

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации
(РЕЗОЛЮТИВНАЯ ЧАСТЬ)

16 декабря 2009 г.

г. Изобильный

Изобильненский районный суд Ставропольского края в составе председательствующего Калининко С. М. при секретаре Токарь Л. А. с участием адвоката Изобильненской адвокатской юридической конторы № 1 Рыфы А. В., представляющего интересы Врацкого Е.Н., представителя администрации Изобильненского муниципального района Кротовской С.В., представителя администрации поселка Солнечнодольска Кравченко О.А., представителя ОАО ОГК-2 Ревазова Э.В., представителя ООО «Геокомплекс»-Затона Е.В. рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении суда гражданское дело по иску Врацкого Евгения Николаевича к ОАО ОГК – 2 Ставропольская ГРЭС, администрации п. Солнечнодольска Изобильненского муниципального района Ставропольского края, администрации Изобильненского муниципального района Ставропольского края об отмене государственной регистрации права на земельные участки и предоставлении земельного участка в аренду,


На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 65, 69, 194 -198, 199 ГПК РФ, суд
РЕШИЛ:

Исковые требования Врацкого Евгения Николаевича удовлетворить частично. отменить государственную регистрацию права муниципальной собственности администрации поселка Солнечнодольска на земельные участки с кадастровым номером 26:06:130701:57 площадью 14963 кв.м. и номером 26:06:130701:58 площадью 22281 кв.м. свидетельства о регистрации права 26-АЕ 847203, 26-АЕ № 847205, и постановку на кадастровый учет, отменить государственную регистрацию права постоянного бессрочного пользования ОАО «Ставропольская ГРЭС» на земельные участки по ул. Техническая 14 п. Солнечнодольск от 10.04.2009 г №26-26-06/029/2008-348 и №26-26-06/029/2008-347 и постановку на кадастровый учет.

В удовлетворении требования, обязать администрацию Изобильненского муниципального района Ставропольского края предоставить в аренду земельный участок общей площадью 173683 кв. м., расположенный по адресу п. Солнечнодольск, ул. Техническая, 14-отказать.

Отложить изготовление мотивированного решения на 5 суток т.е. до 22 декабря 2009 года, с момента изготовления мотивированного решения, решение может быть обжаловано в судебную коллегия по гражданским делам Ставропольского краевого суда через Изобильненский районный суд в течение десяти дней.

Судья



С. М. Калининко

КОПИЯ ВЕРНА!
Федеральный судья
Калининко С.М.



РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

16 декабря 2009 г.

г. Изобильный

Изобильненский районный суд Ставропольского края в составе председательствующего Калининченко С. М. при секретаре Токарь Л. А. с участием адвоката Изобильненской адвокатской юридической конторы № 1 Рыфы А. В., представляющего интересы Врацкого Е.Н., представителя администрации Изобильненского муниципального района Кротовской С.В., представителя администрации поселка Солнечнодольска Кравченко О.А., представителя ОАО ОГК-2 Ревазова Э.В., представителя ООО «Геокомплекс»-Затона Е.В. рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении суда гражданское дело по иску Врацкого Евгения Николаевича к ОАО ОГК – 2 Ставропольская ГРЭС, администрации п. Солнечнодольска Изобильненского муниципального района Ставропольского края, администрации Изобильненского муниципального района Ставропольского края об отмене государственной регистрации права на земельные участки и предоставлении земельного участка в аренду,

УСТАНОВИЛ:

В суд обратился Врацкий Евгений Николаевич к ОАО ОГК – 2 Ставропольская ГРЭС, администрации п. Солнечнодольска Изобильненского муниципального района Ставропольского края, администрации Изобильненского муниципального района Ставропольского края об отмене государственной регистрации права на земельные участки и предоставлении земельного участка в аренду.

В судебном заседании доверенное лицо истца Оглуздин Д.Н. исковые требования поддержал пояснил, что 26 февраля 2008 года им были приобретены в собственность объекты недвижимого имущества, а именно: сооружение - железнодорожный путь № 65, лит. 6, инв. № 496, протяженностью 698 кадастровый номер 26:06:000000:0000:496/51:1001/6; сооружение - подкрановый путь к железнодорожному пути № 65, лит. 10, инв. № 496 протяженностью 235 м., кадастровый номер 26:06:000000:0000:496/51:1001/10; сооружение - бетонная площадка, лит. III, инв. № 496, площадью 1716,8 кв. кадастровый номер 26:06:000000:0000:496/51:1000/III; сооружение - бетонная площадка, лит. II, инв. № 496, площадью 3269,3 кв. м. кадастровый номер 26:06:000000:0000:496/51:1000/II; сооружение - бетонная площадка, лит. I, инв. № 496, площадью 1159,1 кв. м. кадастровый номер 26:06:000000:0000:496/51:1000/I; нежилое здание - гараж, лит. Б, инв. № 496, площадью 442,5 кв. м., кадастровый номер 26:06:000000:0000:496/51:1000/Б; нежилое здание - здание диспетчерской, лит. А, инв. № 496, площадью 69,5 кв. м., кадастровый номер 26:06:000000:0000:496/51:1000/А; нежилое здание - здание бытовое, лит. А, инв. № 485, площадью 11 кв.м., кадастровый номер 26:06:000000:0000:485/51:1000/А; нежилое здание - склад, лит. Б, инв. № 485, площадью 985 кв.м., кадастровый номер 26:06:000000:0000:485/51:1000/Б; нежилое здание - склад, лит. В, инв. № 485, площадью 63,60 кв.м., кадастровый номер 26:06:000000:0000:485/51:1000/В; нежилое здание - склад, лит. Д, инв. № 485, площадью 357 кв.м., кадастровый номер 26:06:000000:0000:485/51:1000/Д; сооружение - железнодорожный путь № 55, лит. 4, инв. № 497, протяженностью 233 пог.м. кадастровый номер 26:05:000000:0000:497/51:1000/4; сооружение - подкрановый путь к железнодорожному пути № 55, лит. 9, инв. № 497 площадью 140 пог. м., кадастровый номер 26:06:000000:0000:497/51:1000/9; расположенные

на земельном участке общей площадью 173683 кв. м. по адресу: Ставропольский край Изобильненский район п. Солнечнодольск, ул. Техническая, 14.

В соответствии со статьей 35 Земельного кодекса Российской Федерации вместе с правом собственности на указанные объекты недвижимости он приобрел право на использование земельного участка общей площадью 173683 кв.м., расположенного под указанными объектами недвижимости. Ранее земельный участок был закреплен за ООО «Ин-Новация» на праве долгосрочной аренды согласно Постановления главы поселка Солнечнодольска Изобильненского района Ставропольского края № 255 от 22.10.2003 года. В дальнейшем он обратился в Администрацию поселка Солнечнодольска с заявлением об утверждении схемы расположения земельного участка находящегося под объектами недвижимости. В удовлетворении было отказано. Из отказа он узнал о том, что в настоящее время данный земельный участок, на котором расположены объекты недвижимого имущества, принадлежащие ему на праве собственности, разделен на четыре самостоятельных участка, уточнен и поставлен на кадастровый учет.

Земельные участки с кадастровым номером 26:06:130701:57 площадью 14963 кв.м. и кадастровым номером 26:06:130701:58 площадью 22281 кв.м. находятся в муниципальной собственности администрации поселка Солнечнодольск на основании свидетельств о регистрации права 26-АЕ 847203, 26-АЕ № 847205.

Два земельных участка площадью 53382 кв.м. и 76410 кв.м. зарегистрированы на праве постоянного бессрочного пользования за филиалом ОАО «ОГК-2» Ставропольская ГРЭС» о чем свидетельствует записи в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 10.04.2009г №26-26-06/029/2008-348 и №26-26-06/029/2008-347 соответственно.

Категория земель - земли промышленности, энергетики и транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности земли, обороны, безопасности и земли иного специального назначения.

Полагает, что ОАО «ОГК-2» Ставропольская ГРЭС» не имела права производить работы по делению данного земельного участка в связи с тем, что он был изъят из постоянного бессрочного пользования у ответчика Постановлением главы поселка Солнечнодольска Изобильненского района Ставропольского края № 255 от 22.10.2003 года.

В то же время при проведении работ по уточнению границ землепользования ОАО «ОГК-2» Ставропольская ГРЭС», его деления, постановке на кадастровый учет были нарушены нормы законодательства в области земельных отношений и его права как собственника объектов недвижимого имущества. Статьей 39 Федерального закона от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» установлены требования к порядку согласования местоположения границ земельных участков, где установлено, что при проведении согласования границ земельного участка путем проведения собрания заинтересованных лиц извещение о проведении собрания должны быть указаны:

- 1) сведения о заказчике соответствующих кадастровых работ, в том числе почтовый адрес и номер контактного телефона;
- 2) сведения о кадастровом инженере, выполняющем соответствующие кадастровые работы, в том числе его почтовый адрес, адрес электронной почты и номер контактного телефона;
- 3) кадастровый номер и адрес земельного участка, в отношении которого выполняются соответствующие кадастровые работы, кадастровые номера и адреса смежных с ним земельных участков (при отсутствии адресов указываются сведения о местоположении земельных участков);
- 4) порядок ознакомления с проектом межевого плана, место или адрес, где с этим проектом можно ознакомиться со дня вручения, направления или опубликования извещения;
- 5) место, дата и время проведения собрания о согласовании местоположения границ;

б) сроки и почтовый адрес для вручения или направления заинтересованными лицами требований о проведении согласования местоположения границ с установлением таких границ на местности и (или) возражений после ознакомления с проектом межевого плана.

В извещение опубликованном в газете Ставропольская правда от 11 апреля 2008 года не исполнено требование п. 3 указанной статьи, а именно отсутствуют кадастровые номера и адреса смежных с ним земельных участков (при отсутствии адресов указываются сведения о местоположении земельных участков). Кроме того, при проведении работ по уточнению границ земельного участка заказчик ОАО «ОГК-2» Ставропольская ГРЭС» и исполнитель работ ООО «Геокомплекс» должны были составить соглашение о порядке пользования земельным участком со мной как с собственником объектов недвижимости, или исключить площадь земельного участка расположенного под объектами недвижимого имущества и прилегающей территорией необходимой для его использования.

Уточнение границ и деление участка было произведено Постановлением главы администрации Изобильненского муниципального района Ставропольского края от 16.06.2008 года № 351 не смотря на то, что сначала надо было уточнить границы общего земельного участка, а потом производить деление его на части. В последствие два земельных участка были переданы в муниципальную собственность администрации поселка Солнечнодольска.

В результате неправомерных действий при выполнении землеустроительных работ, он лишен права на приобретение в собственность земельного участка находящегося под объектами недвижимого имущества.

Просит отменить государственную регистрацию права муниципальной собственности администрации поселка Солнечнодольска на земельные участки с кадастровым номером 26:06:130701:57 площадью 14963 кв.м. и номером 26:06:130701:58 площадью 22281 кв.м. свидетельства о регистрации права 26-АЕ 847203, 26-АЕ № 847205, и постановку на кадастровый учет, отменить государственную регистрацию права постоянного бессрочного пользования ОАО «Ставропольская ГРЭС» на земельные участки по ул. Техническая 14 п. Солнечнодольск от 10.04.2009 г №26-26-06/029/2008-348 и №26-26-06/029/2008-347 и постановку на кадастровый учет, обязать администрацию Изобильненского муниципального района Ставропольского края предоставить в аренду земельный участок общей площадью 173683 кв. м., расположенный по адресу п. Солнечнодольск, ул. Техническая, 14.

Представитель ответчика ОАО ОГК – 2 Ставропольская ГРЭС, Ревазов исковые требования истца Врацкого Е. Н. не признал, пояснив, что оснований для удовлетворения исковых требований Врацкого Е. Н. не имеется, истец надлежащим образом не доказал то обстоятельство, что регистрацией права ОГК-2 и Администрации каким-либо образом нарушены его права на получение земельного участка, необходимого для использования его объектов недвижимости. В материалы дела были представлены ксерокопии документов, кроме того имеются пояснения специалиста ГУП Крайтехинвентаризации, считает, что данные доказательства являются ненадлежащими и не могут служить основанием для признания недействительным регистрации прав. Кроме того, по третьему требованию Врацкого, о предоставлении ему в аренду земельного участка также нет оснований для удовлетворения этих требований, в виду того, что правом для обращения в суд лицо наделено только в случае нарушения какого-либо его права, как следует из искового заявления, подтверждается материалами дела, истец обратился за предоставлением земельного участка в Администрацию пос. Солнечнодольск, однако, пос. Солнечнодольск не является распорядителем земельного участка. Распорядителями является Администрация Изобильненского р-на. С заявлением о предоставлении земельного участка для использования объектов Врацкий в Администрацию Изобильненского муниципального р-на не обращался. Следовательно, говорить, что каким-то образом нарушено его право, оснований не имеется. Более того, законом, в частности Земельным кодексом, предусмотрен порядок выделения земельного участка, в частности ст. 35 ЗК. Предусмотрен

сложный комплекс предоставления земельного участка: проводится кадастровый учет, проводится межевание, определяется необходимый земельный участок, после определения его границ, площади, предоставляется этот участок в аренду либо в собственность – по желанию заявителя. В соответствии со ст. 11 ЗК РФ не может являться объектом права – земельный участок, границы которого не определены. В данном случае границы земельного участка не определены. Следовательно, объектом права, в том числе права аренды, являться не может. Исходя из этого, он считает что также не может быть удовлетворено третье требование Врацкого. В связи с изложенным, просим отказать в удовлетворении исковых требований Врацкому в полном объеме.

Представитель ответчика администрации Изобильненского муниципального района Ставропольского края Кротовская С. В. исковые требования истца Врацкого Е. Н. не признала, представила письменные возражения, пояснив, что регистрация права собственности п. Солнечнодольск на земельные участки в порядке разграничения государственной собственности, регистрация права постоянного (бессрочного) пользования ОАО «Ставропольская ГРЭС», возникла в 2001 году и на которых отсутствуют объекты недвижимости принадлежащие Врацкому Е. Н. на праве собственности. Врацкий Е. Н. не обращался и перечень документов, установленный Министерством экономического развития и торговли РФ от 30 октября 2007 г. № 370 «Об утверждении перечня документов, прилагаемых к заявлению о приобретении прав на земельный участок, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположены здания, строения, сооружения не предоставлял. В соответствии со ст. 11.1. земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. Земельного участка площадью 173683 кв.м. как объекта недвижимости не существует. В соответствии с постановлением Изобильненской районной государственной администрации от П. 10.2001 №311 26 февраля 2002 года было зарегистрировано право постоянного (бессрочного) пользования ОАО «Ставропольская ГРЭС» на земельный участок категории земли промышленности общей площадью 2527929 кв. м. (252,8 га). В соответствии с пунктом 1 статьи 2 Федерального закона от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним является юридическим актом признания и подтверждения государством возникновения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом РФ. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. В июне 2008 года в администрацию Изобильненского муниципального района обратился правопреемник ОАО «Ставропольская ГРЭС» ОАО ОГК-2 с заявлением о разделе земельного участка находящегося на праве постоянного пользования согласно представленному проекту территориального землеустройства с целью образования новых земельных участков. В соответствии со п. 1 ст. 11.4. ЗК РФ при разделе земельного участка образуются несколько земельных участков, а земельный участок, из которого при разделе образуются земельные участки, прекращает свое существование. В соответствии с п.2, 3 ст. 11.8. ЗК РФ у лица, которому предоставлен земельный участок на праве постоянного (бессрочного) пользования, из которого при разделе, объединении или перераспределении образуются земельные участки, возникает соответственно право постоянного (бессрочного) пользования, на образуемые земельные участки и принятие дополнительных решений о предоставлении образуемых и измененных земельных участков не требуется. Таким образом право постоянного (бессрочного) пользования на земельные участки площадью 53382 кв.м и 76410 кв.м расположенные в п. Солнечнодольск по ул. Техническая 14 зарегистрировано в соответствии с действующим законодательством, так как данные земельные участки образовались при разделе земельного участка, находившегося на праве постоянного (бессрочного) пользования ОАО «ОГК-2». Полагает, что истец не приобрел право на использование земельного участка площадью 173683 кв. м. по адресу ул. Техническая 14, т.к. согласно пункту 1 статьи 35 Земельного кодекса РФ и пункту 2 статьи

552 Гражданского кодекса при переходе права собственности на объекты недвижимости, которые находятся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, покупатель приобретает право на использование части земельного участка, которая занята этой недвижимостью необходимым для ее использования. Не представлено доказательств того, что ООО «Ин-Новация» обладала земельным участком площадью 173 683 кв. м. на праве долгосрочной аренды, зарегистрированном в установленном порядке (в соответствии со ст.25 ЗК РФ право аренды на землю возникает по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами и подлежит государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". Государственная регистрация сделок с земельными участками обязательна в случаях, указанных в федеральных законах. В соответствии со ст. 26 ЗК РФ договоры аренды земельного участка, заключенные на срок менее чем один год, не подлежат государственной регистрации, за исключением случаев, установленных федеральными законами.) В силу статьи 2 Устава железнодорожного транспорта Российской Федерации железнодорожные пути не общего пользования - это железнодорожные подъездные пути, примыкающие непосредственно или через другие железнодорожные подъездные пути к железнодорожным путям общего пользования и предназначенные для обслуживания определенных пользователей услугами железнодорожного транспорта на условиях договоров и выполнения работ для собственных нужд. Согласно пункту 1.9 Правил эксплуатации и обслуживания железнодорожных путей не общего пользования, утвержденных приказом Министерства путей сообщения Российской Федерации от 18.06.2003 N 26, каждый железнодорожный путь не общего пользования должен иметь технический паспорт, план и продольный профиль, чертежи сооружений. В техническом паспорте указываются технические характеристики и состояние рельсов, шпал, балласта, земляного полотна, сооружений, весовых приборов, иных устройств и механизмов для погрузки, выгрузки, очистки и т.п. вагонов. Таким образом, железнодорожный подъездной путь представляет собой сложное сооружение, характеризующееся определенным месторасположением (связью с конкретным земельным участком), обеспечивающим связь с железнодорожными путями общего пользования в установленном месте. Согласно письма ОАО «РЖД» от 18.11.2009 № 1529 железнодорожные пути № 65 и № 55 расположенные в п. Солнечнодольск, ул. Техническая 14 к железнодорожным путям общего пользования не примыкают, и, следовательно, не являются объектами недвижимого имущества в силу ст. 130 ГК РФ. Просит в иске отказать.

Представитель ответчика администрации п. Солнечнодольска Изобильненского муниципального района Ставропольского края Кравченко О. А. исковые требования истца Врацкого Е. Н. не признала, представила письменные возражения, пояснив, что 19 октября 2009 года в администрацию поселка Солнечнодольск поступило заявление от Оглуздина Д.И. действующего по доверенности от 10 июля 2008 года в интересах Врацкого Е.Н. об утверждении схемы расположения земельного участка под объектами недвижимости принадлежащими Врацкому Е.Н. на праве собственности на кадастровом плане территории № 2606/201/09-15619. Схема расположения земельного участка под объектами недвижимого имущества, утверждается в случае, если государственный кадастровый учет не произведен или в государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о земельном участке, необходимые для выдачи кадастрового паспорта земельного участка. Местоположение границ земельного участка и его площадь определяются с учетом фактического землепользования в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства. Местоположение границ земельного участка определяется с учетом красных линий, местоположения границ смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ земельного участка. Порядок приобретения прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, на которых расположены здания, строения, сооружения, определен статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации. Полагает, что Врацкому Е.Н. необходимо было обратиться в

администрацию с заявлением о предоставлении земельного участка под объектами недвижимого имущества, с приложением пакета документов, в соответствии с перечнем утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 30 октября 2007 г. N 370, а именно:

- 1) копией документа, удостоверяющего личность заявителя (заявителей), являющегося физическим лицом, либо личность представителя физического или юридического лица;
- 2) копией свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя (для индивидуальных предпринимателей), копия свидетельства о государственной регистрации юридического лица (для юридических лиц);
- 3) копией документа, удостоверяющего права (полномочия) представителя физического или юридического лица, если с Заявлением обращается представитель заявителя (заявителей);
- 4) выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах на здание, строение, сооружение, находящиеся на приобретаемом земельном участке, или копии иных документов, удостоверяющих (устанавливающих) права на такое здание, строение, сооружение (при наличии зданий, строений, сооружений на приобретаемом земельном участке);
- 5) выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах на приобретаемый земельный участок или копии иных документов, удостоверяющих права на приобретаемый земельный участок.

В случае отсутствия у собственника здания, строения, сооружения документов, удостоверяющих права на приобретаемый земельный участок, вместе с документами, указанными в пункте 4 настоящего Перечня, к Заявлению прилагается мотивированный отказ в предоставлении информации, выданный в письменной форме органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в связи с отсутствием права на приобретаемый земельный участок, зарегистрированного в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним; 6) кадастровым паспортом земельного участка; 7) копией документа, подтверждающего право приобретения земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование, в безвозмездное срочное пользование, в собственность или аренду на условиях, установленных земельным законодательством.

Заявление Врацкого Е.Н. было подано с нарушением требований земельного законодательства, в заявлении не были указаны адрес, местоположение земельного участка, площадь, категория, вид права, целевое назначение так же из заявления не возможно было определить как будет расположен на КПТ испрашиваемый земельный участок и о каких объектах недвижимого имущества идет речь. К заявлению также не был приложен вышеуказанный пакет документов. На заявление истца администрацией поселка Солнечнодольск был дан ответ о том, что согласно нанесенного на КПТ местоположения испрашиваемого земельного участка, данный земельный участок, разделен на четыре самостоятельных земельных участка, два из которых прошли разграничение муниципальной собственности п. Солнечнодольск площадью 22281 кв.м. и 14963 кв.м. Администрация п. Солнечнодольск не возражает в предоставлении вышеуказанных земельных участков, в случае если на данных земельных участках находятся объекты недвижимого имущества принадлежащие истцу на праве собственности. Два земельных участка площадью 53382 кв.м. и 76410 кв.м. зарегистрированы в постоянное (бессрочное) пользование за филиалом ОАО «ОГК-2» Ставропольская ГРЭС. Право постоянного (бессрочного) пользования на земельные участки площадью 53382 кв.м и 76410 кв.м расположенные в п. Солнечнодольск по ул. Техническая, 14 зарегистрировано в соответствии с действующим законодательством, так как данные земельные участки образовались при разделе земельного участка, категории земли промышленности, общей площадью 2527929, кв. м., находившегося на праве постоянного (бессрочного) пользования ОАО «ОГК-2», что подтверждается записью о регистрации права от 26 февраля 2002 г. Согласно пункту 1 статьи 35 Земельного кодекса и пункту 2 статьи 552 Гражданского кодекса 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, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник. Доказательства того, что ООО «Ин-Новация» обладало земельным участком площадью 173683 кв. м. на праве долгосрочной аренды, зарегистрированном в установленном порядке отсутствуют (Согласно п.2 ст. 609 ГК РФ договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации). Заявление Врацкого Е.Н. об утверждении схемы расположения земельного участка, так же свидетельствует о том, что вышеуказанный земельный участок не сформирован и не поставлен на кадастровый учет; как объект недвижимости не существует в силу статьи 11.1 Земельного кодекса РФ. В связи с тем, что земельный участок не закреплен за прежним собственником, согласно пункту 2 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации площадь части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, определяется в соответствии с пунктом 3 статьи 33 названного Кодекса, площадь под объектами недвижимого имущества принадлежащего Врацкому Е.Н. составляет 12391,8 кв.м. Обоснования испрашиваемой площади 173683 кв.м. земельного участка истцом не предоставлены. Требование истца обязать администрацию Изобильненского муниципального района Ставропольского края предоставить в аренду земельный участок общей площадью 173683 кв.м., расположенный по адресу п. Солнечнодольск, ул. Техническая, 14, считаем так же необоснованными, надлежащего обращения в порядке, установленном статьей 36 Земельного кодекса в администрацию Изобильненского муниципального района Ставропольского края не поступало. Просит в иске отказать.

Представитель третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований ООО «Геокомплекс» Затона Е. В. исковые требования Врацкого Е. Н. не признала и пояснила, что кадастровые работы, заключающиеся в межевании земельного участка под промплощадкой ГРЭС, проводились на основании заключенного 07.09.2007 г. договора подряда между ОАО «Вторая генерирующая компания оптового рынка электроэнергии» и ООО «Геокомплекс». В качестве документа удостоверяющего право ОАО «Ставропольская ГРЭС» на земельный участок заказчиком представлено Постановление Главы Изобильненской районной государственной администрации Ставропольского края от 11.10.2001 г. № 311, в котором указана площадь земельного участка - 2527929,0 кв.м., обозначенного в приложении к вышеуказанному постановлению как промзона ГРЭС. Кроме того, ОАО «Ставропольская ГРЭС» представлено свидетельство о государственной регистрации права на недвижимое имущество серии АВ 26 № 289563 от 26.02.2002 г., в котором обозначены категория земель — «Земли промышленности» и разрешенное использование — «для промышленных нужд». В п. 4 ст. 69 Земельного кодекса РФ установлено, что при проведении землеустройства обеспечивается учет законных интересов лиц, права которых могут быть затронуты при его проведении. ФЗ-221 от 24.07.2007 г. «О государственном кадастре недвижимости» установил ограниченный перечень заинтересованных лиц, с которыми проводится согласование местоположения границ. Согласно п. 3 ст. 39 вышеуказанного закона, согласование местоположения границ проводится с лицами, обладающими смежными земельными участками на праве: 1) собственности (за исключением случаев, если такие смежные земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставлены гражданам в пожизненное наследуемое владение, постоянное (бессрочное) пользование либо юридическим лицам, не являющимся государственными или муниципальными учреждениями либо казенными предприятиями, в постоянное (бессрочное) пользование); 2) пожизненного наследуемого владения; 3) постоянного (бессрочного) пользования (за исключением случаев, если такие смежные земельные участки предоставлены государственным или муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, органам государственной власти или органам местного самоуправления в постоянное (бессрочное) пользование); 4) аренды (если такие смежные земельные участки находятся в государственной или муниципальной собственности и соответствующий договор аренды заключен на срок более чем пять лет). Закон установил также круг лиц,

имеющих право участвовать в согласовании от имени заинтересованных лиц, указанных выше, а также требования к подтверждению их полномочий (п.4 ст. 39): 1) представители, действующие в силу полномочий, основанных на нотариально удостоверенной доверенности; 2) представители, действующие в силу полномочий, основанных на указании федерального закона (например: родители, опекуны, попечители, и т.д.); 3) представители, действующие в силу полномочий, основанных на акте уполномоченного на то государственного органа или органа местного самоуправления); 4) представитель собственников помещений в многоквартирном доме; 5) представитель собственников долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения; 6) представитель членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан. Полагает, что истец не мог участвовать в согласовании границ земельного участка, так как он не является ни собственником, ни пользователем земельного участка, вследствие чего его права никоим образом не были нарушены. Извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границы земельного участка, то оно было опубликовано в газете «Ставропольская правда», печатном издании, являющемся источником опубликования нормативных правовых актов органов исполнительной власти Ставропольского края (в ред. ФЗ-211 «О государственном кадастре недвижимости» от 24.07.2007 г.). Извещение о проведении согласования границы земельного участка через СМИ было продиктовано тем, что уведомить заинтересованных лиц иным способом, предусмотренным законом, не представлялось возможным из-за отсутствия в ГКН необходимой информации, в частности, данных о кадастровых номерах и адресах смежных земельных участков. Извещение содержало всю возможную информацию, необходимую для проведения согласования границ земельного участка. В извещении был указан срок для направления возможных возражений после ознакомления с проектом межевого плана. Этот срок был установлен таким образом, что с момента опубликования извещения до момента проведения собрания заинтересованных лиц оставалось не менее 15 дней. К ООО «Геокомплекс», как кадастровому инженеру, исполняющему кадастровые работы, никаких возражения не поступало.

Допрошенный в качестве специалиста Фоменко В. В. – директор ГУП СК «Крайтехинвентаризация» пояснил, что землеустроительные работы по всей территории Ставропольской ГРЭС проводились неоднократно, первый раз это было в 2003, 2005 гг. , проводилось деление Ставропольской ГРЭС и этот участок в данном случае , он не был включен, т.е. он был промежован, но на него отдельно не было изготовлено землеустроительной документации, скорее всего это было связано с тем , что в октябре 2003 г. этот земельный участок , когда ГРЭС избавлялось от непрофильных активов , был передан ООО ИН-новации по постановлению главы пос. Солнечнодольск № 255 от 22.10. 2003 г. , где рассмотрев письмо генерального директора ОАО Ставропольской ГРЭС , земельный участок 173 683 изъять из постоянного бессрочного пользования Ставропольской ГРЭС, передать в аренду ООО ИН-новации. После того, как ООО Ин-новация на торгах реализовало имущество , в ГУП СК «Крайтехинвентаризация» организацию обратился за межеванием новый собственник объектов недвижимости , ГУП СК «Крайтехинвентаризация» выезжало , проводило работы. Комплекс работ был сделан , дошли до акта согласования границ земельного участка , был приглашен специалист Ставропольской ГРЭС , присутствовал представитель безопасности Ставропольской ГРЭС , присутствовал представитель от Администрации - Анна Юрьевна , т.е. ГУП СК «Крайтехинвентаризация» показало границы , предоставило акт согласования границ. На что ГРЭС 12 мая 2008 г. отвечает, что ОАО ОГК – 2 отказывается от согласования границ земельного участка, в связи с тем , что не было координат , хотя это не обязанность , потому что ГУП СК «Крайтехинвентаризация» на месте показывало и границы Ставропольской ГРЭС , т.е. ответ - отказ был формальный , лишь бы что-то написать. Ставропольской ГРЭС было известно о том, что проводятся землеустроительные работы, т.к. имеется расписка, представитель являлся, был на месте, границы ему показывались , показывалось , в каких

границах именно находится участок , поэтому говорить о том , что 14 мая проводя собрание , собрание уполномоченных лиц , которое проводило уже со стороны Ставропольской ГРЭС , тут немного есть лукавства. Они были в курсе , в курсе, что есть конфликт интересов , есть документ о предоставлении ИН-новации , есть выписка на этот земельный участок , есть межующая организация , все выполняло как положено , она бы заказала кадастровый план территории и она бы увидела , что кроме Ставропольской ГРЭС имеется еще Н-ное количество людей, у которых есть свои кадастровые паспорта. ГРЭС фактически разделило земельный участок, который ей не принадлежал. возник конфликт по границам территории, ГРЭС еще не стояло на учете. У ГРЭС прав не было зарегистрировано. ГУП СК «Крайтехинвентаризация» пришла приостановка работ в связи с тем , что ул. Набережная, которую ГУП СК «Крайтехинвентаризация» делала , прилегающая территория наложилась на границы Ставропольской ГРЭС ,был достигнут компромисс. Администрация пошла на уступки , т.е. она подвинулась в границах , хотя документально можно было это оспорить, но ГРЭС потом передали земельные участки Администрации. ООО Геокомплекс, когда осуществлял работы, проводил уточнение границ и деление земельного участка на несколько составляющих. Земельный участок включает два фактически обособленных земельных участка , отдельно 16 000 ,с копейками , отдельно под овощехранилище и столовую , кроме того , из этого земельного участка в 2005 г. Безумнов производит его деление и выделяет себе га с копейками , он у него сейчас стоит на кадастровом учете , права у него зарегистрированы , все надлежащим образом было оформлено , поэтому и произошло уменьшение площади земельного участка, если бы все было это вместе, площадь бы была идентична, плюс - минус в пределах , допустимых установленным законом. Техническая инвентаризация проводилась, начиная с 2007 г. Земельный участок не является не учтенным , это самостоятельный участок, у него отсутствует графика , но это не о чем не говорит, о том , что этот участок надо снова включать в границы Ставропольской ГРЭС, потом делить , это самостоятельный земельный участок, сведения об этом земельном участке в кадастре есть , начиная с 2005 г. , когда они туда были внесены и выписки , которые даются, они до сих пор даются, что этот участок ранее учтен. Безумнов выделился по постановлению раньше , еще в 2005 г. , когда он был в должности зам. главы пос. Солнечнодольск , производит деление земельного участка ,издает постановление-изъять земельный участок, такой то площади, находящийся в аренде ООО Ин-новация , потом только приобретать его в собственность, после межевания, причем проводить деление без уточнения остатка , пока участок не уточнен , будет числиться 17 га, остаток не уточнен. На сегодняшний день по кадастровому учету числится 17 га с копейками. Ставропольская ГРЭС вообще не указывала в акте согласования границ ни Ин-новацию, ни собственника , они 14 мая проводят собрание , а 12 мая дают отписку и на собрании они это вопрос не затрагивают , процедура обжалования в данном случае не предусмотрена. При проведении работ по формированию земельных участков в соответствии с требованиями законодательство специалист осуществляющий комплекс работ обязан выявить всех заинтересованных лиц, с которыми проводится согласование местоположения границ, запросить имеющиеся сведения из государственного кадастра и фонда об участках. При этом данные о смежных земельных участках предоставляет и собственник (пользователь) земельного участка в отношении которого проводится комплекс землеустроительных работ.

Земельный участок предоставленный ООО «Ин-Новация» на праве аренды площадью 173683 кв. м. стоит на кадастровом учете и является ранее учтенным. Кадастровый номер земельного участка 26:06:093501:16. Разрешенное использование/назначение под «Строительную базу»

ОАО ОГК-2 Ставропольская ГРЭС знало о проведение землеустроительных работ по уточнению границ данного земельного участка, собственником объектов недвижимого имущества, более того 12 мая 2008 года ОАО ОГК-2 Ставропольская ГРЭС направляло своего представителя совместно с представителем администрации поселка Солнечнодольска, для определения границ участка на местности. Каких либо заявления и

возражений по поводу установленных границ в день согласования не представило. Возражения были позже представлены в адрес организации осуществляющей межевания земельного участка. При этом при проведении собрания заинтересованных лиц по согласованию границ земельного участка ОАО ОГК-2 Ставропольская ГРЭС не сообщила о наличии разногласий по границам формируемого земельного участка и вообще не включила сведения в акт согласования границ о смежном земельном участке с кадастровым номером 26:06:093501:16.

При проведении работ по уточнению границ и разделу общего участка на несколько обособленных необходимо учитывать тот факт, что в случае выявления земельных участков ограниченных со всех сторон иными собственниками необходимо указывать доступ к данным земельным участкам.

Земельный участок, который был предоставлен ООО «Ин-Новация» на праве аренды, расположенный под объектами недвижимости и земельные участки, которые были образованы в результате деления общего участка ОАО ОГК-2 Ставропольская ГРЭС это один и тот же земельный участок.

Допрошенная в качестве специалиста специалист представитель Изобильненского межрайонного отдела Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по СК Воробьева Г. И пояснила, что два земельных участка принадлежат на праве собственности пос. Солнечнодольск, когда регистрация была, земли промышленности, один земельный участок по адресу 14 -41 Техническая, другой 14-40, пользование за ГРЭСом на два земельных участка, кадастровый номер 59 последний 62, площади там естественно не 17 га, За ГРЭС, был большой земельный участок, в пределах наверное 2 -х сот га, был изначально в постоянном бессрочном пользовании, потом этот земельный участок был разделен, на 14 самостоятельных земельных участков. В соответствии с земельным кодексом, если происходит раздел объекта недвижимости, права возникают у того субъекта, у которого это был изначально, регистрируются на все земельные участки сразу, за тем же правообладателем. В дальнейшем он может отчуждать, не отчуждать, права могут меняться, но изначально регистрируются, если был большой участок и разделился на 14, регистрация была на 14 земельных участков за ГРЭСом. В дальнейшем, у ГРЭСа эти земельные участки, то ли от права пользования они отказывались перешла регистрация на пос. Солнечнодольск. Теперь они собственники. Как собственники, они имеют право по земельному законодательству, распоряжаться этой землей, в том числе отдать, если действительно на этих земельных участках находятся объекты Врацкого, он имеет право преимущественного получения в аренду или в собственность, это там уже решается вопрос. В исковом заявлении указаны объекты, принадлежащие Врацкому. Определить даже при регистрации земельных участков, когда раздел произошел, то эти объекты, именно ли на этих земельных участках находятся какие-то объекты, не возможно, потому что кадастровые номера, указанные истцом, они обнулены - нет никакой привязки ни к какому земельному участку. Находятся ли эти объекты на конкретном земельном участке, не видно. Нет привязки ни к чему, там нули вместо кадастрового номера. Потому что получается на момент регистрации этих объектов земельного участка не было или был не известен его кадастровый номер. Изобильненский межрайонный отдел Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии не занимается формированием земельных участков. Владелец земельного участка предоставляет в соответствии с перечнем ряд документов, помимо постановления, у него кадастровый паспорт, если владелец земельного участка знает заранее, что на земельном участке имеются объекты ему не принадлежащие, то это остается на его совести, Изобильненский межрайонный отдел Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии не отвечает за добросовестность заявителя. Объекты Врацкого зарегистрированы по решению суда.

Допрошенная в качестве специалиста специалист главного архитектора Изобильненского района Бондаренко И. А. пояснила, что если рассматривать отдельно

стоящее здание, то в принципе достаточно земельного участка, который находится под самим зданием, плюс, но это если минимально рассматривать, метр отмостки вокруг здания. Если же это рассматривать как единый комплекс, строительная база или еще какое либо производственного назначения земельный участок, то тогда при наличии проектной документации делается генеральный план, который связывает транспортными путями, по технологическому процессу, заложенному в данном виде производства площадь, тогда можно рассматривать еще вопрос о транспортной схеме, тогда рассматривать участок как единый производственный комплекс. Выделение земельного участка должно быть больше, чем площадь застройки, но минимальные размеры - метр на отмостку.

Исследовав материалы дела, заслушав доверенного лица истца Оглуздина Д.Н., представителя истца адвоката Рыфа А. В., полагавшего иски удовлетворить, представитель ответчика администрации Изобильненского муниципального района Ставропольского края Кротовскую С. В., представителя ответчика администрации п. Солнечнодольска Изобильненского муниципального района Ставропольского края Кравченко О. А. представителя третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований ООО «Геокомплекс» - Затона Е. В., просивших отказать в удовлетворении исковых требований Врацкому Е. Н., заслушав свидетелей (специалистов****), исследовав материалы дела, суд полагает возможным частично удовлетворить иски требования Врацкого Е. Н. по следующим основаниям. Как установлено в судебном заседании, 26 февраля 2008 года Врацким Е. Н. были приобретены в собственность объекты недвижимого имущества, а именно: сооружение - железнодорожный путь № 65, лит. 6, инв. № 496, протяженностью 698 кадастровый номер 26:06:000000:0000:496/51:1001/6; сооружение - подкрановый путь к железнодорожному пути № 65, лит. 10, инв. № 496 протяженностью 235 м., кадастровый номер 26:06:000000:0000:496/51:1001/10; сооружение - бетонная площадка, лит. III, инв. № 496, площадью 1716,8 кв. кадастровый номер 26:06:000000:0000:496/51:1000/III; сооружение - бетонная площадка, лит. II, инв. № 496, площадью 3269,3 кв. м. кадастровый номер 26:06:000000:0000:496/51:1000/II; сооружение - бетонная площадка, лит. I, инв. № 496, площадью 1159,1 кв. м. кадастровый номер 26:06:000000:0000:496/51:1000/I; нежилое здание - гараж, лит. Б, инв. № 496, площадью 442,5 кв. м., кадастровый номер 26:06:000000:0000:496/51:1000/Б; нежилое здание - здание диспетчерской, лит. А, инв. № 496, площадью 69,5 кв. м., кадастровый номер 26:06:000000:0000:496/51:1000/А; нежилое здание - здание бытовое, лит. А, инв. № 485, площадью 11 кв.м., кадастровый номер 26:06:000000:0000:485/51:1000/А; нежилое здание - склад, лит. Б, инв. № 485, площадью 985 кв.м., кадастровый номер 26:06:000000:0000:485/51:1000/Б; нежилое здание - склад, лит. В, инв. № 485, площадью 63,60 кв.м., кадастровый номер 26:06:000000:0000:485/51:1000/В; нежилое здание - склад, лит. Д, инв. № 485, площадью 357 кв.м., кадастровый номер 26:06:000000:0000:485/51:1000/Д; сооружение - железнодорожный путь № 55, лит. 4, инв. № 497, протяженностью 233 пог.м. кадастровый номер 26:06:000000:0000:497/51:1000/4; сооружение - подкрановый путь к железнодорожному пути № 55, лит. 9, инв. № 497 площадью 140 пог. м., кадастровый номер 26:06:000000:0000:497/51:1000/9; расположенные на земельном участке общей площадью 173683 кв. м. по адресу: Ставропольский край Изобильненский район п. Солнечнодольск, ул. Техническая, 14.

Согласно ч. 1 ст. 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, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

В случае перехода права собственности на здание, строение, сооружение к нескольким собственникам порядок пользования земельным участком определяется с учетом долей в праве собственности на здание, строение, сооружение или сложившегося порядка пользования земельным участком.

Согласно ч. 2 ст. 35 ЗК РФ, площадь части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, определяется в соответствии с пунктом 3 статьи 33 настоящего Кодекса.

В соответствии с ч. 3 ст. 35 ЗК РФ, собственник здания, строения, сооружения, находящихся на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка, которое осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу. В случае, если земельный участок находится в государственной или муниципальной собственности, применяются правила, установленные пунктом 1 статьи 36 Земельного Кодекса.

Доводы истца подтверждаются исследованными в судебном заседании кассационном определении судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 11.08.2009 г.

Согласно ч. 2 ст. 61 ГПК РФ, обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным постановлением по ранее рассмотренному делу, обязательны для суда. Указанные обстоятельства не доказываются вновь и не подлежат оспариванию при рассмотрении другого дела, в котором участвуют те же лица. Основания и обстоятельства приобретения Врацким Е. Н. недвижимых объектов по адресу п. Солнечнодольск ул. Техническая 14 ранее уже был предметом рассмотрения суда.

Согласно постановления главы поселка Солнечнодольска Изобильненского района Ставропольского края № 255 от 22.10.2003 года общей площадью 173683 кв.м. закреплен за ООО «Ин-Новация» на праве долгосрочной аренды.

Согласно ответа администрации п. Солнечнодольск от 19.10.2009 г. № 3060. Земельные участки с кадастровым номером 26:06:130701:57 площадью 14963 кв.м. и кадастровым номером 26:06:130701:58 площадью 22281 кв.м. находятся в муниципальной собственности администрации поселка Солнечнодольск на основании свидетельств о регистрации права 26-АЕ 847203, 26-АЕ № 847205. Два земельных участка площадью 53382 кв.м. и 76410 кв.м. зарегистрированы на праве постоянного бессрочного пользование за филиалом ОАО «ОГК-2» Ставропольская ГРЭС» о чем свидетельствует записи в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 10.04.2009г № 26-26-06/029/2008-348 и №26-26-06/029/2008-347 соответственно. Категория земель - земли промышленности, энергетики и транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности земли, обороны, безопасности и земли иного специального назначения.

При проведении работ по уточнению границ землепользования ОАО «ОГК-2» Ставропольская ГРЭС», его деления, постановке на кадастровый учет были нарушены нормы законодательства в области земельных отношений в частности ст. 39 Федерального закона от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» установлены требования к порядку согласования местоположения границ земельных участков, где установлено, что при проведение согласования границ земельного участка путем проведения собрания заинтересованных лиц извещение о проведение собрания должны быть указаны:

- 1) сведения о заказчике соответствующих кадастровых работ, в том числе почтовый адрес и номер контактного телефона;
- 2) сведения о кадастровом инженеру, выполняющем соответствующие кадастровые работы, в том числе его почтовый адрес, адрес электронной почты и номер контактного телефона;
- 3) кадастровый номер и адрес земельного участка, в отношении которого выполняются соответствующие кадастровые работы, кадастровые номера и адреса смежных с ним земельных участков (при отсутствии адресов указываются сведения о местоположении земельных участков);
- 4) порядок ознакомления с проектом межевого плана, место или адрес, где с этим проектом можно ознакомиться со дня вручения, направления или опубликования извещения;

- 5) место, дата и время проведения собрания о согласовании местоположения границ;
- 6) сроки и почтовый адрес для вручения или направления заинтересованными лицами требований о проведении согласования местоположения границ с установлением таких границ на местности и (или) возражений после ознакомления с проектом межевого плана.

Ответчиком ОАО ОГК – 2 Ставропольская ГРЭС, третьим лицом ООО «Геокомплекс» не были представлены доказательства исполнения требования ст. 39 выше названного закона в части требований к содержанию извещения, а именно отсутствуют кадастровые номера и адреса смежных с ним земельных участков (при отсутствии адресов указываются сведения о местоположении земельных участков). Не представлено и соглашение о порядке пользования земельным участком с Врацким Е. Н. как с собственником объектов недвижимости, или исключении площади земельного участка расположенного под объектами недвижимого имущества и прилегающей территорией необходимой для его использования. Не обеспечено право доступа к объектам недвижимого имущества. Уточнение границ и деление общего земельного участка было произведено Постановлением главы администрации Изобильненского муниципального района Ставропольского края от 16.06.2008 года № 351 одновременно при отсутствии уточнений границ общего земельного участка. В связи с чем суд критически относится к объяснениям представителей ответчиков ОАО ОГК – 2 «Ставропольская ГРЭС» и третьего лица ООО «Геокомплекс» о полном соблюдении норм действующего законодательства при проведении межевых работ.

Согласно п. 4 договора купли-продажи от 10.03.2003 г. между ОАО Ставропольская ГРЭС (в настоящее время ОАО ОГК – 2 Ставропольская ГРЭС) и ООО «Ин-Новация», земельный участок площадью 17, 47 га, занимаемый объектами недвижимости, являющихся предметом настоящего договора, и необходимый для их использования, принадлежит Продавцу на праве пользования на основании Постановления Главы администрации Изобильненского района Ставропольского края от 11.10.2001 г. № 311, кадастровый номер 26 06 13 07 01 0001. Согласно п. 5 этого же договора «согласно ст. 552 ГК РФ и п. 1 ст. 35 ЗК РФ «Покупатель» приобретает право пользования земельным участком, занятым недвижимостью, являющейся предметом настоящего договора, и необходимым для ее использования».

Таким образом, к ООО «Ин-Новация» приобрела право пользования земельным участком площадью 17, 47 га как собственник объектов недвижимого имущества, расположенных на данном земельном участке. Это же право пользования земельным участком перешло и первоначально к Оглюздину Д. Н., а затем и к Врацкому Е. Н.

Кроме того, межевание со стороны ООО «Геокомплекс» проводилось в период действия постановления главы п. Солнечнодольск № 255 от 22.10.2003 года и которое было отменено 26.02.2008 г. № 34.

При этом в силу ч. 3 ст. 39 ФЗ от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», согласование местоположения границ проводится с лицами, обладающими смежными земельными участками на праве:

- 1) собственности (за исключением случаев, если такие смежные земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставлены гражданам в пожизненное наследуемое владение, постоянное (бессрочное) пользование либо юридическим лицам, не являющимся государственными или муниципальными учреждениями либо казенными предприятиями, в постоянное (бессрочное) пользование);

- 2) пожизненного наследуемого владения;

- 3) постоянного (бессрочного) пользования (за исключением случаев, если такие смежные земельные участки предоставлены государственным или муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, органам государственной власти или органам местного самоуправления в постоянное (бессрочное) пользование);

- 4) аренды (если такие смежные земельные участки находятся в государственной или муниципальной собственности и соответствующий договор аренды заключен на срок более чем пять лет).

Независимо от выбранного способа согласования местоположения границ земельных участков (посредством проведения собрания заинтересованных лиц или согласования в индивидуальном порядке) при проведении согласования местоположения границ кадастровый инженер обязан: проверить полномочия заинтересованных лиц или их представителей; обеспечить возможность ознакомления заинтересованных лиц или их представителей с соответствующим проектом межевого плана и дать необходимые разъяснения относительно его содержания; указать заинтересованным лицам или их представителям подлежащее согласованию местоположение границ земельных участков на местности (в случае согласования местоположения границ с их установлением на местности).

Кроме того, согласно ч. 8 ст. 39 ФЗ от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», в случае согласования местоположения границ посредством проведения собрания заинтересованных лиц извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ вручается данным лицам или их представителям под расписку, направляется по их почтовым адресам посредством почтового отправления с уведомлением о вручении и по адресам их электронной почты в соответствии с кадастровыми сведениями, предусмотренными пунктами 8 и 21 части 2 статьи 7 настоящего Федерального закона (при наличии таких сведений), либо публикуется в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации соответствующего муниципального образования. Опубликование извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ допускается в случае, если:

1) в государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о почтовом адресе любого из заинтересованных лиц или получено извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ, направленное заинтересованному лицу посредством почтового отправления, с отметкой о невозможности его вручения;

2) смежный земельный участок расположен в пределах территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения и относится к имуществу общего пользования, либо входит в состав земель сельскохозяйственного назначения и находится в собственности более чем пяти лиц, либо входит в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно ч. 9 ст. 39 ФЗ от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», в извещении о проведении собрания о согласовании местоположения границ должны быть указаны:

1) сведения о заказчике соответствующих кадастровых работ, в том числе почтовый адрес и номер контактного телефона;

2) сведения о кадастровом инженере, выполняющем соответствующие кадастровые работы, в том числе его почтовый адрес, адрес электронной почты и номер контактного телефона;

3) кадастровый номер и адрес земельного участка, в отношении которого выполняются соответствующие кадастровые работы, кадастровые номера и адреса смежных с ним земельных участков (при отсутствии адресов указываются сведения о местоположении земельных участков);

4) порядок ознакомления с проектом межевого плана, место или адрес, где с этим проектом можно ознакомиться со дня вручения, направления или опубликования извещения;

5) место, дата и время проведения собрания о согласовании местоположения границ;

6) сроки и почтовый адрес для вручения или направления заинтересованными лицами требований о проведении согласования местоположения границ с установлением таких границ на местности и (или) возражений после ознакомления с проектом межевого плана.

В силу ч.1 ст. 56 ГПК РФ, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не

предусмотрено федеральным законом. Истцом представлено достаточно доказательств дающих суду сделать вывод о законности исковых требований истца.

В удовлетворении исковых требований о предоставлении в аренду земельного участка общей площадью 173683 кв.м., расположенного под объектами недвижимости принадлежащих Врацкому Е. Н. предъявленные к администрации Изобильненского муниципального района отказать в связи с тем, что истцом не соблюден досудебный порядок обращения в администрации Изобильненского муниципального районного предусмотренный ст. 36 ЗК РФ с заявлением о предоставлении земельного участка под объектами недвижимого имущества, с приложением пакета документов, в соответствии с перечнем утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 30 октября 2007 г. № 370

В случае получения отказа о предоставлении земельного участка в аренду либо в собственность истец вправе будет обратиться в суд за защитой нарушенного права.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 65, 69, 194 -198 ГПК РФ, суд
РЕШИЛ:

Исковые требования Врацкого Евгения Николаевича удовлетворить частично. отменить государственную регистрацию права муниципальной собственности администрации поселка Солнечнодольска на земельные участки с кадастровым номером 26:06:130701:57 площадью 14963 кв.м. и номером 26:06:130701:58 площадью 22281 кв.м. свидетельства о регистрации права 26-АЕ 847203, 26-АЕ № 847205, и постановку на кадастровый учет, отменить государственную регистрацию права постоянного бессрочного пользования ОАО «Ставропольская ГРЭС» на земельные участки по ул. Техническая 14 п. Солнечнодольск от 10.04.2009 г. №26-26-06/029/2008-348 и №26-26-06/029/2008-347 и постановку на кадастровый учет.

В удовлетворении требования, обязать администрацию Изобильненского муниципального района Ставропольского края предоставить в аренду земельный участок общей площадью 173683 кв. м., расположенный по адресу п. Солнечнодольск, ул. Техническая, 14-отказать.

Решение может быть обжаловано в судебную коллегия по гражданским делам Ставропольского краевого суда через Изобильненский районный суд в течение десяти дней.

Судья



С. М. Калиниченко

КОПИЯ ВЕРНА
Федеральный судья
Калиниченко С.М.



