

Российская Федерация
Тракторозаводский
районный суд
гор. Волгограда
ул. Ополченская, 4
гор. Волгоград, 400006
тел/факс 74-09-41
эл. почта: trac34@yandex.ru
сайт: <http://trac.vol.sudrf.ru>
07.04.2022г. №2-236/2022

Баньковскому Анатолию Ивановичу
400121, г. Волгоград, ул. набережная Волжской Флотилии,
д. 29, кв. 189

Баньковскому Руслану Анатольевичу
400121, г. Волгоград, ул. набережная Волжской Флотилии,
д. 7а, кв. 42

Антчаку Сергею Константиновичу
400121, г. Волгоград, ул. Николая Отрады, д. 36, кв. 125

Плотниковой Нине Михайловне
400105, г. Волгоград, ул. Еременко, д. 78, кв. 157

Бурдиной Ольге Ильиничне
400006, г. Волгоград, СНТ "Дзержинец", д. 43

Ланемец Любови Петровне
400117, г. Волгоград, ул. Симонова, д. 27, кв. 127

Чебан Тамаре Андреевне
400015, г. Волгоград, ул. Быкова, д. 4 А, кв. 53

Сватеевой Елене Владимировне
400006, г. Волгоград, пр. Ленина, д. 201, кв. 39

Титовской Людмиле Михайловне
400066, г. Волгоград, пр. Жукова, д. 101, кв. 113

✓ СНТ «Дзержинец»
400006, г. Волгоград, ул. Дзержинского, д. 14

Администрация Волгограда
400066, г. Волгоград, ул. Володарского, д. 5

Управление Росреестра по Волгоградской области
400001, г. Волгоград, ул. Калинина, д. 4

Департамент муниципального имущества администрации
Волгограда
400005, г. Волгоград, ул. Володарского, д. 16

Направляю в Ваш адрес копию решения Тракторозаводского районного суда г. Волгограда от 7 апреля 2022 года по исковому заявлению Баньковского Анатолия Ивановича, Баньковского Руслана Анатольевича, Антчака Сергея Константиновича, Плотниковой Нины Михайловны, Бурдиной Ольги Ильиничны, Ланемец Любови Петровны, Чебан Тамары Андреевны, Сватеевой Елены Владимировны, Титовской Людмилы Михайловны к СНТ «Дзержинец», администрации Волгограда о признании договора аренды земельных участков недействительным, для сведения.

Приложение: копия решения – в каждый адрес.

Судья
Колесникова Е.Г., 74-14-99

Д.С.Степанюк
СНТ «ДЗЕРЖИНЕЦ»

16 МАЙ 2022

ВХОД. № 1308

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

город Волгоград

7 апреля 2022 года

Тракторозаводский районный суд г. Волгограда
в составе: председательствующего судьи Степанюка Д.С.,
при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Чистовой Ю.В.,
с участием истцов Баньковского А.И., Бурдиной О.И., Чебан Т.А., Сватеевой Е.В.,
представителя ответчика СНТ «Дзержинец», действующего на основании доверенности, Лаврова А.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Баньковского Анатолия Ивановича, Баньковского Руслана Анатольевича, Антчака Сергея Константиновича, Плотниковой Нины Михайловны, Бурдиной Ольги Ильиничны, Ланемец Любови Петровны, Чебан Тамары Андреевны, Сватеевой Елены Владимировны, Титовской Людмилы Михайловны к СНТ «Дзержинец», администрации Волгограда о признании договора аренды земельных участков недействительным,

УСТАНОВИЛ:

Истцы Баньковский А.И., Баньковский Р.А., Антчак С.К., Плотникова Н.М., Бурдина О.И., Ланемец Л.П., Чебан Т.А., Сватеева Е.В., Титовская Л.М. обратились в суд с данным иском, в обоснование которого указали, что они являются садоводами, имеющими на праве собственности земельные участки в г. Волгограде. Им стало известно из текста решения Арбитражного суда Волгоградской области, что СНТ «Дзержинец» заключило с ДМИ г. Волгограда договор аренды земельных участков № 4938 от 23.07.2003 года, который зарегистрирован в Росреестре 06.12.2019 года № регистрации 34:34:010014:41-34/209/2019-1, цена за аренду 900000 рублей, категория земель – земли поселений, находящиеся в государственной собственности. Считают, что данный договор нарушает право садоводов на безвозмездное (бесплатное) пользование землями общего пользования, участком общего назначения, расположенным в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд. Считают, что по данному договору все граждане вынуждены будут нести расходы по содержанию этого договора аренды. Также считают, что данный договор является недействительным по мотиву ничтожности, поскольку фактически в аренду переданы земельные участки, которые уже находятся в собственности садоводов, и не принадлежат ДМИ г. Волгограда. В связи с изложенным, просят суд признать сделку – договор аренды земельных участков № 4938 от 23 июля 2003 года, зарегистрированный 06 декабря 2019 года, номер регистрации 34:34:010014:41-34/209/2019-1, заключенный между СНТ «Дзержинец» и Администрацией Волгограда, недействительной (ничтожной).

В судебном заседании истцы Баньковский А.И., Бурдина О.И., Чебан Т.А., Сватеева Е.В. исковые требования поддержали, настаивали на их удовлетворении.

Истцы Баньковский Р.А., Антчак С.К., Плотникова Н.М., Ланемец Л.П., Т.А., Титовская Л.М. в судебное заседание не явились, о времени и месте рассмотрения дела извещены надлежащим образом, представили ходатайства о рассмотрении дела в их отсутствие, требования поддержали, просили их удовлетворить.

Представитель ответчика СНТ «Дзержинец» в судебном заседании исковые требования не признал, просил отказать в их удовлетворении.

Представитель ответчика Администрации Волгограда в судебное заседание не явился, о времени и месте рассмотрения дела извещен надлежащим образом, представил возражения, в которых просил отказать в удовлетворении исковых требований в полном объеме.

Представитель третьего лица Управления Росреестра по Волгоградской области в судебное заседание не явился, о времени и месте рассмотрения дела извещен надлежащим образом, представил объяснения, в которых просил рассмотреть дело на усмотрение суда.

Представитель третьего лица Тракторозаводского отделения МУП «Центральное Межрайонное БТИ» в судебное заседание не явился, о времени и месте рассмотрения дела извещен надлежащим образом, представил заявление о рассмотрении дела в его отсутствие.

Выслушав стороны, исследовав письменные материалы дела, суд приходит к следующему.

Согласно статье 11 Гражданского кодекса Российской Федерации защита нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляется в судебном порядке с использованием способов защиты, предусмотренных статьей 2 данного Кодекса, либо иными способами, установленными законом.

Иск лица, не являющегося стороной ничтожной сделки, также может 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 (пункт 78 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 года № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»).

В пункте 84 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 года № 25 разъяснено, что согласно абзацу второму пункта 3 статьи 166 ГК РФ допустимо предъявление исков о признании недействительной ничтожной сделки без заявления требования о применении последствий ее недействительности, если истец имеет законный интерес в признании такой сделки недействительной. В случае удовлетворения иска в решении суда о признании сделки недействительной должно быть указано, что сделка является ничтожной.

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.

Согласно пункту 2 статьи 3.3 Федерального закона от 25.10.2001 года № 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 года № 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, утвержденному решением Волгоградской городской Думы от 22.03.2017 года № 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.

В судебном заседании установлено, что СНТ "Дзержинец" (ранее СТ "Дзержинец") был передан земельный участок в постоянное (бессрочное) пользование с 24.11.1998 года и по настоящее время, что подтверждается свидетельством о праве бессрочного (постоянного) пользования земельным участком от 12.01.1999 года № 34-01-2052, утвержденного решением администрации от 24.11.1998 года № 1501.

Согласно пункту 2 статьи 3 Закона от 25.10.2001 года № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" юридические лица, за исключением указанных в пункте 1 статьи 20 ЗК РФ юридических лиц, обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными

участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность до 01.07.2012 года.

В действующей с 01.03.2015 года редакции указанного пункта статьи 3 Закона № 137-ФЗ закреплено аналогичное правило.

Постановлением администрации г. Волгограда от 23.05.2003 года № 785 постановлено переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками СНТ "Дзержинец" на право аренды на 49 лет.

Заключением спорного договора аренды от 23 июля 2003 года № 4938, СНТ "Дзержинец" исполнило возложенную на него законом обязанность по переоформлению права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками.

Согласно указанным выше свидетельству о праве бессрочного (постоянного) пользования и решению администрации г. Волгограда от 24.11.1998 года № 1501, СНТ "Дзержинец" предоставлены земельные участки в составе, который полностью идентичен тому, который указан в договоре аренды от 23.07.2003.

На основании постановления администрации Волгограда от 23.06.2003 N 785 "О переоформлении права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками садоводческому товариществу "Дзержинец" в Тракторозаводском районе" заключен договор аренды от 23.07.2003 года № 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 N 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 N 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 N 1-12-30) общей площадью 154 448,3 кв. м, из них площади земель: общего пользования - 34 957,9 кв. м;

занятых садовыми участками - 119 490,4 кв. м.

1.1.4. Массивом 4 (учетный N 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 N 1-5-4) общей площадью 18 336,8 кв. м, из них площади земель: общего пользования - 918,3 кв. м;

занятых садовыми участками - 17 418,5 кв. м.

1.1.6. Массивом 8 (учетный N 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 N 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 N 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 N 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 N 1-50-2) площадью 1 695,1 кв. м.

1.3. Водозабором с насосной станцией (учетный N 1-9-35) площадью 8 812,2 кв. м.

1.4. Насосной станцией (учетный N 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.

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 года с отметкой о его государственной регистрации.

В соответствии с пунктом 5 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 года № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

Таким образом, СНТ «Дзержинец» исполнил требования Закона, а довод истцов что договор аренды является недействительной (ничтожной) сделкой, основан на неправильном толковании норм права.

Также в судебном заседании установлено, и не оспаривается сторонами, что всем истцам принадлежат на праве собственности земельные участки, расположенные в СНТ «Дзержинец».

Доводы истцов, что заключенный договор аренды нарушает их права и законные интересы, тем обстоятельством, что их собственные участки Департамент сдал в аренду СНТ «Дзержинец», а также то, что нарушаются права других пользователей земельными участками СНТ «Дзержинец» на приобретение их в собственность, опровергается пояснениями ответчиков – сторон договора, и изменениями к договору аренды, в котором из площади земельных участков, предоставленных в аренду корректируются - исключаются участки, приобретенные гражданами-садоводами в собственность бесплатно.

Таким образом, истцами не доказано наличие правовых оснований, которые могли бы служить основаниями для удовлетворения исковых требований, также не доказан факт нарушения их прав заключенным договором аренды.

Учитывая вышеизложенное, суд приходит к обоснованному выводу об отказе в удовлетворении исковых требований в полном объеме.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 56, 194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

в удовлетворении исковых требований Баньковскому Анатолию Ивановичу, Баньковскому Руслану Анатольевичу, Антчаку Сергею Константиновичу, Плотниковой Нине Михайловне, Бурдиной Ольге Ильиничне, Ланемец Любви Петровне, Чебан Тамаре Андреевне, Сватеевой Елене Владимировне, Титовской Людмиле Михайловне к СНТ «Дзержинец», администрации Волгограда о признании договора аренды земельных участков №4938 от 23 июля 2003 года, зарегистрированного 6 декабря 2019 года, № регистрации 34:34:010014:41-34/209/2019-1, между СНТ «Дзержинец» и Администрацией Волгограда – отказать.

Решение может быть обжаловано в Волгоградский областной суд через Тракторозаводский районный города Волгограда в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Судья, подпись

Копия верна, судья

Справка: решение суда не вступило в законную силу

Судья

Помощник судьи

Д.С. Степанюк

Д.С. Степанюк

Е.Г. Колесникова

Тракторозаводский
районный суд г. Волгограда
Пронумеровано и скреплено
печатью _____ листов
подпись _____