевского, 94. В акте указаны краткие характеристики объекта: одноэтажное здание, стены ж/бет. Панели, фундамент бетонный, перекрытия ж/бет., полы бетонные, полезная площадь 1879,5 кв.м..

11.12.2002 года ЗАО «Мебельная фабрика № 1» получено свидетельство о государственной регистрации права (серия 64 АА № 493357) на объект права: нежилое одноэтажное здание общей площадью 1879,5 кв.м., литер Г, расположенное по адресу: город Саратов, ул. Чернышевского, д. 94.

20.05.2003 года ЗАО «Мебельная фабрика № 1» (продавец) и Спирина Ирина Владимировна заключили договор купли-продажи нежилого помещения, по условиям которого Продавец передал, а Покупатель принял в собственность нежилое одноэтажное здание общей площадью 1879,5 кв. м., литер Г, расположенное по адресу: город Саратов, ул. Чернышевского, д. 94. Свидетельство о государственной регистрации права от 19.02.2007года, серия 64 АБ № 522649, кадастровый (или условный номер) объекта: 64-64-01/053/2007-270..

21.02.2007 года Спирина Ирина Владимировна (продавец) и Ребров Виктор Константинович заключили договор купли-продажи нежилого помещения, по условиям которого Продавец передал, а Покупатель принял в собственность нежилое помещение, расположенное по адресу: город Саратов, ул. Чернышевского, д. 94, общей площадью 941,5 кв.м., и нежилое помещение, расположенное по адресу: город Саратов, ул. Чернышевского, д. 94, общей площадью 938 кв.м. (до преобразования здание общей площадью 1879,5 кв.м.. Свидетельство о государственной регистрации права от

06.03.2007 года, серия 64 АБ № 522666, кадастровый (или условный номер) объекта: 64-64-01/053/2007-270.

22.05.2021 Реброва Татьяна Матвеевна (наследник по закону Реброва Виктора Константиновича) Продавец и ИП Веселов Валентин Валентинович, покупатель заключили договор купли-продажи нежилого помещения, по условиям которого Продавец передал, а Покупатель принял в собственность нежилое помещение, расположенное по адресу: город Саратов, ул. Чернышевского, д. 94, общей площадью 941,5 кв.м., пом. 1, кадастровый номер 64:48:050380:702 и нежилое помещение расположенное по адресу: город Саратов, ул. Чернышевского, д. 94, общей площадью 938 кв.м., пом. 2, кадастровый номер 64:48:050380:1028.

Согласно Техническому паспорту Городского бюро технической инвентаризации из Инвентарного дела № 37552 на нежилое здание - склад описание конструктивных элементов здания выглядит следующим образом:

- фундамент - бетонный ленточный,
- стены - сборные железобетонные панели,
- перекрытия - сборные железобетонные плиты,
- крыша - мягкая рулонная,
- полы - бетонные,
- проемы - оконные (нет), дверные (металлические ворота).

Имеется только электроосвещение.

В соответствии с Техническим паспортом ГУП "Саратовское областное бюро технической инвентаризации и оценки недвижимости" от 05.02.2007 нежилое здание состоит из:

- фундамент - бетонный ленточный,
- стены, перегородки и колонны - железобетонные панели,
- перекрытия - железобетонные,
- кровля - рулонная, совмещенная с перекрытием,
- полы - бетонные,
- проемы - ворота металлические.

Имеется только электроснабжение.

В соответствии с Техническим паспортом ООО "Центр Технической Инвентаризации" от 19.06.2023 нежилое здание состоит из:

- фундамент - свайный бетонный,
- стены, перегородки и колонны - крупнопанельные,
- перекрытия - металлические,
- кровля - шиферная,
- полы - бетонные,
- проемы - ворота металлические.

Имеется водопровод, канализация, электроснабжение.

Земельный участок с кадастровым номером 64:48:050380:1664 площадью 2 539 кв.м, расположенный по адресу: г. Саратов, ул. им. Чернышевского Н.Г., 94/1Д, относится к государственной собственности до разграничения.

Согласно выписке из ЕГРН в пределах границ данного земельного участка расположен спорный объект недвижимости с кадастровым номером 64:48:050380:125, нежилое здание (склад) площадью 1 879,5 кв.м, принадлежащий на праве собственности Веселову В.В.

Специалистами отдела контроля за использованием земельных участков комитета по управлению имуществом города Саратова 12.10.2022 проведен осмотр земельного участка с кадастровым номером 64:48:050380:1664, в ходе которого установлено, что на указанном земельном участке расположено нежилое строение.

Согласно экспертного исследования № 151/100/22 от 22.11.2022, проведенного ООО «СтройЭкспертРегион», данное строение состоит из металлических колонн круглого сечения, подкрановых балок, ригелей. Жесткость и устойчивость здания и его отдельных элементов обеспечивается системой связей из стального прокатного профиля. Фундамент здания столбчатый - отдельно стоящий незаглубленный.

Колонны крепятся к незаглубленному фундаменту с помощью металлической пятки и анкерных болтов на верхней поверхности для крепления каркаса. Основанием под подошвой столбчатых отдельно стоящих незаглубленных фундаментов является локально уплотненный грунт с устройством подушки из щебня. Ограждающие конструкции керамзитобетонные панели, которые крепятся к каркасу с помощью закладных деталей, выполнены не на всю высоту, (склад полуоткрытый), некоторые - отсутствуют.

Экспертом установлено, что нежилое строение с кадастровым номером 64:48:050380:125 не является объектом капитального строительства.

В связи с изложенным истец считает, что основания для регистрации за Веселовым Валентином Валентиновичем права собственности на объект - нежилое здание (склад) с кадастровым номером 64:48:050380:125, площадью 1 879,5 кв.м, расположенный по адресу: г. Саратов, ул. им. Чернышевского Н.Г., д. 94, отсутствовали, вследствие чего данное право подлежит признанию отсутствующим. Правовых оснований для его нахождения на земельном участке не имеется.

Указанные обстоятельства послужили основанием для обращения в суд с настоящим иском заявлением.

Согласно статье 131 ГК РФ государственной регистрации подлежат права на недвижимое имущество.

В силу пункта 1 статьи 130 ГК РФ понятие объекта недвижимости является правовой категорией, определяется совокупностью признаков и позволяющей считать имущество объектом гражданских прав.

В постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.09.2013 N 1160/13 указано, что термин "объект капитального строительства" является специальным понятием градостроительного законодательства, поэтому он не может подменять собой правовую категорию "объект недвижимого имущества".

Как отметил Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в вышеуказанном постановлении, требования о государственной регистрации прав установлены только в отношении недвижимости как категории гражданского права, если объект является вспомогательным и не имеет самостоятельного назначения, такие объекты не могут рассматриваться в качестве отдельных гражданских прав.

Вопрос о том, является ли конкретное имущество недвижимым, должен разрешаться с учетом назначения этого имущества и обстоятельств, связанных с его созданием.

Таким образом, поскольку понятие объекта недвижимости является правовой категорией, именно суд, исходя из имеющихся в деле доказательств, оценив их в совокупности, может дать оценку отвечает ли объект признакам объекта недвижимости или нет.

Объект недвижимого имущества, тесно связанный с землей, должен соответствовать следующим критериям: обладание объектом полезными свойствами, которые могут быть использованы независимо от земельного участка, на котором он находится; обладание объектом полезными свойствами, которые могут быть использованы независимо от других находящихся на общем земельном участке зданий, сооружений, иных объектов недвижимого имущества в предпринимательской или иной экономической деятельности собственника такого имущественного комплекса; невозможность перемещения объекта без несоразмерного ущерба его назначению.

Согласно техническому паспорту ООО "Центр Технической Инвентаризации" от 19.06.2023 нежилое здание состоит из:

- фундамент - свайный бетонный,
- стены, перегородки и колонны - крупнопанельные,
- перекрытия - металлические,
- кровля - шиферная,
- полы - бетонные,
- проемы - ворота металлические.

Имеется водопровод, канализация, электроснабжение.

Как следует из подпункта 6 пункта 2 статьи 2 Федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" под зданием понимается результат строительства, представляющий собой объемную конструкцию, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства.

Определением от 29.06.2025г. при первоначальном рассмотрении спора, судом по ходатайству ответчика судом была назначена судебная экспертиза, проведение которой было поручено индивидуальному предпринимателю Лихватовой Марии Владимировне.

На разрешение экспертизы судом был поставлен следующий вопрос:

1) Определить является ли нежилое здание (склад) с кадастровым номером 64:48:050380:125, площадью 1 879,5 кв.м, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 64:48:050380:1664, по адресу: город Саратов, ул. им. Чернышевского Н.Г., д. 94, объектом капитального строительства (объектом недвижимого имущества)?

Согласно заключению эксперта от 17.07.2023 № 34, подготовленным ИП Лихватовой М.В., нежилое здание (склад) с кадастровым номером 64:48:050380:125, площадью 1879,5 кв. м, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 64:48:050380:1664, по адресу: г. Саратов, ул. им. Чернышевского Н.Г., д. 94, объектом капитального строительства (объектом недвижимого имущества) не является.

В опровержение выводов, изложенных в заключении эксперта от 17.07.2023 № 34, ответчиком представлены техническое заключение АНО «Приволжский экспертно-консультационный центр» от 03.08.2023 № 145, заключение специалиста (рецензия) от 04.07.2023 № 11/01-23 ФГБОУ ВО «МГУ им. Н.П. Огарёва», заключение специалиста ООО «Технострой» от 02.08.2023 № Р-16/2023, рецензия ООО «Профаудит» от 04.08.2023 № 764/08, письменная консультация АНО «Приволжский экспертно-консультационный центр» от 08.09.2023 № 145.1. В данных заключениях содержатся выводы о том, что по своим техническим показателям, конструктивному исполнению и постоянному (стационарному) подключению к инженерно-техническим сетям исследуемое здание является объектом капитального строительства, при этом возможность перемещения и повторного монтажа спорного здания отсутствует.

Изучив материалы дела и заключение эксперта № 34 от 17.07.2023, суд приходит к выводу о том, что заключение эксперта № 34 от 17.07.2023 противоречит иным доказательствам по делу и вызывает сомнения в его обоснованности.

Определением от 29.06.2025г. судом по ходатайству ответчика судом была назначена судебная экспертиза, проведение которой было поручено ФБУ Саратовская ЛСЭ Минюста России (410003, Саратов, ул. Кутякова, д.10)

На разрешение эксперта ФБУ Саратовская ЛСЭ Минюста России судом были поставлены следующие вопросы. Поставить на разрешение эксперта следующие вопросы:

1) Определить фактическую площадь объекта с кадастровым номером 64:48:050380:125 - нежилое здание (склад), расположенный по адресу: г. Саратов, ул. им. Чернышевского Н.Г., д. 94? Является ли указанный объект капитальным?

2) Соответствует ли существующий объект основным сведениям об объекте с кадастровым номером 64:48:050380:125, содержащимся в ЕГРН и правоустанавливающих документах, в случае отрицательного вывода определить, в чем заключается

несоответствие?

3) Каков период возведения здания и фундамента спорного объекта?

4) Является ли фундамент нежилого здания (склада) с кадастровым номером 64:48:050380:125, площадью 1 879,5 кв.м, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 64:48:050380:1664, по адресу: город Саратов, ул. им. Чернышевского Н.Г., д. 94, свайным, заглубленным? На какой глубине?

5) Соответствует ли существующий объект с кадастровым номером 64:48:050380:125 градостроительным, санитарно-гигиеническим, экологическим, противопожарным и иным нормам, а также ПЗЗ и Правилам благоустройства территории муниципального образования «Город Саратов». Соблюдены ли при размещении спорного объекта требования, предъявляемые к охранным зонам? Если нет, установить указанные несоответствия?

6) Определить, имеется ли техническая возможность демонтажа (сноса) объекта с кадастровым номером 64:48:050380:125 - нежилое здание (склад), расположенный по адресу: г. Саратов, ул. им. Чернышевского Н.Г., д. 94, без несоразмерного ущерба его назначению (сколько в процентах составит такой ущерб), без угрозы причинения вреда/ущерба близлежащим объектам?

Согласно заключению эксперта №117/5-3 от 10.02.2025г., площадь объекта с кадастровым номером 64:48:050380:125 - нежилое здание (склад), расположенного по адресу: г. Саратов, ул. им. Чернышевского Н.Г., д. 94 - составляет 1879.5 кв.м.

Нежилое здание (склад), расположенное по адресу: г. Саратов, ул. им. Чернышевского Н.Г., д. 94 является объектом капитального строительства, ввиду наличия следующих признаков капитальности: конструктивные элементы строения (металлические перекрытия соединенные сварными швами, железобетонный фундамент) не предполагают их перемещения без нанесения несоразмерного ущерба их назначению; наличие заглубленного фундамента; наличие постоянного (стационарного) подключения к инженерно-техническим сетям (водоснабжение, канализация, электроснабжение).

Существующий объект соответствует основным сведениям об объекте с кадастровым номером 64:48:050380:125, содержащимся в ЕГРН и правоустанавливающих документах.

Период (год постройки) возведения здания и фундамента спорного объекта- 1978 год.

Фундамент нежилого здания (склада) с кадастровым номером 64:48:050380:125, площадью 1 879,5 кв.м., расположенного на земельном участке с кадастровым номером 64:48:050380:1664, по адресу: город Саратов, ул. им. Чернышевского Н.Г., д. 94, является свайным, заглубленным.

Фундамент нежилого здания (склад), расположенного по адресу: г. Саратов, ул. им. Чернышевского Н.Г., д. 94, заглублён на 1,8 метров.

Существующий объект с кадастровым номером 64:48:050380:125 соответствует градостроительным, санитарно-гигиеническим, экологическим, противопожарным и иным нормам, а также ПЗЗ и Правилам благоустройства территории муниципального образования «Город Саратов». При размещении спорного объекта требования, предъявляемые к охранным зонам - соблюдены.

Техническая возможность демонтажа (сноса) объекта с кадастровым номером 64:48:050380:125 - нежилое здание (склад), расположенное по адресу: г. Саратов, ул. им. Чернышевского Н.Г., д. 94, без несоразмерного ущерба его назначению (в процентном соотношении составит 100%), без угрозы причинения вреда/ущерба близлежащим объектам - отсутствует.

Не согласившись с выводами судебной экспертизы №117/5-3 от 10.02.2025г., истцом заявлено ходатайство о назначении по делу дополнительной судебной экспертизы по вопросам характеристик соединений, используемых в спорном здании, и наличия возможности разобрать спорный объект и собрать его в другом месте, а именно:

Вопросы, которые, по мнению истца, необходимо разрешить:

1. Каким способом асбестоцементные листы крыши прикреплены к металлическому каркасу (шиферные гвозди или саморезы или др.)?

1.1. Каким образом может быть произведен демонтаж крепления асбестоцементных листов к металлическому каркасу?

1.2. Сохраняется ли после такого демонтажа целостность асбестоцементных листов к металлическому каркасу? Если будет причинен частичный ущерб, то в какой степени?

1.3. Каким образом может быть произведен демонтаж металлического каркаса (резка места сварки или др.)? Будет ли причинен ущерб деталям металлического каркаса, в какой степени?

2. Каким способом произведено крепление железобетонных плит стен объекта к металлическим столбам (сварка закладных деталей плит и опорных конструкций, крепление за монтажные петли, крепление через отверстия в плите, использование захватных устройств или другим)?

2.1. Каким образом может быть произведен демонтаж крепления железобетонных плит стен объекта к металлическим столбам (резка места сварки или др.)?

2.2. Сохраняется ли после такого демонтажа целостность металлических столбов и железобетонных плит при условии предотвращения их падения при освобождении их креплений? Если будет причинен частичный ущерб, то в какой степени?

3. Эксперт описывает фундамент объекта следующим образом: устроен из кустов ж/б свай по 4 шт. сечением 300\*300 мм под каждой колонной. По верху кустов свай устроен монолитный ж/б ростверк с установлением анкерным блоком для сопряжения с металлической колонной на БОЛТОВОМ соединении. Фундамент нежилого здания (склад), расположенного по адресу: г. Саратов, ул. им. Чернышевского Н.Г., д. 94, заглублён на 1,8 метров.

3.1. Каким образом может осуществляться демонтаж анкерных болтов (путем срезание головки анкера, и использованием экстрактора, высверливанием или другим способом)? Сохраняется ли после такого демонтажа целостность ж/б ростверка и анкерного блока? Если будет причинен частичный ущерб, то в какой степени?

3.2. С помощью какого метода экспертом исследовалась глубина залегания фундамента? Использовался ли метод шурфирования? Если использовался, то на какую глубину производилось выкапывание вертикальной или наклонной ямы?

4. С использованием каких методов был установлен год постройки объекта? Проводилось ли исследование глубины карбонизации бетонных конструкций?

5. Экспертом сделан вывод о невозможности перемещения спорного объекта без несоразмерного ущерба.

5.1. Какая методика оценки ущерба применялась при экспертном исследовании?

5.2. До какого значения ущерб объекту будет считаться соразмерным, при каком несоразмерным?

5.3. На каких нормах и правилах основывается оценка соразмерности и несоразмерности ущерба экспертом?

5.4. Какой размер ущерба спорного объекта будет причинен при его перемещении (в рублях, % от стоимости, какой % стройматериалов погибнет при перемещении объекта). Какие именно конструкции погибли и почему эксперт пришел к такому выводу?

Вместе с тем, в материалы дела от ФБУ Саратовская ЛСЭ Минюста России поступило письмо – ответ о возможности проведения дополнительной экспертизы, в котором эксперт пояснил, что решение вопросов № 1.2, 1.3, 2.1, 2.2, 3.1, 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, требуют составления проектной документации и выходят за рамки компетенции экспертов аттестованных по специальности 16, согласно СП 325.1325800.2017.

СП 325.1325800.2017 «Здания и сооружения. Правила производства работ при демонтаже и утилизации».

4.2 Организация и производство работ по сносу должны проводиться при соблюдении законодательства Российской Федерации и требований по обеспечению безопасности работающих, населения и окружающей среды.

Работы следует выполнять в соответствии с проектом организации строительства (ПОС), проектом организации работ (ПОР) по сносу (демонтажу) и проектом производства работ (ППР), с учетом ГОСТ Р 54869 и ГОСТ Р ИСО 21500

Исследование по вопросам №3, 3.2 - проводилось в рамках заключения эксперта №117/5-3 от 10.02.2025 г. и отражено на стр. 18 заключения.

Исследование по вопросу №2 - проводилось в рамках заключения эксперта №117/5-3 от 10.02.2025 г. и отражено на стр. 14-15 заключения.

Исследование по вопросу №4 - проводилось в рамках заключения эксперта №117/5-3 от 10.02.2025 г. и отражено на стр. 17 заключения.

Кроме того, эксперт Семенов К.А, проводивший судебную экспертизу №117/5-3 от 10.02.2025г. явился в суд по вызову суда и ответил на все вопросы и подтвердил обоснованность своих выводов.

Рассмотрев ходатайство истца о назначении дополнительной судебной экспертизы, суд приходит к следующим выводам.

В соответствии с пунктом 1 статьи 87 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при недостаточной ясности или полноте заключения эксперта, а также при возникновении вопросов в отношении ранее исследованных обстоятельств дела может быть назначена дополнительная экспертиза, проведение которой поручается тому же или другому эксперту.

Таким образом, основаниями назначения дополнительной экспертизы могут быть недостаточная ясность или неполнота заключения эксперта, подразумевающие некорректность, недостаточность положений заключения, допускающее его неоднозначное толкование, и при назначении которой суд не выражает сомнения относительно обоснованности первоначального экспертного заключения.

Оценив имеющееся в материалах дела экспертное заключение, заслушав пояснения представителей сторон, суд считает экспертное заключение достаточно ясным, полным и обоснованным.

В то же время представленное в материалы дела заключение эксперта №117/5-3 от 10.02.2025г. является полным, не содержит противоречий, полностью соответствует Закону №73-ФЗ, экспертом соблюдены стандарты оценки, экспертиза проведена компетентным лицом, имеющим значительный стаж экспертной работы, который был предупрежден об уголовной ответственности за заведомо ложное заключение.

Суд считает, что на все вопросы, которые были поставлены перед ФБУ Саратовская ЛСЭ Минюста России, в заключении эксперта №117/5-3 от 10.02.2025г. даны полные и обоснованные ответы.

Несогласие истца с выводами эксперта в настоящее время не свидетельствует о какой-либо порочности (недостаточной полноте или ясности) экспертизы.

Представленное экспертное заключение №117/5-3 от 10.02.2025г. отвечает требованиям [статьи 86](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, является одним из доказательств по делу, не содержит противоречивых выводов, не требует дополнений или разъяснений, эксперт дал полные и ясные ответы на все поставленные судом вопросы.

Учитывая изложенное, в удовлетворении ходатайства истца о назначении дополнительной экспертизы, судом отказано, в связи с не представлением в нарушение статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации доказательств,

достаточных для опровержения выводов эксперта, сделанных по результатам проведенной на основании определения суда судебной экспертизы

Кроме того, суд обращает внимание на разъяснения, данные в Постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 04.04.2014 № 23 «О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе», согласно которым, исходя из положений части 2 статьи 64, части 3 статьи 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, заключения экспертов являются одним из доказательств по делу, не имеют заранее установленной силы и оцениваются наряду с другими доказательствами.

Суд первой инстанции считает, что установленные при анализе технической документации и заключения судебной экспертизы физические характеристики строения, а также невозможность его перемещения без несоразмерного ущерба, служат определяющим основанием для отнесения его к недвижимому имуществу.

В силу [части 1 статьи 4](#) АПК РФ заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов.

Способы защиты гражданских прав приведены в [статье 12](#) ГК РФ.

Под способами защиты гражданских прав понимаются закрепленные законом материально-правовые меры принудительного характера, посредством которых производится восстановление (признание) нарушенных (оспариваемых) прав.

Таким образом, избранный способ защиты в случае удовлетворения требований истца должен привести к восстановлению его нарушенных или оспариваемых прав.

В соответствии с [частью 5 статьи 1](#) Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Ранее аналогичные положения содержались в [пункте 1 статьи 2](#) Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

В [абзаце 4 пункта 52](#) совместного постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" разъяснено, что в случаях, когда запись в Едином государственном реестре недвижимости нарушает право 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.

Иск о признании права отсутствующим является исключительным способом защиты, когда запись в Едином государственном реестре недвижимости нарушает право истца, которое не может быть защищено путем предъявления специальных исков, предусмотренных действующим гражданским законодательством.

Законом о регистрации предусмотрено, что государственная регистрация прав на недвижимое имущество - юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество

или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества (далее - государственная регистрация прав).

В силу статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Органы местного самоуправления обладают собственными полномочиями по решению вопросов местного значения и исполнению отдельных переданных государственных полномочий, но не должны нарушать права собственника недвижимого имущества.

Ввиду того, что ранее, исследуемый склад являлся частью производственного и имущественного единого комплекса промышленного предприятия, система хозяйственных отношений - как договоры с поставщиками коммунальных услуг, непосредственно заключены с собственником основного имущественного комплекса на исследуемой территории, и далее, указанный собственник непосредственно выставлял пользование ресурсами собственникам указанного здания. При этом, ранее владение зданием никогда не оспаривалось, его статус как объекта капитального строительства, сомнений не вызывал.

В связи с изложенным, суд считает, что у ответчика имелись правовые основания для регистрации за Веселовым Валентином Валентиновичем права собственности на объект - нежилое здание (склад). с кадастровым номером 64:48:050380:125, площадью 1879,5 кв.м, расположенный по адресу: г. Саратов, ул. им. Чернышевского Н.Г., д. 94, вследствие чего, данное право не подлежит признанию отсутствующим по следующим основаниям.

На основании изложенного, запись о праве собственности ИП Веселова Валентина Валентиновича на спорное здание подлежит сохранению в Едином государственном реестре недвижимости по причине ее достоверности.

С учетом данных обстоятельств, суд отказывает в удовлетворении исковых требований в полном объеме.

Руководствуясь статьями 49, 167-170, 176, 180, 181 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

#### Р Е Ш И Л:

В удовлетворении исковых требований Администрации муниципального образования «Город Саратов», ОГРН 1036405000280, ИНН 6450011003, г. Саратов отказать.

Отменить обеспечительные меры, принятые определением Арбитражного суда Саратовской области от 05.11.2024г. по делу №А57-6093/2023, определением Октябрьского районного суда города Саратова от 24.11.2022г..

Решение арбитражного суда вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия, если не подана апелляционная жалоба.

Решение арбитражного суда может быть обжаловано в апелляционную или кассационную инстанции в порядке, предусмотренном главами 34, 35 раздела VI Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Судья

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России  
Дата 27.09.2024 3:38:36  
Кому выдана Святкина Юлия Сергеевна

Ю.С. Святкина