

РЕШЕНИЕ  
именем Российской Федерации

город Тула

21 октября 2013 года

Зареченский районный суд города Тулы в составе:  
председательствующего Реуковой И.А.,  
при секретаре Исаенковой Д.С.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Старовойтовой Любови Александровны, Ефимовой Веры Дмитриевны, Бусыгина Александра Петровича, Торгашева Дмитрия Владимировича, Мужилова Игоря Вадимовича, Костикова Александра Алексеевича, Ванина Вадима Александровича к Назукиной Евгении Ивановне, администрации города Тулы, комитету имущественных и земельных отношений администрации города Тулы, Мухину Павлу Николаевичу, министерству имущественных и земельных отношений Тульской области о признании постановления главы администрации Зареченского района г. Тулы от 14.09.1993 г. № 1403 незаконным, признании договора купли-продажи от 12.12.2011 г. ничтожной сделкой,

## у с т а н о в и л :

Старовойтова Л.А., Ефимова В.Д., Бусыгин А.П., Торгашев Д.В., Мужилев И.В., Костиков А.А., Ванин В.А. обратились в суд с иском к Назукиной Е.И., администрации г. Тулы, комитету имущественных и земельных отношений администрации г. Тулы, Мухину П.Н., министерству имущественных и земельных отношений Тульской области о признании постановления главы администрации Зареченского района г. Тулы от 14.09.1993 г. № 1403 об отводе земельного участка № 263 в пос. Горелки, ул. Красноворотская площадью 1184 кв.м для строительства индивидуального жилого дома усадебного типа с надворными постройками в пожизненное наследуемое владение Мухину П.Н. незаконным, указывая, что данный участок обременен правами третьих лиц и является землей общего пользования, а также о признании договора купли-продажи от 12.12.2011 г. названного земельного участка с кадастровым номером 71:30:010512:510 (свидетельство о праве собственности от 27.12.2011 г. серия 71-АК № 533853, запись о регистрации № 71-71-01/027/2011-645), заключенного между Мухиным П.Н. (продавцом) и Назукиной Е.И. (покупателем) ничтожной (недействительной) сделкой.

В ходе судебного разбирательства к участию в деле в качестве соответчика в порядке ст. 40 Гражданского процессуального кодекса РФ привлечено министерство имущественных и земельных отношений Тульской области.

Истцы Старовойтова Л.А., Торгашев Д.В., Мужилев И.В., Костиков А.А., Ванин В.А. в судебное заседание не явились, о дате, времени и месте его проведения извещались своевременно и надлежащим образом, в представленных суду письменных заявлениях просили о рассмотрении дела в свое отсутствие, исковые требования поддержали в полном объеме.

В судебном заседании истцы Ефимова В.Д., Бусыгин А.П. и его представитель по доверенности Лопуховской О.А. исковые требования по основаниям, изложенным в исковом заявлении, поддержали в полном объеме и настаивали на их удовлетворении.

Ответчик Назукина Е.И. и ее представитель по доверенности Миронов А.В. в судебном заседании против удовлетворения исковых требований возражали, о чем

неоднократно представляли письменные пояснения. Также просили взыскать с ответчиков в пользу Назукиной Е.И. судебные расходы за оказание юридических услуг в размере 15000 руб. и по составлению нотариальной доверенности в размере 1000 руб.

Ответчик Мухин П.Н. в судебное заседание не явился, о дате, времени и месте его проведения извещен своевременно и надлежащим образом, в представленном суду письменном заявлении просил о рассмотрении дела в свое отсутствие, против удовлетворения исковых требований возражал, указав, что при регистрации права собственности и договора купли-продажи с его стороны никаких нарушений законодательства допущено не было.

Представители ответчиков администрации г. Тулы, комитета имущественных и земельных отношений администрации г. Тулы, министерства имущественных и земельных отношений Тульской области, третьих лиц Управления Росреестра по Тульской области, ТУ администрации г. Тулы по Зареченскому району в судебное заседание не явились, о дате, времени и месте его проведения извещались своевременно и надлежащим образом. В представленных суду письменных заявлениях представители администрации г. Тулы по доверенности Мохначева И.Б., комитета имущественных и земельных отношений администрации г. Тулы по доверенности Скороварова Ю.В. в представленных суду письменных заявлениях просили о рассмотрении дела в свое отсутствие, и вынесении законного и обоснованного решения. Ранее в судебном заседании представитель администрации г. Тулы по доверенности Богатырева В.Б. против удовлетворения исковых требований возражала, о чем представила письменные возражения.

В соответствии со ст. 167 Гражданского процессуального кодекса РФ суд определил о рассмотрении дела в отсутствие неявившихся лиц, участвующих в деле.

Выслушав истцов Ефимову В.Д., Бусыгина А.П. и его представителя по доверенности Лопуховского О.А., ответчика Назукину Е.И. и ее представителя по доверенности Миронова А.В., исследовав письменные материалы дела, суд приходит к следующему.

В соответствии со ст. 56 Гражданского процессуального кодекса каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом. Суд определяет, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне надлежит их доказывать, выносит обстоятельства на обсуждение, даже если стороны на какие-либо из них не ссылались.

При этом в силу ч. 3 ст. 196 Гражданского процессуального кодекса РФ суд принимает решение по заявленным истцом требованиям. Однако суд может выйти за пределы заявленных требований в случаях, предусмотренных федеральным законом.

Рассматриваемые иски не относятся к исковым требованиям, за пределы которых может выйти суд.

Судом установлено, что 14.09.1993 г. вынесено постановление главы администрации Зареченского района г. Тулы № 1403 «О выделении земельного участка гражданину Мухину П.Н. в пожизненное наследуемое владение для строительства жилого дома усадебного типа в Зареченском районе», согласно которому Мухину П.Н. был отведен земельный участок № 263 в пос. Горелки, ул. Красноворотская площадью 1184 кв.м для строительства индивидуального жилого дома усадебного типа с надворными постройками в пожизненное наследуемое владение.

Пунктом 2 указанного постановления на Мухина П.Н. возложена обязанность разработать проект жилого дома и застройки участка и согласовать его в главном управлении архитектуры и градостроительства; оформить отвод земельного участка в натуре в городском геодезическом центре и государственный акт права на землю в пожизненное наследуемое владение в главном управлении архитектуры и градостроительства; приступить к строительству жилого дома после выполнения пункта 2 настоящего постановления и разбивки осей габаритов жилого дома в натуре городским геодезическим центром; по окончании строительства жилого дома выполнить силами городского геодезического центра и за счет средств застройщика исполнительную съемку застройки участка и зарегистрировать выстроенные строения в городском бюро технической инвентаризации.

Мухин П.Н. был предупрежден, что за самовольное изменение границ земельного участка и самовольное строительство он несет ответственность в соответствии со ст. 125 Земельного кодекса РСФСР; если в течении двух лет не будет начато строительство жилого дома или земельный участок будет использован не по целевому назначению, право пользования землей прекращается, данное постановление подлежит отмене.

Истцы полагают, что выделенный Мухину П.Н. на праве пожизненного наследуемого владения земельный участок № 263, права на который не были им оформлены в установленном законом порядке, расположенный по ориентировочному адресу с указанным наименованием улицы, не существующей в реалиях настоящего времени, не прошедший государственный кадастровый учет путем реализации процедуры определения границ земельного участка с присвоением ему уникальных характеристик, не мог являться объектом гражданских прав, а также при отсутствии государственного акта права на земельный участок он не вправе был отчуждать несформированный земельный участок, при всем этом со стороны органов, осуществляющих кадастровый учет недвижимости и регистрацию прав лиц на недвижимое имущество, допущены нарушения требований норм действующего законодательства.

В обоснование своих исковых требований истцы, ссылаясь на положения ст. ст. 19 (п. 1 абз. 1), 23, 39, 30 Земельного кодекса РСФСР, утвержденного Верховным Советом РСФСР 25.04.1991 г. № 1103-1, согласно которым вопрос о предоставлении земельных участков в пожизненное наследуемое владение, бессрочное (постоянное) пользование и передаче их в собственность и аренду подведомственны Совету народных депутатов в соответствии с установленным порядком, что свидетельствует, по мнению истцов, о выделении земельного участка Мухину Н.И. неуполномоченным на то должностным лицом.

Указом Президента РФ от 24.12.1993 г. № 2287 «О приведении земельного законодательства Российской Федерации в соответствие с Конституцией Российской Федерации» статьи 19, 23 и 30 Земельного кодекса РСФСР признаны недействующими, однако данным Указом Президента РФ полномочия Советов народных депутатов, предусмотренные статьями 19, 23 и 30 Земельного кодекса РСФСР, не были переданы в компетенцию соответствующих исполнительных органов местного самоуправления.

Главой 8 Закона Российской Федерации «О местном самоуправлении в Российской Федерации» от 06.07.1991 г. № 1550-1, устанавливающей полномочия городского Совета и городской администрации, не было урегулировано разрешение вопросов о распоряжении землей и правовое регулирование земельных правоотношений.

В соответствии с ч. ч. 1-3 ст. 71 указанного Закона городская администрация предоставляла в установленном порядке на основании генерального плана города и проектов планировки и застройки в пожизненное наследуемое владение, бессрочное (постоянное) и временное пользование, передала в собственность и сдавала в аренду, изымала земельные участки в пределах городской черты, а также из других земель, переданных в ведение города, за исключением случаев, предусмотренных законодательством. Помимо того городская администрация регистрировала права собственности на землю, права землевладения, землепользования, договоры на временное пользование земельными участками и договоры их аренды, а также организовывала ведение земельного кадастра.

Между тем право на предоставление земельных участков не носило исключительного характера, поскольку данной нормой не установлены полномочия городских администраций по распоряжению земельными участками, ограничения права городской администрации на предоставление земельных участков были установлены нормами земельного законодательства, в связи с чем, как указывают истцы, данная норма не может служить аргументом, подтверждающим право местной администрации на передачу земельных участков в частную собственность.

Решением Тульского городского Совета народных депутатов от 19.11.1992 г. № 29/310 «О регулировании земельных отношений в городе Туле» (утратило силу в связи с изданием решения Тульской городской Думы от 22.04.1999 № 18/297) установлено, что все земли в пределах городской черты находятся в ведении Тульского городского Совета народных депутатов и используются исключительно в соответствии с генеральным планом развития города Тулы и планом земельно-хозяйственного устройства города Тулы.

Данным решением утверждены Положение о разделении полномочий по регулированию земельных отношений в городе Туле между Тульским городским Советом народных депутатов, администрацией города Тулы, районными в городе Туле Советами народных депутатов и районными в городе Туле администрациями и Положение о порядке изъятия и предоставления земельных участков под садоводство, огородничество, животноводство, индивидуальные гаражи, жилищное строительство и личное подсобное хозяйство.

Вместе с тем пункт 14 Решения Тульского городского Совета народных депутатов от 19.11.1992 г. № 29/310 регламентировал, что государственный акт на право собственности на землю, пожизненное наследуемое владение, бессрочное (постоянное) пользование земельным участком от имени Тульского городского Совета народных депутатов соответственно в рамках распределения компетенции между городом и районом в городе Туле удостоверяет глава администрации города Тулы или глава районной в городе Туле администрации.

Согласно пунктов 1, 2 и 4 Положения о разделении полномочий по регулированию земельных отношений в г. Туле между Тульским городским Советом народных депутатов, администрацией г. Тулы, районными в г. Туле Советами народных депутатов и районными в г. Туле администрациями Тульский городской Совет народных депутатов определен порядок предоставления и изъятия земельных участков, а также распоряжения земельными участками на подведомственной Тульскому городскому Совету народных депутатов территории, администрация г. Тулы предоставляет в установленном местным законодательным органом порядке, на основании генерального плана развития города, проектов планировки и застройки города в пожизненное наследуемое владение, бессрочное (постоянное) пользование, временное пользование, передает (продает) в собственность и сдает в аренду, изымает

земельные участки в пределах городской черты, а также из земель, переданных в ведение города, за исключением случаев, предусмотренных законодательством, а также в рамках своей компетенции регистрирует и удостоверяет права собственности на землю, землевладения, землепользования, заключает договоры на временное пользование земельными участками и договоры их аренды; районные в городе Туле администрации предоставляют на основании утвержденных генеральных планов поселков, гаражных кооперативов и садоводческих товариществ, расположенных в границах городской черты, земельные участки под проектирование, а также в пожизненное наследуемое владение, бессрочное (постоянное) пользование и передачу (продажу) их в собственность и аренду под индивидуальное жилищное строительство, для коллективного (индивидуального) садоводства, огородничества, животноводства, под размещение коллективных и индивидуальных гаражей, а также в рамках своих полномочий удостоверяют государственные акты на право собственности на землю, землевладение, землепользование и заключают договоры на временное пользование земельными участками и аренду по согласованию с Главным управлением по архитектуре и градостроительству города Тулы.

В соответствии с пунктами 1, 4, 5, 8, 12 и 14 Положения о порядке изъятия и предоставления земельных участков под садоводство, огородничество, животноводство, индивидуальные гаражи, жилищное строительство и личное подсобное хозяйство земельные участки для индивидуального жилищного строительства и личного подсобного хозяйства предоставляются районными в городе Туле администрациями в пожизненное наследуемое владение, бессрочное (постоянное) пользование, в собственность и аренду. Основанием для оформления документов на земельный участок является соответствующее постановление главы районной администрации. На участки, переданные в собственность, владение или пользование Комитетом по земельной реформе и земельным ресурсам города Тулы выдается государственный акт, удостоверяющий его право на землю. Данный государственный акт удостоверяется главой районной администрации и регистрируется в Комитете по земельной реформе и земельным ресурсам города Тулы. Заявление о предоставлении земельного участка под индивидуальное жилищное строительство и подсобное хозяйство рассматривается районной администрацией в течение месяца с момента его подачи и принимается соответствующее постановление главы районной администрации о выделении гражданину земельного участка в соответствии с имеющейся утвержденной проектно-планировочной документацией (эскизом застройки) и действующими нормами законодательства. Приступить к строительству жилого дома застройщик имеет право только после выноса проекта дома и участка в натуре (на местность) и оформления акта разбивки участка. Индивидуальный застройщик обязан приступить к освоению выделенного участка в течение двух лет с момента получения государственного акта (свидетельства), удостоверяющего его право на землю. В случае неиспользования в течение двух лет подряд земельного участка и пользования им не по целевому назначению право пользования или владения землей по решению районной администрации прекращается.

В соответствии со ст. 31 Земельного кодекса РСФСР от 25.04.1991 г. № 1103-1 право собственности на землю, пожизненное наследуемое владение, бессрочное (постоянное) пользование земельными участками удостоверяется государственным актом. Постановлением Совета Министров РСФСР от 17.09.1991 г. № 493 «Об утверждении форм государственного акта на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования

землей» (утратил силу в связи с изданием Постановления Правительства РФ от 23.12.2002 № 919) установлены единые формы государственного акта права на землю, который Мухиным Н.И. получен не был.

Пунктами 2.4, 2.5, 2.7 Инструкции Роскомзема от 09.03.1992 г. предусмотрено, что границы земельных участков устанавливаются в натуре (на местности) специалистами комитетов по земельной реформе и земельным ресурсам или по их поручению организациями, имеющими право на проведение указанных работ, с участием граждан или представителей собственников земли, землевладельцев или землепользователей, за которыми закрепляются земельные участки, и смежных землепользователей. После установления и закрепления границ земельного участка на местности или когда границы и размеры землевладения (землепользования) установлены ранее и не являются спорными, комитетом по земельной реформе и земельным ресурсам вносятся в местную администрацию предложения для принятия решения о выдаче на эти участки государственных актов соответствующей формы. Заполнению государственного акта права на землю предшествует составление чертежа границ земель, находящихся в собственности, владении, пользовании.

Инструкция Роскомзема от 09.03.1992 г. действовала до принятия Федерального закона от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» с последующим изданием Постановления Правительства РФ от 18.02.1998 г. № 219, утвердившего Правила ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также форму Свидетельства о государственной регистрации права, наряду с чем положением ч. 9 ст. 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» регламентировано, 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.

Несмотря на то, что Земельный кодекс РСФСР действительно наделял полномочиями по предоставлению земельных участков Советы народных депутатов, необходимо иметь в виду, что Земельный кодекса РСФСР (утвержденный ВС РСФСР 25.04.1991 г. № 1103-1) в той части, что предоставление земельных участков является компетенцией Советов, применен быть не может, так как Закон «О местном самоуправлении в Российской Федерации» от 06.07.1991 г. № 1550-1 принят позднее Земельного кодекса. Пунктом 1 постановления Верховного Совета РСФСР «О порядке введения в действие Закона РФ «О местном самоуправлении в РФ» предписано до приведения законодательства в соответствии с названным законом применять действующие законодательные акты в той части, в которой они не противоречат этому Закону. Вместе с тем названные истцами положения Земельного кодекса противоречат Закону «О местном самоуправлении».

Согласно ч. 1 ст. 60 Закона РФ от 06.07.1991 г. № 1550-1 «О местном самоуправлении в Российской Федерации» районная администрация предоставляет в установленном порядке в пожизненное наследуемое владение, бессрочное (постоянное) и временное пользование, передает в собственность и сдает в аренду, изымает земельные участки из всех земель в границах района, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.

Как установлено ч. 1 ст. 71 указанного Закона городская администрация предоставляет в установленном порядке на основании генерального плана города и

проектов планировки и застройки в пожизненное наследуемое владение, бессрочное (постоянное) и временное пользование, передает в собственность и сдает в аренду, изымает земельные участки в пределах городской черты, а также из других земель, переданных в ведение города, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.

В соответствии с ч. 1 ст. 78 Закона РФ от 06.07.1991 г. № 1550-1 «О местном самоуправлении в Российской Федерации» компетенция районного в городе Совета и районной в городе администрации определяется в положении (устав) о самоуправлении города. При этом согласно ч. 3 указанной статьи положение (устав) о самоуправлении города закрепляет в обязательном порядке за районной в городе администрацией полномочия принимать в соответствии с настоящим Законом решения по управлению муниципальной собственностью района.

На основании вышеизложенного суд находит несостоятельным довод истцов о том, что постановление главы администрации Зареченского района г. Тулы № 1403 «О выделении земельного участка гражданину Мухину П.Н. в пожизненное наследуемое владение для строительства жилого дома усадебного типа в Зареченском районе» было издано ненадлежащим органом.

Также суд не может согласиться со ссылкой истцов на то, что вышеуказанное постановление главы администрации Зареченского района г. Тулы от 14.09.1993 г. № 1403 не является актом, удостоверяющим право на земельный участок, а представляет собой лишь возможность реализации данного права, поскольку ст. 31 Земельного кодекса РФ, на которую они ссылаются как на основание своего довода, вступила в противоречие с Законом РФ от 06.07.1991 г. № 1550-1 «О местном самоуправлении в Российской Федерации», в связи с чем на момент издания обжалуемого постановления не применялась. Воспользоваться возможностью получения государственного акта, предусмотренного Постановлением Совмина РСФСР от 17.09.1991 г. № 493 «Об утверждении форм Государственного акта на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования», являлась правом, а не обязанностью Мухина П.Н.

В обоснование заявленных исковых требований истцы ссылались также на то, что Мухин П.Н. никогда не приступал к выполнению обязанностей, возложенных на него пунктом 2 постановления главы администрации Зареченского района г. Тулы от 14.09.1993 г. № 1403, что повлекло отсутствие образованного земельного участка с определенно установленными границами в натуре (на местности), при наличии которых принимается решение о выдаче на земельный участок государственного акта установленной формы, при всем этом заполнении государственного акта права на землю должно предшествовать составление чертежа границ земель, находящихся в собственности, владении, бессрочном пользовании на основании проектно-планировочной документации (эскиза застройки).

05.05.2011 г. ФБУ «Кadaстровая палата» по Тульской области (в настоящее время – филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тульской области), рассмотрев заявление Мухина П.Н. с приложенным к нему постановлением главы администрации Зареченского района города Тулы от 14.09.1993 г. № 1403, внесла в государственный кадастр недвижимости сведения о земельном участке, расположенном по адресу: город Тула, Зареченский район, пос. Горелки, ул. Красноворотская (в настоящее время – Московское шоссе), земельный участок № 263, присвоив ему кадастровый номер 71:30:010512:510, и такие характеристики как статус – ранее учтенный; декларативная площадь – 1184 кв.м; категория земель – земли населенных пунктов; вид разрешенного использования – для строительства

индивидуального жилого дома усадебного типа с надворными хозяйственными постройками; вид права – собственность, и произвела государственную регистрацию права собственности на данный земельный участок (свидетельство о государственной регистрации права серии 71-АГ № 519317 от 08.12.2011 г.).

Вместе с тем истцы полагали, что в соответствии со ст. ст. 6, 11.1 Земельного кодекса РФ данный земельный участок не мог являться объектом земельных правоотношений, учитывая, что его границы не были определены в соответствии с Федеральным законом от 18.06.2001 г. № 78-ФЗ «О землеустройстве», ч. 7 ст. 38 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости», ч. 1 ст. 3 Земельного кодекса РФ, ст.ст. 130, 131 Гражданского кодекса РФ.

Суд учитывает, что оспариваемым постановлением главы администрации Зареченского района г. Тулы от 14.09.1993 г. № 1403 земельный участок выделен Мухину П.Н. на праве пожизненного наследственного владения. Истцами не указано на нарушение какого-либо закона на момент принятия данного постановления, тогда как нормы ныне действующего законодательства не могут служить основанием для признания незаконным ненормативного правового акта, принятого в установленном порядке до введения в действие федеральных законов, на которые ссылаются истцы в обоснование заявленных исковых требований.

Земельный участок с кадастровым номером 71:30:010512:510 поставлен на кадастровый учет, его границы определены

Те обстоятельства, что Мухин П.Н. не исполнил обязанности, возложенные на него пунктом 2 обжалуемого постановления в течение 2 лет не влечет за собой признание его недействующим правоприменительным актом органа местного самоуправления в связи с утратой таковым юридической силы, поскольку данное постановление органом местного самоуправления в установленном законом порядке не отменялось, участок у Мухина П.Н. не изымался, при постановке спорного земельного участка на кадастровый учет данное обстоятельство не послужило основанием для признания обжалуемого постановления недействительным, в связи с чем сведения о данном объекте были внесены в Единый государственный реестр. Доказательств обратного, в нарушение положений ст. 56 Гражданского процессуального кодекса РФ, истцами не представлено.

Согласно ч. 3 ст. 12 Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в редакции, действующей на момент совершения сделки (№ 45 от 08.12.2011 г.), идентификация земельного участка в Едином государственном реестре прав осуществляется по кадастровому номеру, который присваивается ему в порядке, установленном Федеральным законом от 24.07.2007 г. N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

В соответствии с ч. 1 ст. 19 указанного Закона, государственная регистрация прав на земельный участок приостанавливается в случае, если в государственном кадастре недвижимости в отношении такого земельного участка отсутствуют кадастровые сведения о координатах характерных точек границ такого земельного участка или одна из границ такого земельного участка пересекает одну из границ другого земельного участка в соответствии с внесенными в государственный кадастр недвижимости сведениями о последнем, за исключением случая, если такой земельный участок предоставлен для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства.

Не допускается осуществление государственной регистрации права на объект недвижимого имущества, который не считается учтенным в соответствии с



Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости», за исключением случаев, предусмотренных федеральным законом (пункт 1.2 ст. 20 Закона).

Земельный участок, являющийся предметом спора, на момент подачи документов на государственную регистрацию являлся учтенным, что подтверждалось кадастровым паспортом земельного участка.

Согласно ст. 5 Федерального закона от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», каждый объект недвижимости, сведения о котором внесены в государственный кадастр недвижимости, имеет не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации государственный учетный номер (далее - кадастровый номер). Кадастровые номера присваиваются объектам недвижимости органом кадастрового учета.

В соответствии с ч. 4 ст. 14 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости», кадастровый паспорт объекта недвижимости представляет собой выписку из государственного кадастра недвижимости, содержащую уникальные характеристики объекта недвижимости, а также в зависимости от вида объекта недвижимости иные предусмотренные настоящим Федеральным законом сведения об объекте недвижимости.

Спорный земельный участок был поставлен на кадастровый учет, как ранее учтенный, на основании ч. 1 ст. 45 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости», согласно которому государственный кадастровый учет или государственный учет объектов недвижимости, в том числе технический учет, осуществленные в установленном законодательством порядке до дня вступления в силу настоящего Федерального закона или в переходный период его применения с учетом определенных статьей 43 настоящего Федерального закона особенностей, признается юридически действительным, и такие объекты считаются объектами недвижимости, учтенными в соответствии с настоящим Федеральным законом (далее - ранее учтенные объекты недвижимости).

При этом, в силу ч. 11 ст. 45 «О государственном кадастре недвижимости», отсутствие в государственном кадастре недвижимости кадастровых сведений о ранее учтенном земельном участке, предоставленном для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, о здании, сооружении, помещении или об объекте незавершенного строительства в объеме, необходимом в соответствии с частью 4 статьи 14 настоящего Федерального закона, не является основанием для отказа в выдаче (направлении) кадастрового паспорта такого объекта недвижимости. При этом отсутствие кадастровых сведений о таком объекте недвижимости в указанном объеме не может являться основанием для приостановления осуществления государственной регистрации прав на такой объект недвижимости или сделок с ним либо для отказа в осуществлении данной государственной регистрации.

Таким образом, спорный земельный участок, который был предоставлен для индивидуального жилищного строительства, правомерно был признан объектом гражданских прав, как земельный участок, который состоит на кадастровом учете (которому присвоен кадастровый номер).

В обоснование своих требований истцы так же ссылаются на статью 76 Земельного Кодекса РСФСР, согласно которой земли общего пользования в городах, поселках и сельских населенных пунктах состоят из земель, используемых в качестве путей сообщения (площади, улицы, переулки, проезды, дороги, набережные).

Ссылаются на пункт 12 ст. 85 Земельного Кодекса РФ, не действующего на момент принятия обжалуемого постановления, согласно которому земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

Указывают, что дорога, расположенная на участке № 263, является частью улицы 18 Горельский проезд, исходя из её назначения – для удовлетворения общественных интересов неограниченного круга лиц и входит в состав земель городских поселений не может находиться во владении ответчика Назукиной Е.И., так как по существу является территорией общего пользования.

Однако истцами не учтено, что местоположение границ земельного участка учитывая то, что данный земельный участок поставлен на кадастровый учет, а межевание до настоящего времени в установленном законом порядке не оспорено. Местоположение границ земельного участка определяется с учетом красных линий местоположения границ смежных земельных участков (при их наличии) естественных границ земельного участка (часть 7 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации).

Обжалуемое постановление определяет лишь площадь земельного участка и ориентир в виде улицы, конкретное местоположение земельного участка постановлением администрации Зареченского района № 1403 от 14.09.1993 г. не установлена.

Фактическое местонахождение данного земельного участка определено не обжалуемым постановлением, а межевым планом, являющимся результатом кадастровых работ по определению границ земельного участка, и решением филиала ФГБУ «ФКП Росрестра» по Тульской области об учете изменений объекта недвижимости.

Органом, осуществляющим публичные полномочия в области осуществления кадастровой деятельности, является Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), в рассматриваемом случае – подведомственное ему Федеральное бюджетное учреждение «Кадастровая палата» по Тульской области.

Действия уполномоченного органа по осуществлению государственного кадастрового учета могут быть оспорены заинтересованными лицами по основаниям и в порядке, предусмотренным гражданским процессуальным законодательством.

По своей сути исковые требования сводятся к тому, что принадлежащий Назукиной Е.И. земельный участок не может быть объектом права частной собственности, поскольку включает часть земельного участка, являющегося землями общего пользования, так как на его территории находятся подстанция ТП 5770, обеспечивающая электроснабжение 17, 18 Горельских проездов; электролинии 380 вольт электроснабжения 17 и 18 Горельских проездов; трансформатор электропитания участка № 264; асфальтная дорога к 18 Горельскому проезду и улицам 19, 20, 21 Горельского проезда; магистральный водовод 6700 из стальных ж/б труб, обеспечивающие водоснабжение Зареченского района, 17-21 Горельских проездов; водовод 105 мм, обеспечивающий водоснабжение 17 Горельского проезда; электролиния 6000 вольт, обеспечивающая электроэнергией неограниченное количество объектов, владельцев, участок электросетей; обеспечивает электроснабжением 17, 18 Горельского проезда, а потому данный участок обременен правами третьих лиц.

Также истцы указывают, что при межевании земельного участка Назукиной Е.И. допущена ошибка кадастровым инженером, однако результаты межевания предметом настоящего судебного разбирательства не являются, требований о признании результатов межевания недействительными истцами не заявлено.

Риск выбора ненадлежащего способа защиты прав и законных интересов лежит на истцах, в связи с чем, оценив собранные по делу доказательства в порядке ст. 67 Гражданского процессуального кодекса РФ, суд приходит к выводу об отсутствии правовых оснований для удовлетворения исковых требований о признании постановления главы администрации Зареченского района г. Тулы от 14.09.1993 г. № 1403 незаконным.

Таким образом, Мухин П.Н., являясь владельцем земельного участка, предоставленного ему на основании указанного постановления, воспользовавшись правом, предусмотренным ст. 209 Гражданского кодекса РФ, распорядился принадлежащим имуществом путем продажи Назукиной Е.И.

Договор купли-продажи от 12.12.2011 г. соответствует требованиям закона, в том числе 554, 555 Гражданского кодекса РФ - договор представляет собой единый документ, подписанный сторонами, содержит все существенные условия, в том числе предмет и цену, а потому оснований для признания его ничтожной сделкой отсутствуют.

В связи с изложенным, установленные обстоятельства применительно к приведенным правовым нормам, а также к положениям ч. 3 ст. 196 Гражданского процессуального кодекса РФ позволяют суду сделать вывод об отсутствии правовых оснований для удовлетворения заявленных исковых требований в полном объеме.

В соответствии со ст. ст. 88, 98 (ч.1), 100 Гражданского процессуального кодекса РФ взысканию с истцов в пользу ответчика Назукиной Е.И. в равных долях подлежат документально подтвержденные судебные расходы по составлению нотариальной доверенности в размере 1000 руб. и по оплате услуг представителя.

При определении размера подлежащих ко взысканию с истцов в пользу ответчика расходов по оплате услуг представителя суд приходит к следующему.

Согласно правовой позиции Конституционного Суда РФ, изложенной в Определении от 20.10.2005 г. № 355-О, реализация судом права уменьшить сумму, взыскиваемую в возмещение соответствующих расходов по оплате услуг представителя, возможна в том случае, если он признает эти доходы чрезмерными в силу конкретных обстоятельств дела.

В связи с чем, с учетом количества проведенных с участием представителя истца по доверенности Миронова А.В. судебных заседаний, количества затраченного последним времени, учитывая категорию дела, степень сложности рассмотренного дела, продолжительность судебного разбирательства по делу, объема выполненной представителем работы, учитывая то обстоятельство, что именно на суде лежит обязанность создавать условия, при которых соблюдался бы необходимый баланс процессуальных прав и обязанностей сторон, суд считает возможным взыскать с истцов в пользу ответчика понесенные последним судебные расходы на оплату услуг представителя в сумме 6000 руб.

Таким образом с истцов в пользу ответчика подлежат взысканию судебные расходы в размере 7000 руб.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 194-199 Гражданского процессуального кодекса РФ, суд

р е ш и л :

в удовлетворении исковых требований Старовойтовой Любови Александровны, Ефимовой Веры Дмитриевны, Бусыгина Александра Петровича, Торгашева Дмитрия Владимировича, Мужилова Игоря Вадимовича, Костикова Александра Алексеевича, Ванина Вадима Александровича к Назукиной Евгении Ивановне, администрации города Тулы, комитету имущественных и земельных отношений администрации города Тулы, Мухину Павлу Николаевичу, министерству имущественных и земельных отношений Тульской области о признании постановления главы администрации Зареченского района г. Тулы от 14.09.1993 г. № 1403 незаконным, признании договора купли-продажи от 12.12.2011 г. ничтожной сделкой отказать.

Взыскать со Старовойтовой Любови Александровны, Ефимовой Веры Дмитриевны, Бусыгина Александра Петровича, Торгашева Дмитрия Владимировича, Мужилова Игоря Вадимовича, Костикова Александра Алексеевича, Ванина Вадима Александровича в пользу Назукиной Евгении Ивановны судебные расходы в размере 7 000 (семь тысяч) руб. в равных долях.

Решение может быть обжаловано в Тульский областной суд путем подачи апелляционной жалобы в Зареченский районный суд г. Тулы в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Председательствующий – подпись.

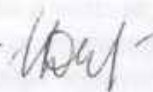
Копия верна.

Подлинник решения находится в гражданском деле № 2-1016/2013 Зареченского районного суда г. Тулы.

Судья –



Секретарь –



Всего пронумеровано,  
пронумеровано и скреплено  
печатно 6 листа (ов)  
Секретарь 