

**Определение Нижегородского областного суда от 14.09.2010 по делу n 33-8174 Требования о признании незаконным договора купли-продажи гаража и о признании незаконным перехода к покупателю права собственности на земельный участок, на котором расположена спорная постройка, удовлетворены частично, так как имеющееся у продавца спорного объекта недвижимости свидетельство о праве собственности на него признано недействительным, а следовательно, заключенный сторонами договор является ничтожным.**

НИЖЕГОРОДСКИЙ ОБЛАСТНОЙ СУД  
ОПРЕДЕЛЕНИЕ

от 14 сентября 2010 г. N 33-8174

Судья Пузанова П.Ф.

14 сентября 2010 года. Судебная коллегия по гражданским делам Нижегородского областного суда в составе Кутыревой Е.Б., судей Юрковой Н.В. и Кочневой Е.Н.

При секретаре К.

Рассмотрела в открытом судебном заседании по докладу Кутыревой Е.Б.

Дело по кассационной жалобе Т.

С участием Т.

На решение Лукояновского районного суда Нижегородской области от 22 июля 2010 года

По делу по иску прокурора Лукояновского района Нижегородской области к Т., ФГУ "Земельная кадастровая палата" по Нижегородской области о признании незаконным договора купли-продажи гаража и передачи права собственности на земельный участок,

установила:

Прокурор Лукояновского района Нижегородской области обратился в Лукояновский районный суд Нижегородской области с иском заявлением к Т., ФГУ "Земельная кадастровая палата" по Нижегородской области о признании незаконным договора купли-продажи гаража и передачи права собственности на земельный участок площадью <...> кв. метров расположенных по адресу: Нижегородская область, г. Лукоянов, пл. <...>.

В обоснование заявленных требований прокурор указал, что прокуратурой района проведена проверка соблюдения земельного законодательства.

В ходе проверки установлено, что 16.05.1994 года комитетом по земельным ресурсам и землеустройству зарегистрировано право собственности Лукояновагропромбанка на земельный участок по адресу: г. Лукоянов, пл. <...> площадью <...> квадратных метров. Согласно ст. 12 Земельного кодекса РСФСР от 25.04.1991 года N 1103-1, действующего на момент регистрации права собственности, в бессрочное (постоянное) пользование земельные участки предоставляются колхозам, сельскохозяйственным кооперативам, акционерным обществам (если в них не введена собственность на землю), совхозам, другим государственным сельскохозяйственным предприятиям, а также предприятиям, учреждениям и организациям, включая юридические лица союзных республик и совместные предприятия, независимо от формы собственности и сферы их деятельности. Основанием для регистрации послужило распоряжение главы администрации г. Лукоянова от 04.05.1994 года N 4/167-р, о предоставлении земельного участка на праве постоянного пользования. Согласно данных межрайонного филиала - отдела по обеспечению ведения кадастра объектов недвижимости и администрации г. Лукоянова Нижегородской области данный земельный участок не является ранее учтенным, следовательно, не мог быть передан, как ранее учтенный, а при передаче данных допущена техническая ошибка. Соответственно, кадастровый паспорт N <...> выдан незаконно и подлежит отмене. Кроме того, согласно сведений начальника отдела Лукояновского территориального (районного) отдела Управления Роснедвижимости по Нижегородской области в свидетельстве на право собственности на землю бессрочного (постоянного) пользования землей N <...> имеется техническая ошибка - ошибочно указана площадь в графе собственность, а должна быть указана в графе постоянное бессрочное пользование. Таким образом, свидетельство незаконно и подлежит отмене. 11.06.1995 года правлением "Лукояновагропромбанка" принято решение N <...> о продаже гаража. На основании данного решения между "Лукояновагропромбанком" с одной стороны и Т. с другой 15.06.1995 года заключен договор купли-продажи гаража и передачи права собственности на земельный участок. Однако, регистрация права собственности на гараж ни за "Лукояновагропромбанком", ни за Т. не производилась. Таким образом, договор является недействительным, поскольку свидетельство на право собственности на землю бессрочного (постоянного) пользования землей N <...> не является документом, подтверждающим права собственности "Лукояновагропромбанка" на данный земельный участок. Кроме того, на данном земельном участке расположен гараж, находящийся в федеральной собственности, что не было учтено в ходе купли-продажи данного земельного участка.

Прокурор Лукояновского района просит признать незаконным договор купли-продажи гаража и передачи права собственности на земельный участок площадью <...> квадратных метров, расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Лукоянов, <...>.

В ходе подготовке дела к судебному разбирательству к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих

самостоятельных требований относительно предмета спора на стороне истца, привлечены Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области, администрация города Лукоянова Лукояновского муниципального района Нижегородской области, администрация Лукояновского муниципального района Нижегородской области, Территориальное Управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Нижегородской области.

В судебном заседании 04.06.2010 года к участию в деле в качестве соответчика по заявлению прокурора привлечено ФГУ "Земельная кадастровая палата" по Нижегородской области.

В ходе рассмотрения дела прокурор увеличил иски требования и просил признать незаконным кадастровый паспорт земельного участка N <...> по адресу: Нижегородская область, г. Лукоянов, <...>.

В судебном заседании помощник прокурора Лукояновского района Нижегородской области Карасевич О.А. иски требования поддержала частично - в части признания незаконным договора купли-продажи гаража и передачи права собственности на земельный участок площадью <...> кв. метров расположенных по адресу: Нижегородская область, г. Лукоянов, пл. <...>.

От исковых требований в части признания незаконным кадастрового паспорта N <...> помощник прокурора Карасевич О.А. отказалась, отказ принят судом и вынесено определение суда.

Ответчик Т. иски требования прокурора не признал, указывая, что на основании договора купли-продажи гаража и передачи права собственности на земельный участок от 15.06.1995 года, заключенного между ним и "Лукояновагропромбанком", истец является собственником гаража и земельного участка площадью <...> кв. метров по адресу: г. Лукоянов, пл. <...>. Основанием для продажи ему гаража и передачи земельного участка явилось общее собрание акционеров "Лукояновагропромбанка" от 09.06.1995 года. Земельный участок принадлежал продавцу на праве собственности на основании свидетельства N <...> от 16.05.1994 года, выданного Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству Лукояновского района. В конце 2009 года он обратился в Учреждение юстиции с заявлением о регистрации за ним права собственности на земельный участок по адресу: г. Лукоянов, пл. <...>. Однако, ему незаконно было в регистрации права собственности.

Представитель ответчика ФГУ "Земельная кадастровая палата" по Нижегородской области в судебное заседание не явился, просил рассмотреть дело в его отсутствие.

Представитель Администрации Лукояновского муниципального района Нижегородской области главный специалист по правовой работе отдела организационной, правовой и кадровой работы П.С.В., действующий на основании доверенности, представитель Администрации муниципального образования - Городское поселение "Город Лукоянов" Лукояновского муниципального района Нижегородской области К., действующая на основании доверенности, иски требования прокурора поддержали.

Представитель Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области в судебное заседание не явился. О месте и времени судебного заседания уведомлен надлежащим образом. От начальника Лукояновского отдела П.Н.В. поступило заявление с просьбой рассмотреть дело в отсутствие представителя Управления, требования прокурора поддержал.

Представитель Территориального Управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Нижегородской области в судебное заседание не явился. От руководителя Управления Б. в суд поступило заявление с просьбой рассмотреть дело в отсутствие представителя Управления, заявленные требования прокурора поддерживает.

Решением суда постановлено: Иск прокурора Лукояновского района Нижегородской области к Т., ФГУ "Земельная кадастровая палата" по Нижегородской области о признании незаконным договора купли-продажи гаража и передачи права собственности на земельный участок удовлетворить частично.

Признать незаконным договор купли-продажи гаража и передачи права собственности на земельный участок от 15 июня 1995 года незаконным в части передачи Т. права собственности на земельный участок площадью <...> кв. метров, расположенный по адресу: Нижегородская область г. Лукоянов, пл. <...>.

В иске прокурора Лукояновского района Нижегородской области к ФГУ "Земельная кадастровая палата" по Нижегородской области отказать.

В кассационной жалобе Т. ставится вопрос об отмене судебного решения в части признания незаконным купли-продажи земельного участка.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, заслушав Т., судебная коллегия по гражданским делам Нижегородского областного суда не находит оснований для отмены судебного решения, поскольку оно постановлено в соответствии с законом и установленными по делу обстоятельствами.

В соответствии со ст. ст. 12 Земельного кодекса РСФСР от 25.04.1991 года N 1103-1, земельные участки предоставлялись колхозам, сельскохозяйственным кооперативам, акционерным обществам (если в них не введена собственность на землю), совхозам, другим государственным сельскохозяйственным предприятиям, а также предприятиям, учреждениям и организациям, включая юридические лица союзных республик и совместные предприятия независимо от формы собственности и сферы их деятельности только в бессрочное (постоянное) пользование.

По смыслу указанной правовой формы спорный земельный участок мог быть передан Лукояновагропромбанку только в бессрочное пользование, а не в собственность.

Судом установлено, что распоряжением главы администрации города Лукоянова N 4/167-р от 04.05.1994 года "О выдаче свидетельства на земельные участки Лукояновскому расчетно-кассовому центру,

Лукояновагропромбанку и Лукояновскому участку инкассации" за Лукояновагропромбанком закреплен в постоянное пользование земельный участок площадью <...> кв. метров, в том числе под строением <...> кв. метров.

16 мая 1994 года Лукояновагропромбанку выдано свидетельство на право собственности на землю размером 311 кв. м /л.д. 6 том 1/.

15.06.1995 года между "Лукояновагропромбанком" и Т. заключен договор купли-продажи гаража и передачи права собственности на земельный участок площадью <...> кв. метров, расположенных по адресу: г. Лукоянов, пл. <...>.

Пунктом 2.1 договора предусмотрено, что продавец передает покупателю гараж и право собственности бессрочного (постоянного) пользования земельным участком в размере <...> кв. метров, в том числе под гаражом 76,5 кв. метров, в 3-х дневный срок со дня оплаты стоимости гаража.

Решение о продаже гаража и о передачи права собственности, бессрочного (постоянного) пользования земельным участком площадью <...> кв. м по адресу: г. Лукоянов, пл. <...> принято общим собранием акционеров Лукояновагропромбанка /протокол N 5 от 09 июня 1995 года/.

Разрешая, возникший правовой конфликт и частично удовлетворяя, требование прокурора, суд 1 инстанции обоснованно исходил из того, что

Лукояновагропромбанк на момент заключения договора купли-продажи не обладал правом собственности на земельный участок. Спорный земельный участок был предоставлен Лукояновагропромбанку на праве бессрочного пользования земельным участком распоряжением администрации Лукояновского района, на основании которого выдано свидетельство единого образца на право собственности на землю, бессрочного (постоянного) пользования землей.

С учетом, указанных обстоятельств суд правомерно пришел к выводу о том, что в силу ст. 168 ГК РФ, свидетельство N <...> от 16.05.1994 года выданное Лукояновагропромбанку Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству Лукояновского района на вид пользования землей - собственность, ничтожно.

Согласно ст. 131 ГК РФ право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

В данном случае, регистрация право собственности на земельный участок Лукояновагропромбанка, Т., не производилась.

Кроме того, на спорном земельном участке, расположен объект недвижимости - здание гаража, площадью <...> кв. м метров, принадлежащий на праве собственности Федеральному государственному унитарному дочернему предприятию "Нижегородское проектно-изыскательское предприятие земельно-кадастровых съемок" (технический паспорт) /л. 49/.

Данный земельный участок <...> кв. м. не являлся ранее учтенным земельным участком и по данным главы администрации города Лукоянова при передаче данных в Лукояновский ФГУЗ кадастровую палату, данные по земельному участку Т., расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Лукоянов, пл. <...> площадью <...> кв. метров, допущена техническая ошибка.

Следовательно, суд пришел к правильному выводу, что кадастровый паспорт Т. на земельный участок площадью <...> метров выдан, неправомочно.

При таких обстоятельствах решение суда является законным и обоснованным и отмене не подлежит.

Доводы жалобы о незаконности судебного решения, несостоятельны, как не основанные на законе, Земельном кодексе, нормах гражданского кодекса РФ.

Ссылка в жалобе на отказ в регистрации права собственности регистрирующего органа, не принимается во внимание, как не относящийся к предмету настоящего судебного разбирательства.

Судом правильно, установлены обстоятельства, имеющие значение для дела, характер возникших спорных правоотношений сторон, применен закон их регулирующий. Полученные судом доказательства оценены судом по правилам ст. 67, 71 ГПК РФ.

Нарушений норм материального и норм процессуального права судом не допущено. Иные доводы жалобы не содержат оснований к отмене судебного решения.

Руководствуясь ст. 361 ГПК РФ, судебная коллегия определила:

Решение Лукояновского районного суда Нижегородской области от 22 июля 2010 года оставить без изменения, кассационную жалобу без удовлетворения.