



КОМИТЕТ ЗЕМЕЛЬНЫХ И
ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ

ЖИР ҺӘМ МИЛЕК
МӨНӘСӘБӘТЛӘРЕ КОМИТЕТЫ

Баумана ул., 52/7, г.Казань, Республика Татарстан, 420111

Бауман ур., 52/7, Казан ш., Татарстан Республикасы, 420111

Тел.: (843) 292-32-44, факс (843)292-30-54, e-mail: kziokzn@gmail.com

19.10.2011

№ 20296

на 22 декабря 2011

10:30

**В Приволжский
районный суд г.Казани**
Мавлютова ул., д.50,
г.Казань, 420101

Истец:

**МКУ «Комитет земельных и
имущественных отношений
г.Казани»**
Баумана ул., 52/7
г.Казань, 420111

Ответчики:

Сатаров Фанис Илдусович
Тасма ул., д.3,
г.Казань

Миннигалиев Айрат Ринатович
Тренева ул., д.44/50,
г.Казань

Исхаков Ринат Равильевич
Серебряная ул., д.4,
г.Казань

Чуркин Станислав Геннадьевич
Родниковая ул., д.13,
г.Набережные Челны,
микрорайон 68

3-е лицо:

**Управление Федеральной
службы государственной
регистрации, кадастра и
картографии по РТ**
Авангардная ул., д.74
г.Казань, 420054

Исковое заявление

Решением Казанской городской Думы от 24.12.2005 №11-5 утверждено Положение о муниципальном учреждении «Комитет земельных и имущественных

отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани» (далее – Комитет). По этому Положению Комитет действует на правах органа Исполнительного комитета города Казани и уполномочен на осуществление от имени муниципального образования города Казани полномочий по владению, пользованию, распоряжению и управлению муниципальным имуществом города Казани (за исключением полномочий по управлению и распоряжению муниципальным жилищным фондом).

В соответствии с утвержденным Положением Комитет осуществляет формирование земельных участков на территории города Казани; осуществляет муниципальный земельный контроль за использованием и охраной земель на территории муниципального образования города Казани; участвует в утверждении землеустроительной документации, проведении землеустройства и в подготовке документов о публичных сервитутах в городе Казани; осуществляет юридические действия по защите имущественных и иных прав и законных интересов города Казани при управлении, владении, пользовании и распоряжении муниципальным имуществом, землей и их приватизации путем обращения в судебные, правоохранительные и иные уполномоченные органы.

12.02.1995 решением Салмачинского сельского Совета народных депутатов Пестречинского района Республики Татарстан в собственность Сатарову Ф.И. выделен земельный участок, мерою 0,13 га, (в последствии получен кадастровый номером 16:50:35 02 03:0495), категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства индивидуального дома и выращивания с/х продукции, на территории Салмачинского сельского совета.

По заявлению Сатарова Ф.И. 30.01.2008 Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РТ осуществлена государственная регистрация права собственности за ним.

Основанием проведения регистрации права послужило представленное Сатаровым Ф.И. в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РТ решение Салмачинского сельского Совета народных депутатов Пестречинского района Республики Татарстан от 12.02.1995.

В последствии в соответствии с заключенным договором купли-продажи от 31.08.2010 Сатаров Ф.И. продал данный земельный участок Миннигалиеву А.Р. Право собственности за последним было зарегистрировано 29.09.2010. Миннигалиев А.Р. в свою очередь продал этот земельный участок по договору купли-продажи от 22.02.2011 в равных долях по 1/2 доле в праве общей долевой собственности Исхакову Р.Р. и Чуркину С.Г. Право общей долевой собственности за Исхаковым Р.Р. и Чуркиным С.Г., по 1/2 доли в праве было зарегистрировано 16.03.2011.

Истец полагает, что документ, положенный в основу регистрации права собственности Сатаровым Ф.И., не мог служить основанием такой регистрации по следующим основаниям.

В письме Руководителя Исполнительного комитета Пестречинского муниципального района от 28.07.2011 №1103 указано, что в архивном фонде Салмачинского Совета местного самоуправления Пестречинского района решение от 12.02.1995 о выделении земельного участка Сатарову Ф.И. не значится.

В соответствии с Основами законодательства Российской Федерации об Архивном фонде Российской Федерации и архивах от 07.07.1993 №5341-1 (прим. в редакции, действовавшей на день выделения ответчикам земельного участка), все документы, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, по

истечении их временного хранения в государственных органах, органах местного самоуправления либо государственных и муниципальных организациях подлежат обязательной передаче на постоянное хранение в соответствующие государственные и муниципальные архивы.

Создание архивов, архивных фондов и передача на хранение документов являлось обязанностью любого государственного и муниципального органа.

Из смысла приведенных правовых норм следует, что какой бы документ не издавался органом государственной или муниципальной власти, какой бы документ не предоставлялся гражданам, орган, издавший документ, обязан передать один экземпляр такого документа на хранение в соответствующие архивы.

Если в отношении Сатарова Ф.И. Салмачинским Советом местного самоуправления действительно принималось решение о предоставлении земельного участка, то подлинный экземпляр такого решения непременно должен храниться в органах, осуществляющих в установленном порядке хранение, комплектование (формирование), учет и использование архивных документов и архивных фондов.

Однако в архиве документ, идентичный по содержанию документу, удостоверяющему право Сатарова Ф.И. на земельный участок, не имеется. Более того, в архивных справочниках отсутствуют какие-либо учетные записи, свидетельствующие о выдаче такого документа уполномоченным на предоставление земельного участка органом.

Ввиду отсутствия в архиве подлинного документа (равно как его копии), можно говорить о том, что такое решение Салмачинским Советом местного самоуправления не издавалось.

По общему правилу объектами гражданского оборота вправе выступать только индивидуально определенные вещи, то есть вещи, выделенные из всей имеющейся в гражданском обороте массы с помощью индивидуальных, присущих только им признаков.

Данный вывод основан на действующем законодательстве и соответствует судебной практике Верховного Суда Российской Федерации.

Как видно из оспариваемого решения СМС, последний не содержит индивидуальные признаки, по которым можно идентифицировать объект недвижимости, то есть установить расположение, протяженность земельного участка и другие признаки, по которым можно было бы судить о спорном недвижимом имуществе.

Отсутствие данных о расположении недвижимости на местности, а также отсутствие привязки земельного участка к определенным ориентирам, не позволяет выделить земельный участок из других объектов недвижимости.

Имеющиеся кадастровые планы земельного участка не устраняют существующий пробел, поскольку относятся к общедоступным сведениям и любое лицо, будучи даже не собственником, беспрепятственно может получить такие сведения на любой земельный участок. Поэтому на основании кадастровых планов не представляется возможным провести тождество между описанным в них земельным участком и земельным участком, указанным в решении Салмачинского Совета.

Кроме того, говоря о порядке предоставления земельных участков, просим суд обратить внимание на следующее.

Статьей 9 Федерального закона от 25.10.2001 N137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" предусматривается, что государственные акты, свидетельства и другие документы, удостоверяющие права на землю и выданные гражданам или юридическим лицам до введения в действие Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", имеют равную юридическую силу с записями в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Наряду с ними, признаются действительными и имеют равную юридическую силу с записями в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним также выданные после введения в действие Федерального закона от 21.07.1997 N122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", но до начала выдачи свидетельств о государственной регистрации прав по форме, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 18.02.1998 N219 "Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним", свидетельства о праве собственности на землю по форме, утвержденной Указом Президента Российской Федерации от 27.10.1993 N1767 "О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России", а также государственные акты о праве пожизненного наследуемого владения земельными участками, праве постоянного (бессрочного) пользования земельными участками по формам, утвержденным Постановлением Совета Министров РСФСР от 17.09.1991 N493 "Об утверждении форм государственного акта на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей", свидетельства о праве собственности на землю по форме, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 19.03.1992 N177 "Об утверждении форм свидетельства о праве собственности на землю, договора аренды земель сельскохозяйственного назначения и договора временного пользования землей сельскохозяйственного назначения".

Согласно ст. 9.1 Федерального закона от 25.10.2001 N137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" если земельный участок предоставлен до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, гражданин, обладающий таким земельным участком на таком праве, вправе зарегистрировать право собственности на такой земельный участок, за исключением случаев, если в соответствии с федеральным законом такой земельный участок не может предоставляться в частную собственность.

В случае если в акте, свидетельстве или другом документе, устанавливающего или удостоверяющего право гражданина на земельный участок, предоставленный ему до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства,

индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, не указано право, на котором предоставлен такой земельный участок, или невозможно определить вид этого права, такой земельный участок считается предоставленным указанному гражданину на праве собственности, за исключением случаев, если в соответствии с федеральным законом такой земельный участок не может предоставляться в частную собственность.

Из анализа указанных норм следует, что не абсолютно любой документ, удостоверяющий право на землю признается действительным, а лишь те из них, которые предусмотрены законодательством, а именно, свидетельства о праве собственности на землю по форме, утвержденной Указом Президента Российской Федерации от 27.10.1993 N1767 "О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России", а также государственные акты о праве пожизненного наследуемого владения земельными участками, праве постоянного (бессрочного) пользования земельными участками по формам, утвержденным Постановлением Совета Министров РСФСР от 17.09.1991 N 493 "Об утверждении форм государственного акта на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей", свидетельства о праве собственности на землю по форме, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 19.03.1992 N177 "Об утверждении форм свидетельства о праве собственности на землю, договора аренды земель сельскохозяйственного назначения и договора временного пользования землей сельскохозяйственного назначения".

В соответствии Указом Президента РФ от 27.10.1993 N1767 "О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России" для ускорения процедуры оформления права собственности на земельный участок и земельную долю (пай) или выдела участка в натуре предусмотреть, что:

соответствующее заявление в органы местной администрации подлежит рассмотрению в месячный срок с момента его подачи;

решение (выписка из решения) органа местной администрации о предоставлении, продаже земельного участка в собственность, о переоформлении права на землю, выделе земельного участка либо об отказе в этих действиях подлежит выдаче в 7-дневный срок с момента принятия решения;

При отсутствии чертежа границ земельного участка соответствующий комитет по земельным ресурсам и землеустройству производит установление и оформление границ земельного участка и выдает копию чертежа границ участка.

Исходя из смысла приведенного законоположения, обязательным условием предоставления земельного участка из муниципальной собственности является определение границ земельных участков на местности, а обязательным приложением к соответствующему решению – чертежа границ участка.

Как видно из решения о предоставлении земельного участка, последний не имеет приложения в виде чертежа границ участка.

В этой связи, можно сделать правильный вывод о том, что если решение о предоставлении земельных участков до введения в действие Земельного кодекса РФ не содержит данных о расположении границ земельного участка на местности; такие

земельные участки следует считать предоставленными с нарушением законодательства.

К такому выводу истец пришел, учитывая наличие многочисленных судебных споров, уголовных дел, связанных с огромным количеством поддельных документов о выделении земельных участков.

Кроме того Постановлением Руководителя Исполнительного комитета г.Казани от 10.08.2010 №7123 признаны утратившими силу постановления, решения, распоряжения, иные акты глав администраций, советов местного самоуправления Пестречинского, Высокогорского, Лаишевского районов Республики Татарстан, главы Администрации г.Казани, глав администраций районов г.Казани, на основании которых гражданам и юридическим лицам предоставлены земельные участки, не оформленные в установленном порядке в соответствии с нормами земельного законодательства.

Принятие этого постановления является одной из мер направленной на защиту имущественных интересов муниципального образования г.Казани, а также на недопущение незаконного оформления земельных участков.

Указанным постановлением признано утратившим силу, в том числе и Решение Салмачинского сельского Совета, приобщенное к материалам дела в качестве основного доказательства наличия права ответчика.

Учитывая, что на основании оспариваемого решения ответчик – Сатаров Ф.И. не стал собственником спорного земельного участка, следовательно, он не был уполномочен распоряжаться правом на спорный объект недвижимости путем заключения договора об отчуждении. В этой связи, договор купли-продажи от 31.08.2010, заключенный между Сатаровым Ф.И. и Миннигалиевым А.Р. является недействительным.

Согласно статье 167 Гражданского кодекса Российской Федерации недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения. При недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость в деньгах - если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом. Соответственно сделка – договор купли продажи от 22.02.2011 заключенная между Миннигалиевым А.Р. и Исхаковым Р.Р., Чуркиным С.Г. также является недействительной.

На основании изложенного, и руководствуясь ст.ст.196, 197 Гражданского процессуального кодекса РФ, истец просит суд признать недействительными: решение Салмачинского сельского Совета народных депутатов Пестречинского района РТ от 12.02.1995 о выделении земельного участка Сатарову Ф.И., договор купли-продажи земельного участка от 31.08.2010, заключенный между Сатаровым Ф.И. и Миннигалиевым А.Р., договор купли-продажи от 22.02.2011 заключенный между Миннигалиевым А.Р. и Исхаковым Р.Р., Чуркиным С.Г., право собственности на земельный участок с кадастровым номером 16:50:35 02 03:0495, за Исхаковым Р.Р., Чуркиным С.Г.

Ходатайство

В нарушении
нових норм
ЗК РТ оспаривается

В целях обеспечения исполнения судебного акта по данному делу, а также с целью предотвращения перехода прав, руководствуясь главой 13 ГПК РФ прошу Приволжский районный суд г.Казани наложить арест на земельный участок общей площадью 1300 кв.м., кадастровый номер 16:50:35 02 03:0495, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства и выращивания с/х продукции, расположенный по адресу: РТ, г.Казань, Приволжский район, п.Салмачи, ул.Солнечная, дом 2Б, а также запретить Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РТ осуществлять регистрационные действия в отношении указанного земельного участка.

Приложение:

1. копия решения Салмачинского сельского Совета от 12.02.1995;
2. копия кадастрового паспорта;
3. копия письма от 28.07.2011 №1103;
4. копия договора от 31.08.2010;
5. копия договора от 22.02.2011;
6. копия выписки из Росреестра от 03.08.2011;
7. копия документа, подтверждающего полномочия на подписание настоящего заявления.

Председатель



И.Т.Фаттахов