



Арбитражный суд Краснодарского края
350063, г. Краснодар, ул. Красная, 6
Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г. Краснодар
03.04.2008 г.

Дело №А-32-2037/2008-28/47

Резолютивная часть решения объявлена в судебном заседании 27.03.2008 года.

Мотивированное решение изготовлено 03.04.2008 года.

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи Данько М.М., рассмотрев в судебном заседании дело

по иску **ООО ПФ «Этюд», г. Краснодар**

к **Администрации муниципального образования город Краснодар, г. Краснодар**

ЗАО «Кубаньстройпроект», г. Краснодар

о признании недействительным (ничтожным) договора аренды земельного участка, признании недействительным Распоряжения Главы муниципального образования город Краснодар.

при участии в судебном заседании:

от истца: Айсулова О.Б. – представитель по доверенности от 01.02.2008 г.;

от администрации: Бойченко Д.В. – представитель по доверенности от 27.12.2007 г.;

от ЗАО: Аверин П.А. – представитель по доверенности от 01.08.2007 г.

При ведении протокола судебного заседания судьей Данько М.М.

ООО ПФ «Этюд», г. Краснодар обратилось с иском к Администрации муниципального образования город Краснодар, г. Краснодар и ЗАО «Кубаньстройпроект», г. Краснодар о:

- признании недействительным (ничтожным) договора аренды земельного участка № 4300014490 от 25.07.2006 г., заключенного между ответчиками и

- признании недействительным распоряжения главы муниципального образования город Краснодар № 2151-р от 11.07.2006 г. «О предоставлении ЗАО «Кубаньстройпроект» земельного участка в Прикубанском внутригородском округе г. Краснодара».

Истец дополнительно просит взыскать с ответчика 100 000 рублей за юридические услуги и 2 000 рублей государственной пошлины уплаченной за подачу искового заявления.

Истцом заявлено ходатайство о назначении экспертизы по делу для установления факта наложения земельного участка, предоставленного истцу и земельного участка, используемого ответчиком.

Производство исследования истец просит поручить ГУП КК «Крайтехинвентаризация».

Судом ходатайство рассмотрено и после заслушивания мнения представителей лиц, участвующих в деле оставлено без удовлетворения, поскольку согласно Положения «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации», утвержденного Постановлением Правительства РФ № 1301 от 13.10.1997 г., специализированные государственные и муниципальные организации технической инвентаризации – унитарные предприятия, службы, управления, центры, бюро, к которым также относится ГУП КК «Крайтехинвентаризация», осуществляют технический учет жилищного фонда.

В соответствии с пунктом 4 Постановления Правительства РФ № 202 от 08.04.2004 г. «Вопросы Федерального агентства кадастра объектов недвижимости» одной из основных функций Федерального агентства кадастра объектов недвижимости является проведение экспертизы землеустроительной документации.

Следовательно, проведение экспертизы земельного участка не относится к компетенции ГУП КК «Крайтехинвентаризация», поскольку согласно действующему законодательству данная деятельность осуществляется Территориальным управлением Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Краснодарскому краю.

Ответчики изложили свои доводы в отзывах на исковое заявление, в судебном заседании поддержали их, против удовлетворения заявленных требований возражают.

Изучив представленные по делу доказательства, заслушав представителей сторон в судебном заседании, суд первой инстанции установил следующее.

ООО ПФ «Этюд» заявлено требование о признании недействительным распоряжения главы муниципального образования город Краснодар № 2151-р от 11.07.2006 г. «О предоставлении ЗАО «Кубаньстройпроект» земельного участка в Прикубанском внутригородском округе г. Краснодара», поскольку оно нарушает права и законные интересы истца.

Как следует из положения п. 1 ст. 198 АПК РФ граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными

ненормативных правовых актов органов местного самоуправления, если полагают, что оспариваемый ненормативный правовой акт не соответствует закону или иному нормативному акту и нарушают их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности, создают иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

Пунктом 4 статьи 198 АПК РФ установлено, что заявление может быть подано в течение трех месяцев со дня, когда гражданину, организации стало известно о нарушении их прав и законных интересов, если иное не установлено законом. Пропущенный по уважительной причине срок подачи заявления может быть восстановлен судом.

В связи с тем, что процессуальный срок подачи заявления пропущен, истцом было заявлено ходатайство о его восстановлении.

В порядке п. 2 ст. 117 АПК РФ арбитражный суд восстанавливает пропущенный процессуальный срок, если признает причины пропуска уважительными.

ООО «Этюд» в представленном в дело обращении к главе муниципального образования город Краснодар без даты ссылается на оспариваемое распоряжение.

Обращение получено департаментом муниципальной собственности и городских земель администрации 03.09.07 года, на обращении имеется дата 30.08.07 года.

То есть истцу стало известно об издании распоряжения главы администрации муниципального образования город Краснодар № 2151-р от 11.07.2006 г. как минимум в августе 2007 г.

Исковое заявление подано в арбитражный суд в феврале 2008 г.

Истец в ходатайстве ссылается на то обстоятельство, что ему было необходимо получить подтверждение администрации и департамента о наложении земельных участков сторон друг на друга.

Этот довод истца во внимание судом не принимается, поскольку процессуальный закон обжалование ненормативного акта не ставит в зависимость от наличия или отсутствия доказательств нарушения права заявителя.

Необходимым и достаточным условием является знание о таком нарушении.

Принимая во внимание, что ООО ПФ «Этюд» не представлены доказательства уважительности причин пропуска срока на подачу заявления, ходатайство истца следует оставить без удовлетворения.

Пропуск срока, установленного частью 4 статьи 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, на подачу заявления о признании недействительным

ненормативного правового акта является самостоятельным основанием для отказа в удовлетворении заявленного требования.

Судом установлено, что между администрацией г. Краснодара и ПФ «Этюд» (ТОО) 20.05.1996 года подписан договор аренды земель несельскохозяйственного назначения №601, согласно которому истцу для строительства и эксплуатации производственной базы на срок до 2011 г. был предоставлен земельный участок общей площадью 0,5 га, расположенный по адресу: г. Краснодар, Прикубанский административный округ, ул. Кореновская (л.д. 17-21).

Постановлением главы муниципального образования город Краснодар № 2151-р от 11.07.2006 г. ЗАО «Кубаньстройпроект» был предоставлен в аренду сроком на 3 года для строительства комплекса многоэтажных жилых домов земельный участок общей площадью 63 072 кв.м. с кадастровым номером 23:43:01 19 002:0019, расположенный по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Александра Покрышкина (л.д.70).

На основании указанного постановления, администрация муниципального образования город Краснодар и ЗАО «Кубаньстройпроект» заключили договор аренды земельного участка № 4300014490 от 25.07.2006 г. (л.д.71-76).

По мнению истца, данный договор, заключенный между ответчиками нарушает его законное право аренды, поскольку земельный участок площадью 0,5 га, предоставленный ПФ «Этюд» входит в границы участка, площадью 63 072 кв.м., предоставленного ЗАО «Кубаньстройпроект».

В соответствии с п. 1 ст. 7 Федерального закона Российской Федерации № 28-ФЗ от 02.01.2000 г. «О государственном земельном кадастре» государственному кадастровому учету подлежат земельные участки, расположенные на территории Российской Федерации, независимо от форм собственности на землю, целевого назначения и разрешенного использования земельных участков.

Пунктом 2 указанной статьи установлено, что государственный кадастровый учет земельных участков, проводившийся в установленном порядке на территории Российской Федерации до вступления в силу настоящего Федерального закона, является юридически действительным.

Таким образом, любое предоставление земельного участка, даже ранее введенного в оборот, производится в соответствии с правилами ФЗ «О государственном земельном кадастре».

Земельный участок подлежит идентификации и как объект правоотношений должен быть выделен из другого аналогичного имущества путем установления индивидуальных признаков.

По правилам п. 3 ст. 14 данного закона, моментом возникновения или моментом прекращения существования земельного участка как объекта государственного кадастрового учета в соответствующих границах является дата внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр земель.

Данные записи позволяют индивидуализировать земельный участок как объект недвижимости, поскольку ЕГРЗ выступает в качестве основной базы данных, содержащей сведения о технических характеристиках земельных участков.

Земельный участок, предоставленный ответчику по делу, прошел кадастровый учет, то есть, сформирован как объект недвижимого имущества.

Земельный участок предоставлен ООО ПФ «Этюд» до вступления в законную силу Федерального закона № 28-ФЗ от 02.01.2000 г., поэтому в Едином государственном реестре данные о нем отсутствуют.

В числе средств идентификации Федеральным законом Российской Федерации № 78-ФЗ от 18.06.2001 г. «О землеустройстве» выделяется месторасположение земельного участка.

Идентифицировать земельный участок, предоставленный истцу, по имеющимся в материалах дела документам не представляется возможным, так как сведения об участке указанные в договоре аренды № 601 от 20.05.1996 г. не содержат существенных условий, позволяющих его индивидуализировать и выделить из другого такого же имущества.

Необходимость идентификации объясняется тем, что действующее законодательство требует определенности объекта сделки, поскольку существенным условием любого договора является достижение соглашения относительно его предмета (пункт 1 статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Указание в договоре конкретного месторасположения земельного участка является существенным условием договора аренды, к соглашению по которому стороны (администрация и ПФ «Этюд») не пришли.

Договор №601 от 20.05.1996 года является незаключенным.

Довод истца о том, что вхождение земельного участка ООО ПФ «Этюд» в границы участка ЗАО «Кубаньстройпроект» подтверждается письмом Департамента муниципальной собственности и городских земель администрации муниципального

образования город Краснодар № 272.49 от 11.01.2008 г., судом не принимается во внимание, поскольку в его обоснование документы в дело не представлены.

Напротив, из чертежа участка (л.д.22) следует, что земельный участок, на который претендует ООО ПФ «Этюд», расположен между улицами Кореновской и Дзержинского (л.д. 22), а участок, предоставленный ЗАО «Кубаньстройпроект», находится на ул. им. Александра Покрышкина, что подтверждается кадастровым планом земельного участка (л.д. 78-80).

В обоснование мнения об использовании ответчиком в том числе земельного участка истца, последний представил в дело фотографии с изображением части поверхности земли, огороженной забором с находящимися на ней бетонными площадками.

Из этих доказательств не представляется возможным установить, чей земельный участок – истца, ответчика или иных лиц был сфотографирован.

Принимая во внимание неудовлетворение ходатайства истца о восстановлении срока на подачу заявления о признании ненормативного правового акта недействительным, незаключенность договора аренды земельного участка истца, отсутствие надлежащих (достоверных) доказательств наложение спорных земельных участков друг на друга, заявленные истцом требования следует оставить без удовлетворения, расходы по государственной пошлине возложить на истца по делу.

Руководствуясь статьями 41, 49, 65, 82, 110, 117, 159, 167-170, 198 Арбитражного процессуального кодекса РФ, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Ходатайства истца оставить без удовлетворения.

Заявленные требования оставить без удовлетворения.

Судья

М.М. Данько