

ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
ГОРОДА КАЗАНИ



КОМИТЕТ ЗЕМЕЛЬНЫХ И  
ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ

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

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

29.02.12

№ 8/4

КАЗАН ШӘһӘРЕ  
МУНИЦИПАЛЬ БЕРӘМЛӘГЕНЕН  
БАШКАРМА КОМИТЕТЫ

ЖИР ҺӘМ МИЛЕК  
МӨНӘСӘБӘТЛӘРЕ КОМИТЕТЫ

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

**В Верховный суд РТ**

Пушкина ул., д.72/2,

г.Казань, 420111

**От Истца: Комитета земельных и  
имущественных отношений**

**ИК МО г.Казани**

Баумана ул., д.52/7,

г.Казань, 420111

**Ответчики: Сатаров Фанис Илдусович**

Тасма ул., д.3,

г.Казань

**Мишигалиев 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

**Третьи лица: Управление Росреестра**

**по РТ**

Авангардная ул., д.74

г.Казань, 420054

**Исполнительный комитет**

**МО г.Казани**

Кремлевская ул., д.1

г.Казань, 420014

**Исполнительный комитет**

**Пестречинского МО**

Советская ул., д.18,

с.Пестрецы, 422770

### **Апелляционная жалоба**

#### **На решение от 14.02.2012, по делу №2-274/12**

Решением Приволжского районного суда г.Казани от 14.02.2012 было отказано Истцу в удовлетворении исковых требованиях о признании 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, заключенного между Сатаровым Ф.И. и Миннигалиевым А.Р., договор купли-продажи от 22.02.2011 заключенного 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.

Истец считает данное решение суда необоснованным, принятым с нарушением норм материального права.

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 Саттаров 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 Саттаровым 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 Саттарову 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.

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.

Не смотря на вышеприведенные доводы, суд отказывает в удовлетворении исковых требований, при этом суд указывает на то, что истекли сроки давности установленные статьей 181 ГК РФ. Истец не может согласиться с позицией суда, поскольку в ходе судебного заседания Истец указывал на то, что ему стало известно о наличии зарегистрированного права собственности за Ф.И.Сатаровым и последующих сделках, только лишь в конце 2011, в связи с чем и было 26.10.2011 предъявлено исковое заявление с вышеуказанными требованиями. Об этом же свидетельствует и отсутствие ссылки в мотивировочной части решения на конкретную дату, когда Истец узнал или мог узнать о нарушенном праве.

Так же Истец не согласен с выводом суда о том, что второй и третьи Ответчики являются добросовестными приобретателями исходя из следующего.

Миннигалиев А.Р. не был лишен права, удостовериться на каком основании (правоустанавливающие документы) Ф.И.Сатаров зарегистрировал за собой право собственности на земельный участок, тем самым по нашему мнению правовой статус добросовестного приобретателя нельзя применить по отношению к данному лицу. Что же касается Исхакова Р.Р., Чуркина С.Г. то они по нашему мнению тоже не приобрели правовой статус добросовестного приобретателя поскольку если обратиться к дате совершения сделки и регистрации права собственности то договор купли-продажи между Сатаровым Ф.И. и Миннигалиевым А.Р., заключен 31.08.2010. Право собственности за последним зарегистрировано 29.09.2010. Договор купли-продажи между Миннигалиевым А.Р. и Исхаковым Р.Р. и Чуркиным С.Г. заключен 22.02.2011. Право общей долевой собственности за Исхаковым Р.Р. и Чуркиным С.Г., по 1\2 доли в праве было зарегистрировано 16.03.2011, то есть можно сделать вывод о заинтересованности данных лиц.

Кроме того в ходе судебного заседания И.Г.Хуснутдинов (председатель Салмачинского сельского Совета народных депутатов Пестречинского района РТ на момент принятия оспариваемого решения) сам поставил под сомнение оспариваемое решение.

Исходя из изложенного выше Истец считает, что у суда отсутствовали правовые основания для отказа в удовлетворении исковых требований.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст.ст.320, 321 и ст.328 ГПК РФ Истец просит суд:

- Решение Приволжского районного суда г.Казани от 14.02.2012 по делу №2-274/12 отменить;

- Исковые требования Истца удовлетворить в полном объеме.

В соответствии со ст.333.36 Налогового кодекса РФ Истец освобожден от уплаты государственной пошлины по делам, рассматриваемым в судах общей юрисдикции.

Приложение:

1) Копия доверенности от 23.09.2011 №19604;

2) Копии данной жалобы по числу лиц участвующих в деле.

Представитель



С.С.Савельев