



КОПИЯ 5

Арбитражный суд Волгоградской области
Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

город Волгоград
«05» февраля 2021 года

Дело № А12-15432/2020

Резолютивная часть решения оглашена 02 февраля 2021 года.
Полный текст решения изготовлен 05 февраля 2021 года.

Арбитражный суд Волгоградской области в составе судьи Щетинина П.И.,
при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Артюховой В.В.,
при участии:
от истца – председатель Баньковский А.И., представитель Бобров В.Ф. по доверенности от
08.07.2020;
от СНТ «Дзержинец» – председатель Лавров А.В. по доверенности от 20.07.2020;
от Администрации Волгограда – представитель Озерова Н.С. по доверенности от
29.05.2020;
от остальных участников – не явились, извещены;
рассмотрев в судебном заседании дело по иску товарищества собственников
недвижимости садоводческое некоммерческое товарищество «Дзержинец-Винновка»,
массив Винновский (ИНН 3441028189, ОГРН 1053477206210, 400006, г.Волгоград,
ул.им.Дзержинского,д.15)
к садоводческое некоммерческое товарищество «Дзержинец» (ИНН 3441500193, ОГРН
1023402464898, 400006, г.Волгоград, ул.им.Дзержинского,д.14)
Администрации Волгограда (ИНН 3444059139, ОГРН 1023403433822, 400066,
г.Волгоград, ул.им.Володарского,д.5)
при участии в качестве третьих лиц:
Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии
по Волгоградской области, Департамента муниципального имущества администрации
Волгограда,
о признании сделки недействительной,

УСТАНОВИЛ

товарищество собственников недвижимости садоводческое некоммерческое
товарищество «Дзержинец-Винновка» массив Винновский (далее – истец) обратилось в
Арбитражный суд Волгоградской области с иском с заявлением к садоводческому
некоммерческому товариществу «Дзержинец» и Администрации Волгограда со
следующими требованиями:

признать недействительной (ничтожной) сделку – договор аренды земельных
участков № 4938 от 23.07.2003.

Определением от 01.07.2020 исковое заявление принято к производству, назначено
предварительное судебное заседание, суд обязал стороны:

ответчику – представить мотивированный и обоснованный отзыв на исковое
заявление с представлением доказательств направления отзыва другой стороне.

Определением суда от 23.07.2020 суд привлек к участию в деле в качестве третьего
лица - Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и
картографии по Волгоградской области, обязав стороны:

истцу – направить копию иска в адрес третьего лица – доказательства направления представить в суд;

ответчику – представить письменный отзыв на иск, направить копию отзыва в адрес третьего лица, доказательства направления представить в суд;

третьему лицу – представить письменный отзыв на иск.

Определением от 19.08.2020 суд обязал стороны:

ответчику – представить письменный отзыв на иск;

третьему лицу – представить письменный отзыв на иск.

Определением от 17.09.2020 суд обязал стороны:

истцу – обосновать легитимность заявленных требований, указав нарушенное право;

ответчику – представить доказательства внесения платы за пользование земельным участком за весь период пользования.

Определением от 01.10.2020 суд обязал стороны:

истцу уточнить легитимацию со ссылками на нормы права и судебную практику;

Администрации Волгограда – представить письменный отзыв на иск.

Определением суда от 13.08.2020 суд обязал сторон представить графическую схему расположения спорных участков, с указанием зон пересечения, с учетом правовой позиции каждой из сторон.

Определением от 27.10.2020 суд предложил сторонам представить письменные правовые позиции с учетом представленных графических схем.

Определением суда от 05.11.2020 суд предложил сторонам представить итоговые позиции по существу спора.

Определением от 26.11.2020 суд привлек к участию в деле в качестве третьего лица - Департамент муниципального имущества администрации Волгограда, обязав стороны:

истцу направить в адрес Департамента муниципального имущества администрации Волгограда исковое заявление со всеми дополнениями;

ответчику направить в адрес Департамента муниципального имущества администрации Волгограда отзыв на иск и дополнительные пояснения;

Департаменту муниципального имущества администрации Волгограда предоставить мотивированный отзыв на исковое заявление.

Определением от 24.12.2020 суд повторно обязал:

Департаменту муниципального имущества администрации Волгограда предоставить мотивированный отзыв на исковое заявление.

Определением от 19.01.2021 суд обязал стороны:

Департаменту муниципального имущества администрации Волгограда в обязательном порядке предоставить мотивированный отзыв на исковое заявление.

В судебном заседании представитель истца заявленные требования поддержал, просил иск удовлетворить.

Представитель ответчика против удовлетворения заявленных требований возражал, просил в удовлетворении заявленных исковых требований – отказать.

Представитель администрации также против удовлетворения заявленных требований возражал, просил в удовлетворении заявленных исковых требований – отказать.

Остальные участники судебного разбирательства в судебное заседание явки не обеспечили, о времени и месте судебного разбирательства считаются извещенными надлежащим образом.

С учетом изложенного, суд полагает возможным рассмотреть спор по существу в соответствии с положениями статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Изучив представленные в материалы дела документы, оценив доводы, изложенные в исковом заявлении, суд пришел к выводу об отказе в удовлетворении заявленных исковых требований.

Как следует из искового заявления, ТСН СНТ «Дзержинец-Винновка» массив Винновский осуществляет свою деятельность на земельном участке кадастровый номер 34:34:010002:9 в г. Волгоград, категория земель - земли поселений, находящиеся в государственной собственности. Истец осуществил межевые работы, составлен кадастровый план и шла подготовка к постановке на кадастровый учет в целях последующего оформления прав землепользования.

Однако, из сведений ЕГРН стало известно, что на указанный участок в числе других зарегистрировано право аренды СНТ «Дзержинец» на основании договора аренды земельного участка от 23 июля 2003 года №4938, причем государственная регистрация права произошла в конце 2019 года.

Как указывает истец, действовавший на 2003 год председатель Правления СНТ «Дзержинец» Кудин Ю.Р. оспариваемый договор аренды не подписывал, поскольку не считал необходимым изменять право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком на право аренды за плату в размере почти 900 000 тысяч рублей в год. Отсюда следует, что подписи от его имени в договоре аренды от 23 июля 2003 года №4938 выполнены не им, а иным лицом с попыткой приближения к его подлинной подписи.

Это означает, что договор не подписан, что нарушает требования закона о соблюдении формы сделки, следовательно - она ничтожна.

Помимо этого, договор аренды земельного участка от 2003 года не мог быть зарегистрирован в 2019 году.

Регистрация договора аренды земельного участка от 23 июля 2003 года в 2003 году не была произведена, следовательно, для заключения договора аренды земельного участка в 2019 году СНТ «Дзержинец» должно было вновь обратиться с соответствующим заявлением. Администрация Волгограда должна была вновь принять решение о возможности заключения договора, сформировать его проект, подписать и направить заявителю. Тот в течение времени установленного законом - подписать со своей стороны и возратить в Администрацию.

На сегодняшний день установлены требования к документам, предоставляемым на регистрацию права на земельный участок. Имеющийся договор не соответствует актуальным требованиям, расчет арендной платы произведен не в соответствии с действующими правилами и пр.

По мнению истца, договор аренды земельных участков от 23.07.2003 не должен был быть зарегистрирован, поскольку не соответствует, в том числе требованиям Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

На основании изложенного истец был вынужден обратиться в Арбитражный суд Волгоградской области с требованиями в защиту нарушенного права.

При принятии настоящего судебного акта суд полагает правомерным и обоснованным исходить из следующего.

Положениями статьи 11 Гражданского кодекса Российской Федерации закреплена судебная защита нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов.

* Защита гражданских прав осуществляется перечисленными в статье 12 Гражданского кодекса Российской Федерации способами, причем эта статья также содержит указание на возможность применения иных способов, предусмотренных в законе.

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

Согласно части 1 статьи 2 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и пункту 1 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации основной задачей судопроизводства в арбитражных судах является защита нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов лиц, осуществляющих предпринимательскую и иную экономическую деятельность.

Следовательно, предъявление иска, с учетом характера нарушения права, должно иметь своей целью реальное восстановление нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов обратившегося в арбитражный суд лица.

Согласно пунктам 4 и 5 части 2 статьи 125, части 1 статьи 168 Арбитражного процессуального кодекса рассмотрение дела в арбитражном суде происходит исходя из предмета и основания, заявленных в иске. При этом под предметом иска понимается материально-правовое требование истца к ответчику, в основание иска входят юридические факты, с которыми нормы материального права связывают возникновение, изменение или прекращение прав и обязанностей субъектов спорного материального правоотношения (постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09.10.2012 N 5150/12).

В силу пункта 1 статьи 133, пункта 1 статьи 168 Арбитражного процессуального кодекса арбитражный суд не связан правовой квалификацией спорных отношений, которую предлагают стороны, и должен рассматривать заявленное требование по существу, исходя из фактических правоотношений. Суд по своей инициативе определяет круг обстоятельств, имеющих значение для разрешения спора и подлежащих исследованию, проверке и установлению по делу, а также решает, какие именно нормы права подлежат применению в конкретном спорном правоотношении. Аналогичная правовая позиция изложена в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 16.11.2010 N 8467/10.

В постановлениях от 16.11.2010 N 8467/10, от 06.09.2011 N 4275/11, от 19.06.2012 N 2665/12, от 07.02.2012 N 12573/11, от 24.07.2012 N 5761/12, от 09.10.2012 N 5377/12 и от 10.12.2013 N 9139/13 Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации сформулировал следующие правовые позиции. При очевидности преследуемого истцом материально-правового интереса суд не должен отказывать в иске ввиду неправильного указания норм права, а обязан сам определить, из какого правоотношения возник спор и какие нормы подлежат применению. Формальный подход к квалификации заявленного требования недопустим. Такой подход не обеспечивает разрешение спора, определенность в отношениях сторон, баланс их интересов и стабильность гражданского оборота в результате рассмотрения одного дела в суде, что способствовало бы процессуальной экономии и максимально эффективной защите прав и интересов всех причастных к спору лиц.

В соответствии с положениями пункта 1 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации, сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

В соответствии с положениями пункта 2 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации, требование о признании оспоримой сделки недействительной может быть предъявлено стороной сделки или иным лицом, указанным в законе.

Оспоримая сделка может быть признана недействительной, если она нарушает права или охраняемые законом интересы лица, оспаривающего сделку, в том числе повлекла неблагоприятные для него последствия.



В случаях, когда в соответствии с законом сделка оспаривается в интересах третьих лиц, она может быть признана недействительной, если нарушает права или охраняемые законом интересы таких третьих лиц.

Сторона, из поведения которой явствует ее воля сохранить силу сделки, не вправе оспаривать сделку по основанию, о котором эта сторона знала или должна была знать при проявлении ее воли.

В соответствии с положениями пункта 2 статьи 25 Земельного кодекса Российской Федерации, государственная регистрация сделок с земельными участками обязательна в случаях, указанных в федеральных законах.

В соответствии с положениями пункта 1 статьи 164 Гражданского кодекса Российской Федерации, в случаях, если законом предусмотрена государственная регистрация сделок, правовые последствия сделки наступают после ее регистрации.

В соответствии с положениями пункта 2 статьи 609 Гражданского кодекса Российской Федерации, договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом.

В соответствии с положениями пункта 2 статьи 651 Гражданского кодекса Российской Федерации, договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

В соответствии с положениями пункта 3 статьи 433 Гражданского кодекса Российской Федерации, договор, подлежащий государственной регистрации, считается для третьих лиц заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом.

Таким образом, по подписанному, но не зарегистрированному договору стороны договора связаны обязательствами между собой в соответствии с условиями договора. Однако незарегистрированный договор не может нести последствий относительно факта его заключения в отношении третьих лиц.

В соответствии с положениями статьи 307 Гражданского кодекса Российской Федерации, в силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как-то: передать имущество, выполнить работу, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности.

В соответствии с положениями статьи 309 Гражданского кодекса Российской Федерации, обязательства должны исполняться надлежащим образом, в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

В соответствии с положениями статьи 310 Гражданского кодекса Российской Федерации, недопустим односторонний отказ от исполнения обязательства.

В соответствии с положениями пункта 3 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации, при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно.

На основании абзаца 2 пункта 1 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" (далее - постановление от 23.06.2015 N 25) при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно (пункт 3 статьи 1 Гражданского кодекса).

В абзаце третьем пункта 1 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" разъяснено следующее. Оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей, в том числе в получении необходимой информации.

В соответствии с правилами статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать те обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

В соответствии с положениями статьи 68 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, обстоятельства дела, которые согласно закону должны быть подтверждены определенными доказательствами, не могут подтверждаться в арбитражном суде иными доказательствами.

В соответствии с положениями пункта 3 статьи 9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд создает условия для всестороннего и полного исследования доказательств, установления фактических обстоятельств и правильного применения законов и иных нормативных правовых актов при рассмотрении дела.

По смыслу пункта 2 статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела, определяются арбитражным судом на основании требований и возражений лиц, участвующих в деле, в соответствии с подлежащими применению нормами материального права.

Из положений указанных норм следует, что формирование предмета доказывания в ходе рассмотрения конкретного спора, а также определение источников, методов и способов собирания объективных доказательств, посредством которых устанавливаются фактические обстоятельства дела, является исключительной прерогативой суда, рассматривающего спор по существу.

В соответствии с нормами статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Арбитражный суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности. Никакие доказательства не имеют для арбитражного суда заранее установленной силы.

В соответствии с положениями части 3.1 статьи 70 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, обстоятельства, на которые ссылается сторона в обоснование своих требований или возражений, считаются признанными другой стороной, если они ею прямо не оспорены или несогласие с такими обстоятельствами не вытекает из иных доказательств, обосновывающих представленные возражения относительно существа заявленных требований.

В постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 06.03.2012 N 12505/11 сформулирована правовая позиция, согласно которой, нежелание представить доказательства должно квалифицироваться исключительно как отказ от опровержения того факта, на наличие которого аргументированно, со ссылкой на конкретные документы, указывает процессуальный оппонент. Участвующее в деле лицо, не совершившее процессуальное действие, несет риск наступления последствий такого своего поведения.

Как было указано ранее, истец просит суд:
признать недействительной (ничтожной) сделку — договор аренды земельных участков № 4938 от 23.07.2003.

СНТ «Держинец» против удовлетворения заявленных требований возражает, настаивает на следующих доводах.

Согласно искового заявления ТСН СНТ «Держинец-Винновка» указывает, что:

«ТСН СНТ «Держинец-Винновка» массив Винновский осуществляет свою деятельность на земельном участке кадастровый номер 34:34:010002:9 в г. Волгоград, категория земель - земли поселений, находящемся в государственной собственности. Истец осуществил межевые работы, составлен кадастровый план и шла подготовка к постановке на кадастровый учет в целях последующего оформления прав землепользования.

Однако, из сведений ЕГРН стало известно, что на указанный участок в числе других зарегистрировано право аренды СНТ «Держинец» на основании договора аренды земельного участка от 23 июля 2003г. № 4938, причем государственная регистрация права произошла в конце 2019 года».

Из указанного выше довода истца следует, что договором аренды земельных участков № 4938 от 23.07.2003 были нарушены права истца. В подтверждение чего истец ссылается на положения статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации. При этом истец не указывает, какое конкретно его право было нарушено, какое права подлежит судебной защите.

СНТ «Держинец» настаивает на доводах о том, что права истца указанным выше договором аренды не нарушаются, поскольку ранее указанные в договоре аренды № 4938 земельные участки были переданы СТ «Держинец» (на сегодня СНТ «Держинец») на основании свидетельства о праве бессрочного (постоянного) пользования земельным участком № 34-01-2052 от 12.01.1999, утвержденного решением администрации г. Волгограда от 24.11.1998 г. № 1501.

Согласно указанного свидетельства и решения, СНТ «Держинец» были предоставлены земельные участки в составе, который полностью идентичен тому, который указан и в договоре аренды от 23.07.2003.

Таким образом, земельные участки находились в пользовании СНТ «Держинец» (ранее СТ «Держинец») как 24.11.1998, так находятся в пользовании и на сегодняшний день, что подтверждается свидетельством о праве бессрочного (постоянного) пользования земельным участком № 34-01-2052 от 12.01.1999, утвержденного решением администрации г. Волгограда от 24.11.1998 №1501 и договором аренды земельных участков № 4938 от 23.07.2003 СНТ «Держинец» постоянно использовало земельные участки указанные как в договоре, так и в свидетельстве.

То обстоятельство, что истец осуществляет деятельность на территории земельного участка кадастровый номер 34:34:010002:9, а также осуществил межевые работы, составил кадастровый план и вел подготовку к постановке на кадастровый учет в целях последующего оформления прав землепользования, не подтверждает возникновение у истца прав на использование земельного участка. Не нарушенное право истца не подлежит судебной защите.

Кроме того, решением АС Волгоградской области от 15.11.2019 по делу № А12-31478/2019 в рамках которого был рассмотрен спор между ТСН СНТ «Держинец-Винновка» и СНТ «Держинец» было указано, следующее:

«На основании заявления о государственной регистрации юридического лица от 11.05.2005, протокола от 05.05.2005 № 1 16.05.2005 регистрирующим органом - МИ ФНС

России № 9 по Волгоградской области принято решение о государственной регистрации юридического лица - ТСН СНТ «Держинец-Винновка». Как указывает администрация, ТСН СНТ «Держинец-Винновка» фактически создано с нарушениями, поскольку в пункте 1.2. устава указано, что ТСН СНТ «Держинец-Винновка» расположено на землях, предоставленных в постоянное бессрочное пользование на основании Государственного акта А-1 № 101522 от 20.06.1984 на право пользования землей площадью 116,9 га (акт зарегистрирован в Книге записей государственных актов на право пользования землей № 73) и Государственного акта на право пользования землей площадью 261,23 га. Вместе с тем, занимаемый ТСН СНТ «Держинец-Винновка» земельный участок на основании указанных выше Государственных актов предоставлен для существующего садоводческого общества «Держинец». Факт правомерности создания ТСН СНТ «Держинец-Винновка» в результате реорганизации являлся предметом исследования Арбитражного суда Волгоградской области в рамках дел № А12-17659/2019 и № А12-12174/2006. Решением суда по делу №А 12-12174/2006 иски требования садоводческого некоммерческого партнерства «Держинец-Винновка» к садоводческому некоммерческому товариществу «Держинец» о признании права собственности на имущество оставлены без удовлетворения. При этом, суд пришел к выводу, что садоводческое некоммерческое партнерство «Держинец - Винновка» не имеет никакого отношения к реорганизации СНТ «Держинец», проведенной в феврале 2005 года, не является правопреемником последнего, так как создано только в мае 2005 года тремя физическими лицами, и поэтому не вправе заявлять какие-либо требования в отношении имущества СНТ «Держинец». Согласно справке №116 от 24.05.2019 выданной ТСН СНТ «Держинец-Винновка» массив Винновский, СНП «Держинец-Винновка» переименовано в ТСН СНТ «Держинец-Винновка» массив Винновский с 31.03.2017. Кроме того, факт, что реорганизация фактически не состоялась установлен решением Арбитражного суда Волгоградской области по делу №А 12-12019/2009. В соответствии с пунктом 2 статьи 4 Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» собственники садовых земельных участков или огородных земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, вправе создать лишь одно садоводческое или огородническое некоммерческое товарищество для управления имуществом общего пользования, расположенным в границах данной территории садоводства или огородничества. Таким образом, ТСН СНТ «Держинец-Винновка» не имело каких-либо правовых оснований для подачи заявления на утверждение схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории и предварительном согласовании предоставления в безвозмездное пользование земельного участка с учетным № 1-2-2317».

В соответствии с пунктом 78 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации":

«Согласно абзацу первому пункта 3 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации, требование о применении последствий недействительности ничтожной сделки вправе предъявить сторона сделки, а в предусмотренных законом случаях также иное лицо.

Исходя из системного толкования пункта 1 статьи 1, пункта 3 статьи 166 и пункта 2 статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации иск лица, не являющегося стороной ничтожной сделки, о применении последствий ее недействительности может также быть удовлетворен, если гражданским законодательством не установлен иной

способ защиты права этого лица и его защита возможна лишь путем применения последствий недействительности ничтожной сделки.

В исковом заявлении такого лица должно быть указано право (законный интерес), защита которого будет обеспечена в результате возврата каждой из сторон всего полученного по сделке. Отсутствие этого указания в исковом заявлении является основанием для оставления его без движения (статья 136 ГПК РФ, статья 128 АПК РФ).

Таким образом, у истца отсутствовало право на предоставление и использование земельных участков, переданных в аренду в рамках оспариваемого договора. Истец за предоставлением в пользование указанных участков не обращался.

Поскольку право у истца на пользование земельными участками не возникло, нарушено это право быть не могло.

Также в исковом заявлении указано, что:

«Регистрация договора аренды земельного участка, заключенного на срок свыше одного года является обязательной. В случае, если государственная регистрация договора не осуществлена, то является незаключенным и правовые последствия сделки согласно статье 164 Гражданского кодекса Российской Федерации - не наступают. Регистрация договора аренды земельного участка от 23 июля 2003 года в 2003 году не была произведена, следовательно, для заключения договора аренды земельного участка в 2019 году СНТ «Дзержинец» должно было вновь обратиться с соответствующим заявлением, Администрация Волгограда должна была вновь принять решение о возможности заключения договора, сформировать его проект, подписать и направить заявителю. Тот в течение времени установленного законом - подписать со своей стороны и вернуть в Администрацию».

Договор аренды земельных участков № 4938 от 23.07.2003 зарегистрирован 06.12.2019, № регистрации 34:34:010014:41-34/209/2019-1.

Указанный договор аренды земельных участков заключен, зарегистрирован и исполняется сторонами, поэтому доводы истца о том, что договор аренды не заключен, что он является недействительным со ссылками на ст. 164, 166, 168 Гражданского кодекса Российской Федерации, являются необоснованным.

Отсутствие регистрации в период с 2003 года по 05.12.2019 не влечет признание договора недействительной сделкой, поскольку регистрация состоялась и договор исполняется сторонами.

Обязанность обращаться повторно за заключением договора аренды земельных участков, в условиях принятого администрацией постановления № 785 от 23.06.2003 года «О переоформлении права постоянного (бесспорного) пользования земельными участками садоводческому товариществу «Дзержинец», у СНТ «Дзержинец» отсутствует, равно как и отсутствует обязанность Администрации Волгограда принимать новое решение о предоставлении земельных участков на праве аренды, при условии, что старое постановление не отменено.

Из пояснений Администрации Волгограда судом установлено следующее.

На основании постановления администрации Волгограда от 23.06.2003 № 785 «О переоформлении права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками садоводческому товариществу «Дзержинец» в Тракторозаводском районе» уполномоченным органом - департаментом муниципального имущества администрации Волгограда подготовлен проект договора аренды от 23.07.2003 № 4938 земельных участков, занимаемых садоводческим товариществом «Дзержинец».

Проект договора получен представителем СНТ «Дзержинец» 15.08.2003, оформленный со стороны СНТ «Дзержинец» договор аренды № 4938 в виде нотариально

заверенной копии возвращен администрации Волгограда только 27.12.2019 с отметкой о его государственной регистрации.

К пояснениям администрации представлены:

- копия постановления Администрации Волгограда № 1501 от 24.11.98 об установлении площади земельных участков, занимаемых товариществом «Дзержинец»;
- копия постановления Администрации Волгограда № 785 от 23.06.2003 «О переоформлении права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками садоводческому товариществу «Дзержинец».

Также в материалы дела представлены пояснения Департамента муниципального имущества администрации Волгограда, в соответствии с которыми департамент указывает следующее.

Согласно пункту 2 статьи 3.3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органом местного самоуправления городского округа в отношении земельных участков, расположенных на территории городского округа.

В соответствии со статьей 1 Закона Волгоградской области от 26.12.2016 № 136-ОД «О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления городского округа город-герой Волгоград и органами государственной власти Волгоградской области по предоставлению земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и признании утратившими силу отдельных законов Волгоградской области» распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в городе Волгограде, за исключением земельных участков предоставленных для строительства, осуществляется администрацией Волгограда.

Согласно Положению о департаменте муниципального имущества администрации Волгограда (далее - Департамент), утвержденному решением Волгоградской городской Думы от 22.03.2017 № 55/1585 «О даче согласия администрации Волгограда на реорганизацию департамента муниципального имущества администрации Волгограда и департамента земельных ресурсов администрации Волгограда в форме присоединения департамента земельных ресурсов администрации Волгограда к департаменту муниципального имущества администрации Волгограда и утверждении Положения о департаменте муниципального имущества администрации Волгограда» Департамент осуществляет полномочия собственника по управлению, владению, пользованию и распоряжению земельными участками, в том числе полномочия продавца, арендодателя.

На основании постановления администрации Волгограда от 23.06.2003 № 785 «О переоформлении права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками садоводческому товариществу «Дзержинец» (далее - Постановление № 785) в Тракторозаводском районе» заключен договор аренды от 23.07.2003 № 4938 земельных участков, занимаемых садоводческим товариществом «Дзержинец» в Тракторозаводском районе:

1.1. Массивами общей площадью 2 536 969,2 кв.м, из них земель общего пользования - 413 536,3 кв.м, земель, занятых садовыми участками - 2 123 432,9 кв.м, в том числе:

1.1.1. Массивом 1 (учетный № 1-12-32) общей площадью 194 272,8 кв.м, из них площади земель:

общего пользования - 31 787 кв.м;

занятых садовыми участками - 162 485,8 кв.м.



1.1.2. Массивом 2 (учетный № 1-12-2) общей площадью 200 189,6 кв.м, из них площади земель:

общего пользования - 43 059,4 кв.м:

занятых садовыми участками 157 130,2 кв.м.

1.1.3. Массивом 3 (учетный № 1-12-30) общей площадью 154 448,3 кв.м, из них площади земель:

общего пользования - 34 957,9 кв.м;

занятых садовыми участками - 1 19 490,4 кв.м.

1.1.4. Массивом 4 (учетный № 1-7-2) общей площадью 7 768,9 кв.м, из них площади земель:

общего пользования - 471,1 кв.м;

занятых садовыми участками - 7 297,8 кв.м.

1.1.5. Массивом 7 (учетный № 1-5-4) общей площадью 18 336,8 кв.м, из них площади земель:

общего пользования - 918,3 кв.м;

занятых садовыми участками - 1 7 418,5 кв.м.

1.1.6. Массивом 8 (учетный № 1-21-1) общей площадью 737 652,7 кв.м, из них площади земель:

общего пользования - 153 743,1 кв.м;

занятых садовыми участками - 583 909,6 кв.м.

1.1.7. Массивом 10 (учетный № 1-5-1) общей площадью 231 288,9 кв.м, из них площади земель:

общего пользования - 29 334 кв.м:

занятых садовыми участками - 201 954,9 кв.м.

1.1.8. Массивом 11 (учетный № 1-2-2) общей площадью 951 687,1 кв.м, из них площади земель:

общего пользования - 115 931,2 кв.м:

занятых садовыми участками - 835 755,9 кв.м.

1.1.9. Массивом 15 (учетный № 1-2-8) общей площадью 41 324,1 кв.м, из них площади земель:

общего пользования - 3 334,3 кв.м;

занятых садовыми участками - 37 989,8 кв.м.

1.2. Гаражом (учетный № 1-50-2) площадью 1 695,1 кв.м.

1.3. Водозабором с насосной станцией (учетный № 1-9-35) площадью 8 812,2 кв.м.

1.4. Насосной станцией (учетный № 1-12-31) площадью 1 231,5 кв.м.

Постановлением № 785 присвоены учетные номера, включающие площади земельных участков, а именно земли общего пользования и земли занятые садовыми участками на территории Массивов СНТ «Дзержинец». Вышеуказанные земельные участки были поставлены на кадастровый учет отдельно с присвоением каждому кадастрового номера. Таким образом, из 12 учетных номеров было поставлено на кадастровый учет 21 земельный участок (номера указаны в пояснениях департамента).

Проект договора получен представителем СНТ «Дзержинец» 15.08.2003 года.

Затем, оформленный со стороны СНТ «Дзержинец» договор аренды №4938 в виде нотариально заверенной копии возвращен в Департамент 27.12.2019 с отметкой о его государственной регистрации.

В соответствии с пунктом 5 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" государственная регистрация права в

Едином государственном реестре недвижимости является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

Согласно пункту 1 статьи 51 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" государственная регистрация аренды недвижимого имущества осуществляется посредством государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества. С заявлением о государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества может обратиться одна из сторон договора аренды недвижимого имущества. В случае передачи в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора земельного участка, занятого зданием, сооружением, которые принадлежат нескольким лицам либо помещения или машино-места в которых принадлежат нескольким лицам, с заявлением о государственной регистрации договора аренды такого земельного участка может обратиться одно из лиц, выступающих на стороне арендатора, или арендодатель.

Указанный договор аренды подписан, зарегистрирован в установленном законом порядке.

Суд находит названные доводы СНТ «Дзержинец», администрации Волгограда и Департамента муниципального имущества администрации Волгограда обоснованными и полагает необходимым указать следующее.

В соответствии с положениями пункта 2 статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации, договор заключается посредством направления оферты (предложения заключить договор) одной из сторон и ее акцепта (принятия предложения) другой стороной.

В соответствии с положениями пункта 1 статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации, договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

В соответствии с положениями статьи 433 Гражданского кодекса Российской Федерации, договор признается заключенным в момент получения лицом, направившим оферту, ее акцепта.

В соответствии с положениями пункта 3 статьи 434 Гражданского кодекса Российской Федерации, письменная форма договора считается соблюденной, если письменное предложение заключить договор принято в порядке, предусмотренном пунктом 3 статьи 438 настоящего Кодекса.

В соответствии с положениями пункта 3 статьи 438 Гражданского кодекса Российской Федерации, совершение лицом, получившим оферту, в срок, установленный для ее акцепта, действий по выполнению указанных в ней условий договора (отгрузка товаров, предоставление услуг, выполнение работ, уплата соответствующей суммы и т.п.) считается акцептом, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или не указано в оферте.

В соответствии с положениями пункта 3 статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации, сторона, принявшая от другой стороны полное или частичное исполнение по договору либо иным образом подтвердившая действие договора, не вправе требовать признания этого договора незаключенным, если заявление такого требования с учетом конкретных обстоятельств будет противоречить принципу добросовестности (пункт 3 статьи 1).

В соответствии с положениями пункта 3 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации, при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно.

На основании абзаца 2 пункта 1 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" (далее - постановление от 23.06.2015 N 25) при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно (пункт 3 статьи 1 Гражданского кодекса).

В абзаце третьем пункта 1 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" разъяснено следующее. Оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей, в том числе в получении необходимой информации.

При решении вопроса о заключенности договора в случаях отсутствия подписи на договоре необходимо установить, совершались ли сторонами действия во исполнение договора, как вели себя стороны при заключении договора, и можно ли считать, что стороны согласовали все существенные условия договора.

В рассматриваемом случае земельные участки фактически были переданы Администрацией и приняты СНТ «Дзержинец», используются по их назначению, арендная плата со стороны СНТ «Дзержинец» вносится, указанный договор был зарегистрирован в Росреестре, таким образом, договор аренды земельных участков является заключенным, между сторонами достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Более того, следует отметить, что указанный спорный договор не только подписан, но и скреплен печатями сторон. Истец подлинность печати организации не оспаривал.

Доказательств утраты печати и уведомления о незаконном использовании печати неуполномоченным лицом истец не представил.

Учитывая, что договор фактически сторонами исполняется, зарегистрирован, участниками сделки признается, суд не видит оснований для проведения по делу почерковедческой экспертизы, учитывая в том числе и то обстоятельство, что оттиск печати сторонами также не оспаривается.

Суд также отдельно отмечает, что изначально спорный участок, явившийся в последующем предметом договора аренды, был предоставлен ответчику на основании титула постоянного бессрочного пользования.

В последующем титул был переоформлен с постоянного бессрочного пользования на право аренды, в соответствующими на спорный момент нормами действовавшего законодательства (на момент заключения договора).

При изложенных обстоятельствах, спорные земельные участки изначально были предоставлены ответчику, ввиду чего истец не имеет легитимных оснований на притязание на подтвержденный титул ответчика в отношении спорных участков.

Удовлетворение требований фактически нарушит порядок переоформления права постоянного бессрочного пользования в отношении спорных участков.

Согласно пункту 3 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации, при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно. Никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения (пункт 4 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В соответствии со статьей 9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, каждому лицу, участвующему в деле, гарантируется право представлять доказательства арбитражному суду и другой стороне по делу, обеспечивается право заявлять ходатайства, высказывать свои доводы и соображения, давать объяснения по всем возникающим в ходе рассмотрения дела вопросам, связанным с представлением доказательств. Лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или несовершения ими процессуальных действий.

Согласно части 3 статьи 123 Конституции Российской Федерации судопроизводство осуществляется на основе состязательности и равноправия сторон.

В п. 2.1 Определения Конституционного Суда Российской Федерации от 15.01.2015 № 6-О указано: «Как следует из правовых позиций Конституционного Суда Российской Федерации, конституционный принцип состязательности предполагает такое построение судопроизводства, в том числе по гражданским делам, при котором правосудие (разрешение дела), осуществляемое только судом, отделено от функций спорящих перед судом сторон, при этом суд обязан обеспечивать справедливое и беспристрастное разрешение спора, предоставляя сторонам равные возможности для отстаивания своих позиций, и потому не может принимать на себя выполнение их процессуальных (целевых) функций. Диспозитивность в гражданском судопроизводстве обусловлена материально-правовой природой субъективных прав, подлежащих судебной защите. Присущий гражданскому судопроизводству принцип диспозитивности означает, что процессуальные отношения в гражданском судопроизводстве возникают, изменяются и прекращаются главным образом по инициативе непосредственных участников спорного материального правоотношения, которые имеют возможность с помощью суда распоряжаться своими процессуальными правами, а также спорным материальным правом».

По делам искового производства суд не обязан собирать доказательства по собственной инициативе. Риск наступления последствий несовершения процессуальных действий по представлению в суд доказательств, подтверждающих обстоятельства, на которые ссылается сторона как на основание своих требований и возражений, лежит на этой стороне. Последствием непредставления в суд доказательств, отвечающих требованиям процессуального закона, является принятие судебного решения не в пользу этой стороны (ч. 2 ст. 9, ст. 65, 168 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Таким образом, приведенные и другие собранные по делу доказательства, обосновывающие наличие или отсутствие имеющих значение для дела обстоятельств, оцененные арбитражным судом в своей совокупности в соответствии со статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, принимая во внимание конкретные и фактические обстоятельства дела, достаточны для вывода об отказе в удовлетворении заявленных требований в полном объеме.

В соответствии с положениями статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

На основании изложенного, руководствуясь положениями статей 65, 102, 110, 167-170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

в удовлетворении ходатайства истца о проведении по делу судебной экспертизы – отказать.

В удовлетворении заявленных исковых требований – отказать.



Решение суда по настоящему делу может быть обжаловано в апелляционном порядке в Двенадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца с даты принятия решения, через Арбитражный суд Волгоградской области.

Судья

П.И. Щетинин

Арбитражный суд
Волгоградской области
КОПИЯ ВЕРНА
Секретарь судебного заседания
II судебного состава
Карсаков А. А.
«02» 02 2021 года

