

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ХАБАРОВСКОГО КРАЯ****Именем Российской Федерации****Р Е Ш Е Н И Е**

г. Хабаровск

дело № А73-7358/2012

30 октября 2012 года

Резолютивная часть судебного акта объявлена 23 октября 2012 года.

Арбитражный суд Хабаровского края в составе судьи Н.Ю. Мельниковой, при ведении протокола помощником судьи О.Н. Степовенко,

рассмотрел в заседании суда дело по иску общества с ограниченной ответственностью «Агроремстрой»

к Администрации города Хабаровска

третьи лица: Орлюк С.А., ООО «Интермаш Трейд», Жукова А.К., Заруднев А.В., Купрусов Л.В., Департамент муниципальной собственности администрации города Хабаровска, ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра»

о восстановлении положения, существовавшего до нарушения права

при участии:

от истца – Пирогова Г.С. по доверенности от 12.10.2012, Ковальчук И.Н. по доверенности от 03.04.2012,

от ответчика – Орёл Ю.П. по доверенности №1.1.27-38 от 27.03.2012,

от третьих лиц – представителя ДМС Каун О.А. по доверенности № 3392/02-11 от 16.04.2012, представителя Орлюка С.А. Гортинского М.С. по доверенности №27АА0197235 от 08.08.2011, представителя ФГБУ «ФКП Росреестра» Поповой Е.Ф. по доверенности № 2.5-10/34-12 от 17.10.2012, Копрусова Л.В. (лично),

Общество с ограниченной ответственностью «Агроремстрой» обратилось в арбитражный суд с иском к Администрации города Хабаровска о восстановлении положения, существовавшего до нарушения права (прекращение права постоянного (бессрочного) пользования) на земельный участок, расположенный по ул. Центральной, 1а в г. Хабаровске, пресечения действий, нарушающих право на земельный участок и создающих угрозу его нарушения, снятия с кадастрового учёта земельных участков: №27:23:0050815:24, №27:23:0050815:20, №27:23:0050815:25,

№27:23:0050815:21, №27:23:0050815:22, №27:23:0050815:23, которые обременяют право постоянного (бессрочного) пользования.

Определением суда от 15.08.2012 к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, на стороне ответчика привлечены: Орлюк Станислав Андреевич, ООО «Интермаш Трейд», Жукова Анжела Константиновна, Заруднев Александр Валерьевич, ФГУ «Земельная кадастровая палата».

Определением суда от 17.09.2012 произведена замена ФГУ «Земельная кадастровая палата на правопреемника ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии», привлечены к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора на стороне ответчика, Департамент муниципальной собственности администрации Хабаровского края и Копрусов Леонид Викторович.

В судебном заседании представитель истца на исковых требованиях настаивал, указал, что Постановлением администрации города Хабаровска № 915 от 04.09.2011 восстановлено право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, в связи с чем отчуждение в собственность или аренду частей земельного участка третьим лицам является незаконным, следовательно, неправомерна и постановка их на кадастровый учет, при сохранении кадастровых записей о спорных земельных участках у истца отсутствует возможность переоформить право постоянного (бессрочного) пользования на вновь образованный при разделе земельный участок на право собственности или аренды.

Представитель ответчика против заявленных требований возражал, в обоснование сослался на отсутствие у истца права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, поскольку земельного участка существовавшего в 2001 году в натуре не существует, снят с кадастрового учёта на основании отказа истца от права пользования данным участком.

Представитель третьего лица ФГБУ «ФКП Росреестра», указал, что при постановке на учёт спорных земельных участков, расположенных под объектами недвижимости нарушений действующего законодательства не допущено, у регистрирующего органа отсутствуют сведения о том, что спорные земельные участки образованы из земельного участка, принадлежащего на праве постоянного пользования ООО «Агроремстрой».

Представитель третьего лица Орлюка С.А. полагал иск необоснованным, так как объект недвижимости – склад ГСМ, расположенный по ул. Центральной, 1а в г. Хабаровске приобретён в собственность, в связи с чем к нему перешло и право и на земельный участок, расположенный под объектом. По согласованию с ДМС администрации города Хабаровска утверждены проекты границ земельного участка площадью 835 кв.м, участок сформирован, поставлен на кадастровый учет. Распоряжение ДМС о выделении Орлюку указанного земельного участка истцом не оспорено, равно как и сама регистрация права собственности.

Третье лицо Копрусов Л.В. пояснил, что земельный участок №27:23:050815:20 предоставлен ему в аренду под объект недвижимости, являющийся его собственностью.

Заслушав объяснения представителей лиц, участвующих в деле лиц, исследовав доказательства по делу, арбитражный суд

УСТАНОВИЛ:

Как следует из материалов дела, заключением Управления архитектуры и строительства администрации города Хабаровска №928 от 28.06.1999 принято решение предоставить истцу в аренду земельный участок площадью 3788,9 кв.м. по ул. Центральной, 1а.

Актом инвентаризации от 15.01.1999 установлено, что производственная база ООО «Агроремстрой» занимает земельный участок площадью 20588,9 кв.м., расположенный по ул. Центральной, 1а в г. Хабаровске. Данная площадь уточнялась по результатам инвентаризации от 23.04.2001 и составила 16800 кв.м, из которых застроенная 3 742,0 кв.м и прочая 13 058,0 кв.м.

Постановлением Мэра города Хабаровска №954 от 23.07.1999 постановлено ООО «Агроремстрой» переоформить земельный участок площадью 16800 кв.м. в постоянное (бессрочное) пользование под производственную базу в Индустриальном районе по ул. Центральной 1а и произвести государственную регистрацию прав на земельный участок.

Право постоянного (бессрочного) пользования зарегистрировано истцом, что подтверждается свидетельством № 27ХК000106 от 24.08.2001. В государственный кадастр недвижимости внесены сведения по площади земельного участка 16 8700 кв.м с кадастровым номером 27:23:050815:13.

По договору купли-продажи от 26.07.2006 истец передал в собственность Ризвановой А.Г. склад инвентарный номер 3535, литер 3, 31, 32, общей площадью 553,9 кв.м. Переход права собственности на объект недвижимости зарегистрирован, что подтверждается свидетельством о праве собственности № 27-АВ 288912 от 14.11.2008.

Отказ истца от права постоянного пользования земельным участком, площадью 426,16 кв.м принят Постановлением Мэра города Хабаровска № 369 от 22.03.2007, в части прекращено право постоянного (бессрочного) пользования.

Распоряжением мэра города Хабаровска от 25.01.2008 №127-р «Об утверждении проекта границ и предоставлении гр. Ризвановой А.Г. земельного участка в аренду» утверждён проект границ земельного участка площадью 426,16 кв.м, образованного путём деления земельного участка с кадастровым номером 27:23:050815:13 площадью 16800 кв.м.

Согласно свидетельству о государственной регистрации права №27-АВ 364229 от 20.01.2010 за гр. Ризвановой А.Г. зарегистрировано право собственности на земельный участок площадью 426,16 кв.м под склад.

По сведениям ФГБУ «ФКП Росреестра» в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 27:23:050815:13 последний снят с учёта, на государственный кадастровый учёт поставлен земельный участок с кадастровым номером 27:23:050815:17, площадью 426,15 кв.м и земельный участок с кадастровым номером 27:23:050815:18, который впоследствии также снят с кадастрового учёта.

Согласно свидетельствам о государственной регистрации права от 26.02.2009, 23.03.2009, 05.03.2012 истцу на праве собственности принадлежат следующие объекты недвижимости: проходная, площадью 20,5 кв.м, трансформаторная подстанция, площадью 38,1 кв.м, часть административно-производственного здания, общей площадью 1593 кв.м (доля в праве 465/1000).

Истец 30.04.2009 года обратился в администрацию города Хабаровска с заявлением об отказе от права постоянного бессрочного пользования земельным участком площадью 16800 кв.м. с целью последующего оформления земельного участка в собственность за плату.

На основании заявления Постановлением №2348 от 04.07.2009 администрация приняла отказ истца и прекратила право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком площадью 16800 кв.м., на ДМС возложена обязанность по осуществлению контроля по дальнейшему использованию данного земельного участка.

По договорам купли-продажи в период с 2005 по 2009 гг., истцом реализовано ряд объектов недвижимости, расположенных на территории производственной базы, третьим лицам, в результате чего сформированы новые земельные участки под объектами недвижимости, а именно:

- с кадастровым номером 27:23:0050815:20, для использования объекта недвижимости, принадлежащего на праве собственности Копрусову Л.В.;
- с кадастровым номером 27:23:0050815:21, для использования объекта недвижимости, принадлежащего на праве собственности Жуковой А.К.;
- с кадастровым номером 27:23:0050815:22, для использования объекта недвижимости, принадлежащего на праве собственности Зарудневу А.В. и ООО «Интермаш Трейд»;
- с кадастровым номером 27:23:0050815:23, для использования объекта недвижимости, принадлежащего на праве собственности Жуковой А.К., Зарудневу А.В. и ООО «Интермаш Трейд»;
- с кадастровым номером 27:23:0050815:24, для использования объекта недвижимости, принадлежащего на праве собственности Орлюк С.А.;
- с кадастровым номером 27:23:0050815:25, сведения о зарегистрированных правах отсутствуют.

Согласно уведомлениям от 12.08.2011 за №01/088/2011- 404, - 401, - 400, - 399, - 403 на земельные участки с кадастровым номером 27:23:050815:20, 27:23:050815:21, 27:23:050815:22, 27:23:050815:23, 27:23:050815:25 сведения в

ЕГРП отсутствуют.

Постановлением администрации города Хабаровска №915 от 04.09.2011 отменено Постановление администрации города № 2348 от 04.07.2009 «О прекращении права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком ООО «Агроремстрой».

Полагая, что право постоянного (бессрочного) пользования в отношении земельного участка производственной базы, расположенной по ул. Центральной, 1а, восстановлено, и формирование и отчуждение земельных участков муниципальным образованием третьим лицам произведено без учёта существующего права бессрочного пользования истца на земельный участок, последний обратился в суд с настоящим иском.

Оценив представленные доказательства, суд не находит оснований для удовлетворения по следующим основаниям.

В соответствии с частью 1 статьи 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов.

Согласно абзацу 3 статьи 12 ГК РФ защита гражданских прав осуществляется путем восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

Данный способ защиты предполагает необходимость доказывания заинтересованным лицом наличия и законности положения, которое он желает восстановить, обстоятельств, которые свидетельствуют о том, что ранее существовавшее положение кем-то нарушено и что именно таким способом будет восстановлено нарушенное право.

Из текста искового заявления следует, что истец намерен восстановить нарушенное право путём снятия с кадастрового учёта шести земельных участков, сформированных в границах земельного участка, принадлежащего ему на праве постоянного (бессрочного) пользования.

В соответствии с пунктами 2,3 статьи 11.8 ЗК РФ у лица, которому предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, праве пожизненного наследуемого владения или праве безвозмездного срочного пользования земельный участок, из которого при разделе, объединении или перераспределении образуются земельные участки, возникает соответственно право постоянного (бессрочного) пользования, право пожизненного наследуемого владения, право безвозмездного срочного пользования на образуемые земельные участки. Принятие решений о предоставлении образуемых и измененных земельных участков не требуется.

В результате раздела земельного участка с кадастровым номером 27:23:050815:13 на государственный кадастровый учёт поставлен земельный участок с кадастровым номером 27:23:050815:17, площадью 426,15 кв.м и земельный участок с кадастровым номером 27:23:050815:18, который впоследствии снят с кадастрового учёта.

Соответственно за истцом после отказа от части земельного участка в пользу Ризвановой А.Г. и раздела земельного участка, находящегося в бессрочном пользовании, сохранено в силу закона право бессрочного пользования на вновь образованный земельный участок с кадастровым номером 27:23:050815:18.

Вместе с тем данное право в силу пункта 1 статьи 2 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» возникает у истца с момента государственной регистрации такового в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Регистрация права на вновь образованный земельный участок истцом не осуществлена.

В соответствии с пунктами 1,2 статьи 35 ЗК РФ при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятого зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования.

Согласно пункту 3 статьи 552 ГК РФ продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором.

При продаже такой недвижимости покупатель приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях, что и продавец недвижимости.

В дальнейшем при отчуждении истцом в собственность объектов недвижимости, право пользование на земельный участок, необходимой для использования под этими объектами недвижимости, перешло к новым собственникам.

В силу статьи 70 Земельного кодекса Российской Федерации государственный кадастровый учёт земельных участков осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости».

На основании пункта 1 статьи 3 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» кадастровый учёт и ведение государственного кадастра недвижимости осуществляются федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным в порядке, установленном Конституцией Российской Федерации и Федеральным конституционным законом от 17.12.1997 № 2-ФКЗ «О Правительстве Российской Федерации».

Согласно статье 16 Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», если иное не установлено настоящим Федеральным законом, никто не вправе требовать иначе как на основании решения суда, в том числе в связи с совершением сделки, от собственника поставленного на учёт объекта недвижимости или от иного лица осуществления учёта изменений данного объекта недвижимости.

В соответствии с пунктом 1 статьи 16 Федерального закона

«О государственном кадастре недвижимости» кадастровый учёт осуществляется в связи с образованием или созданием объекта недвижимости, прекращением его существования либо изменением уникальных характеристик объекта недвижимости или любых указанных в пунктах 10-21 части 2 статьи 7 настоящего Федерального закона сведений об объекте недвижимости.

Сведения на основании пункта 5 статьи 4 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» вносятся в государственный кадастр недвижимости органом кадастрового учёта на основании поступивших в этот орган в установленном настоящим Федеральным законом порядке документов, если иное не установлено настоящим Федеральным законом.

Истец обратился с заявленным требованием к администрации города. При этом полагая, что предоставление в аренду земельных участков и в собственность за плату третьим лицам является противозаконным ввиду отсутствия полномочий по их распоряжению у ответчика.

В судебном заседании установлено, что земельный участок с кадастровым номером 27:23:050815:24 находится в собственности гр. Орлюка С.А., произведена государственная регистрация права, распоряжение остальными образованными земельными участками, собственность на которые не разграничена, осуществлено от имени муниципального образования Департаментом муниципальной собственности в период после отказа истца от права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком площадью 16800 кв.м и принятия Постановления администрации №2348 от 04.07.2009 и до его отмены Постановлением администрации города №915 от 04.09.2011.

В судебном порядке с иском об оспаривании прав на вновь образованные земельные участки истец не обращался, заявил о снятии спорных земельных участков с регистрационного учёта.

Восстановление прав истца при наличии не оспоренного права собственности на земельный участок в установленном законом порядке невозможно.

Соответственно избранный им способ защиты права не приведет к восстановлению права истца на земельный участок.

С учётом изложенного иск удовлетворению не подлежит.

Расходы по госпошлине суд относит на истца в порядке статьи 110 АПК РФ.

Руководствуясь статьями 167, 170-176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л:

В иске отказать.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Агроремстрой» (ОГРН 1022701195175) в доход федерального бюджета госпошлину 4 000 руб.

Решение вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия (изготовления его в полном объеме), если не подана апелляционная

жалоба. В случае подачи апелляционной жалобы решение, если оно не отменено и не изменено, вступает в законную силу со дня принятия постановления арбитражного суда апелляционной инстанции.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Шестой арбитражный апелляционный суд в течение месяца с даты принятия решения.

Апелляционная жалоба подается в арбитражный суд апелляционной инстанции через Арбитражный суд Хабаровского края.

Судья

Н.Ю. Мельникова