

В Первый кассационный суд общей юрисдикции

Истец: Гличиянц Валерий Эдуардович

Ответчик 1: Шибина Анна Александровна

Ответчик 2: Комитет по управлению имуществом (КУИ)
администрации городского округа Солнечногорск
Московской области

Ответчик 3: Администрация городского округа Солнечногорск
Московской области

**Третьи лица без
самостоятельных требований:** 1) Управление Росреестра по Московской области

Адрес: 2) Галоганова Лариса Ивановна

Адрес: 3) ЗАО «Агроплемфирма «Искра»

10 ноября 2021 года

КАССАЦИОННАЯ ЖАЛОБА ШИБИНОЙ А.А.

**на решение Солнечногорского городского суда Московской области от 08.04.2021 г. и
апелляционное определение Московского областного суда от 11.08.2021 г.
по делу № 2-68/2021**

8 апреля 2021 г. Решением Солнечногорского городского суда Московской области по делу № 2-68/2021 (далее – **Решение**) требования Гличиянца Валерия Эдуардовича (далее – **Истец**) о признании недействительным Постановления Главы Солнечногорского муниципального района Московской области от 27.03.2019 № 438 «О предварительном согласовании Шибиной Анне Александровне земельного участка площадью 821 кв.м., расположенного в кадастровом квартале <...>», сделки недействительной и применении последствий ее недействительности, исключении регистрационной записи об аренде из ЕГРН, были удовлетворены. В удовлетворении встречного иска Комитета по управлению имуществом администрации городского округа Солнечногорск Московской области (далее – **Ответчик 2**) к Гличиянцу Валерию Эдуардовичу о признании права собственности отсутствующим, исключении записи о праве собственности из ЕГРН, было отказано. В удовлетворении встречного иска Шибиной Анны Александровны (далее – **Ответчик 1, Шибина А.А.**) к Гличиянцу Валерию Эдуардовичу о признании объекта самовольной постройкой, об обязанности осуществить снос самовольной постройки, исключении записи о праве собственности из ЕГРН также было отказано.

11 августа 2021 г. Апелляционным определением Московского областного суда по делу № 2-68/2021 указанное решение было оставлено без изменения.

Шибина А.А. считает вынесенные по делу судебные постановления незаконными и необоснованными, считает, что судами первой и апелляционной инстанции были неполно исследованы фактические обстоятельства дела, были неправильно применены нормы процессуального права (ст. ст. 67, 186, 329 ГПК РФ) и материального права (ст. ст. 8.1, 10, 12, 130, 166, 168, 222 ГК РФ, ст. ст. 1, 51 ГрК РФ, ст. 3, ст. 25 ФЗ «Об архитектурной деятельности в РФ», ст. ст. 35, 39.11, 39.16, 39.18 ЗК РФ). Допущенные нарушения носят существенный характер, без их устранения невозможно восстановление нарушенных прав Шибиной А.А. по следующим основаниям.

Для удобства ознакомления с настоящей кассационной жалобой ниже приведено оглавление с указанием страниц:

ОГЛАВЛЕНИЕ:

1. Неправильное применение судами первой и апелляционной инстанций норм процессуального права (ст. ст. 67, 186 ГПК РФ), что привело к непринятию мер судами первой и апелляционной инстанции по разрешению ходатайства о подложности доказательства. Кроме того, суд апелляционной инстанции в нарушение ст. 329 ГПК РФ не дал оценки доказательству – Заключение эксперта Томилина С.Ю. от 25.05.2021, проводившего экспертизу, назначенную нотариусом в порядке обеспечения доказательств. 5
2. Неправильное применение судами первой и апелляционной инстанции ст. ст. 12, 130, 166, 168 ГК РФ, ст. ст. 1, 51 ГрК РФ, ст. ст. 3, 25 ФЗ «Об архитектурной деятельности в РФ» 8
 - 2.1 Отсутствие у Истца законного материально-правового интереса. Неправильное применение судами первой и апелляционной инстанции ст. 12 ГК РФ, поскольку Истцом избран ненадлежащий способ защиты, посредством которого никакие права Истца не могут быть восстановлены. 8
 - 2.2 Отсутствие у остатков объекта, расположенного на указанном земельном участке, признаков недвижимого имущества (неправильное применение судами ст. 130 ГК РФ, ст. 1 ГрК РФ) 9
 - 2.3 Незаконность возведения спорного объекта недвижимости (если таковой имеется) на земельном участке и соблюдение градостроительных и архитектурных норм. Выводы судов об отсутствии оснований для удовлетворения встречного искового заявления Шибиной А.А. о признании объекта самовольной постройкой, обязанности осуществить снос самовольной постройки, исключении записи о праве собственности из ЕГРН сделаны с нарушением ст. 222 ГК РФ, ст. 51 ГрК РФ, ст. 3, ст. 25 ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» 16
 - 2.4 Ответчики указывали, что имеются основания для применения ст. 166, ст. 168 ГК РФ и применения последствий недействительности сделки по переходу права собственности к г-ну Гличиянцу В.Э., однако судами указанным доводам не было дано оценки 21
3. Судами первой и апелляционной инстанции была неправильно применена ст. ст. 39.16, 39.11, 39.6, 39.18 ЗК РФ, в материалах дела отсутствуют доказательства нарушения порядка предоставления земельного участка Шибиной А.А. в аренду 23

4. Выводы судов об отсутствии оснований для удовлетворения встречного искового заявления Комитета по управлению имуществом администрации городского округа Солнечногорск Московской области о признании права собственности отсутствующим, исключении записи о праве собственности из ЕГРН, сделаны с нарушением п. 52 Постановления Пленумов ВС РФ и ВАС РФ № 10/22 28
5. Судами первой и апелляционной инстанции не были применены нормы о злоупотреблении правом (ст. 10 ГК РФ) Гличиянца В.Э. и добросовестности Шибиной А.А. (ст. 8.1 ГК РФ) 29

Фактические обстоятельства, предшествующие обращению Гличиянца В.Э. в суд

Шибина А.А. является матерью двух несовершеннолетних детей, при этом дочь Ульяна 09.08.2008 г.р. с рождения является инвалидом I группы и страдает редким генетическим заболеванием – «несовершенный остеогенез». Для того, чтобы иметь возможность создавать ребенку нормальные условия для проживания, лечения, реабилитации, образования и воспитания ее в качестве полноценного члена общества, было необходимо улучшить жилищные условия. Ранее Шибиным был предоставлен земельный участок по льготе, на нем был даже возведен щитовой летний дом, однако участок находился далеко от места учебы, реабилитации ребенка, не был оснащен коммуникациями. Он не подходил как место постоянного проживания и для строительства жилого дома, а предоставлен был за неимением других. После того, как Шибиной А.А. был предоставлен спорный участок, «льготный» участок был продан, а денежные средства были направлены на расходы при лечении ребенка за границей.

27.12.2018 Ответчик 1 обратился в Администрацию г.о. Солнечногорск Московской области с заявлением о предоставлении в аренду земельного участка под строительство жилого дома. При выборе местоположения участка Ответчик 1 ориентировался на то, чтобы оно было максимально приближено к основному месту обучения, лечения и реабилитации ребенка. Администрация подобрала и предложила подходящий участок в деревне Льялово. В н.в. это участок с кадастровым номером <...>.

27.03.2019 после выполнения требований закона Администрацией г.о. Солнечногорск МО было вынесено оспариваемое Истцом Постановление № 438 о предварительном согласовании предоставления земельного участка в аренду.

30.04.2019 между Ответчиком 1 и Администрацией г.о. Солнечногорск МО был подписан Договор аренды № 124/19, который был зарегистрирован в ЕГРН 21.05.2019.

19.09.2019 Ответчиком было получено разрешение на строительство жилого дома на предоставленном в аренду участке, затем порубочный билет (т. 2 л.д. 250-253).

В ходе освоения участка под землей были обнаружены остатки подземного сооружения, которое поверх было покрыто слоем земли и растущими деревьями (т. 2 л.д. 238-240). Оно было явно неиспользуемым и имело вид заброшенного погребя.

В декабре 2019 во время освоения участка к Шибиным подошел незнакомый человек и сообщил, что строится здесь не надо, а если будут, то на участке находится объект недвижимости и собственник объекта их засудит, но можно договориться. Шибины были готовы, но никаких равнозначных и подходящих вариантов предложено не было. Шибины обратились в Администрацию и в то же время заказали выписки из ЕГРН на участок, в которых указывалось, что на участке ничего не находится, он свободен от каких-либо объектов (т. 2 л.д. 257-262). В Администрации сообщили, что остатки погребя - не объект недвижимости, а

собственников у него нет, никто никогда не претендовал на этот участок (т. 2 л.д. 255-256). Шибинины продолжили освоение участка.



24.02.2020 во время выполнения работ на участке подъехали неизвестные люди в джипе, вызвали полицию и приостановили работы.

27.03.2020 Гличиянц В.Э. в самый разгар пандемии обратился с иском в Солнечногорский городской суд МО. Ему удалось сделать это на личном приеме, когда судьи не вели прием, а для остальных категорий участников процесса были доступны ГАС «Правосудие» и Почта России. Как следует из карточки дела на сайте Солнечногорского городского суда МО, Исковое заявление было скоропостижно принято в тот же день к производству. Как следует из информации на сайте суда, исковое заявление поступило 27.03.2020 в 10:09, в 11:02 было передано судье, а уже менее чем через полчаса – в 11:31 было принято к производству.

При этом, как следует из материалов дела, иск был принят с многочисленными нарушениями - без документа об уплате государственной пошлины, без доказательств направления копии иска другим лицам, участвующим в деле. Если бы это было любое другое дело, то иск был бы оставлен без движения. Но здесь квитанцию об оплате госпошлины и «рассылку» очевидно в дальнейшем донесли – время оплаты пошлины (13:10) и направления почтовой рассылки на квитанциях (14:39) значительно позже, чем 11:31, когда иск был принят к производству. Однако даже если бы эти документы имелись на момент принятия иска, то все равно он должен был быть оставлен без движения - пошлина была уплачена в меньшем размере, чем требуется в соответствии с законодательством (было заявлено три требования, а пошлина оплачена за одно). В отсутствие оснований судьей были вынесены обеспечительные меры - к иску даже не были приложены копии оспариваемых постановления о предоставлении участка и договора аренды, документы, приложенные к иску, не были никем заверены.

- 1. Неправильное применение судами первой и апелляционной инстанций норм процессуального права (ст. ст. 67, 186 ГПК РФ), что привело к непринятию мер судами первой и апелляционной инстанции по разрешению ходатайства о подложности доказательства. Кроме того, суд апелляционной инстанции в нарушение ст. 329 ГПК РФ не дал оценки доказательству – Заключение эксперта Томилина С.Ю. от 25.05.2021, проводившего экспертизу, назначенную нотариусом в порядке обеспечения доказательств.**

В судебном заседании 22.10.2020 г. Шибиной А.А. было заявлено ходатайство о подложности (т. 3 л.д. 42-47), в котором Шибина А.А. указывала:

- 19.10.2020 в заседании присутствовал представитель Росреестра, который впервые (несмотря на многочисленные судебные запросы) представил на обозрение суда оригиналы регистрационного дела на «Картофелехранилище» с кадастровым номером <...>, на земельный участок с кадастровым номером <...>, вместе с тем, этот «оригинал» представлял собой копии некоторых оригиналов документов, которые были прошиты, но не пронумерованы, а дата сшивки была указана как 09.09.2020. Копии указанных документов и надлежащим образом заверенная копия регистрационного дела в материалы дела представителем приобщены не были.
- **В представленных в судебном заседании 19.10.2020 г. материалах отсутствовал оригинал Договора купли-продажи от 18.02.2014 г., а равно и оригиналы правоустанавливающих документов ЗАО «Агроплемфирма «Искра», из содержания которых можно было бы определить, на основании какого правоустанавливающего документа было зарегистрировано право собственности ЗАО «Агроплемфирма «Искра», а также установить, на основании каких градостроительных и архитектурных документов был осуществлен кадастровый учет и последующая регистрация прав на спорное «картофелехранилище».**
- Была представлена копия Свидетельства о государственной регистрации права серии 50 АЗ № 132372 от 16.06.2005, однако в деле нет ни расписки в получении этого документа правообладателем или его представителем, ни заявления о его выдаче. Оригинал документа никогда предоставлен не был. При этом имеющаяся копия была «автоматизированная», без реальной подписи и печати регистрирующего органа.
- Истцом был представлен на обозрение оригинал Свидетельства о государственной регистрации права серии 50-АИ № 121219 от 11.07.2014, однако в представленном Росреестром регистрационном деле отсутствуют как правоустанавливающие документы, так и копия этого документа, а также расписка о выдаче указанного документа.
- В материалах дела имеется копия Свидетельства о государственной регистрации от 30.10.2013 г. (т. 3 л.д. 29), которая была приобщена в дело непонятным образом, поскольку ни один из участников спора указанную копию не приобщал, однако же документ оказался в деле. При этом, несмотря на заявленное Шибиной А.А. ходатайство о недопустимости указанного доказательства, таковым судами оно признано не было.
- Шибина А.А. указывала, что по имеющимся у нее сведениям эти документы, подложны, а в действительности сведения о том, что эти документы были выданы Управлением Росреестра по МО, были внесены в электронную базу данных Росреестра в отношении Свидетельства серии 50-АИ № 121219 от 11.07.2014 и Свидетельства о государственной регистрации права серии 50 АЗ № 132372 от 16.06.2005 значительно позже.
- Указанные обстоятельства также подтверждались Администрацией, Комитетом и свидетелем Бестаевым Р.С., которые подтверждали, что никаких правопреемников у Совхоза «Искра», изначально владевшего землями в д. Льялово, никогда не было, никаких правоустанавливающих документов на имущество, которое осталось после совхоза «Искра», не существует.
- В ходе рассмотрения дела в суде Истец занимал противоречивую позицию относительно указанных документов: от утверждения, что Свидетельства о регистрации права собственности на Гличиянца В.Э. вообще не существует, до того, что оно существовало, но Истец его утратил.

- На протяжении всего периода рассмотрения дела Управление Росреестра периодически вносит какие-то изменения в ЕГРН в отношении сведений об объекте с кадастровым номером <...>.
- Ранее в этом же Солнечногорском районе д. Льялово имелись случаи подлога документов земельного учета в отношении, а именно: например, дело № 2-3574/16 (по иску Администрации к Варганову в отношении земельного участка, сформированного на месте спорного).

В связи с указанными обстоятельствами 22.10.2020 г. Шибиной А.А. было заявлено ходатайство о подложности доказательств, а именно данных Росреестра, в отношении объекта недвижимости <...>: сведений о дате выдаче свидетельства о государственной регистрации права серии 50 АЗ № 132372 от 16.06.2005 и о дате внесения сведений о его выдаче в ЕГРН, о дате выдаче Свидетельства о государственной регистрации права серии 50-АИ № 121219 от 11.07.2014 и о дате внесения сведений о его выдаче в ЕГРН, о датах внесения электронных записей в отношении объекта недвижимого имущества <...> в период с даты первоначального обращения 18.05.2005 по настоящее время.

В целях проверки указанных обстоятельств Шибина А.А. просила назначить по делу судебную компьютерно-техническую экспертизу электронной базы данных. Вместе с тем, судом первой инстанции было отказано в удовлетворении этого ходатайства (т. 3 л.д. 134), т.к. указанное ходатайство, по мнению суда, не относится к предмету иска.

При этом суд первой инстанции не предпринял даже иных мер к разрешению ходатайства о подложности. В суде апелляционной инстанции указанное ходатайство было заявлено повторно, однако в удовлетворении ходатайства также было отказано.

Согласно ст. 67 ГПК РФ, при оценке документов или иных письменных доказательств суд обязан с учетом других доказательств убедиться в том, что такие документ или иное письменное доказательство исходят от органа, уполномоченного представлять данный вид доказательств, подписаны лицом, имеющим право скреплять документ подписью, содержат все другие неотъемлемые реквизиты данного вида доказательств.

При оценке копии документа или иного письменного доказательства суд проверяет, не произошло ли при копировании изменение содержания копии документа по сравнению с его оригиналом, с помощью какого технического приема выполнено копирование, гарантирует ли копирование тождественность копии документа и его оригинала, каким образом сохранялась копия документа.

Суд не может считать доказанными обстоятельства, подтверждаемые только копией документа или иного письменного доказательства, если утрачен и не передан суду оригинал документа, и представленные каждой из спорящих сторон копии этого документа не тождественны между собой, и невозможно установить подлинное содержание оригинала документа с помощью других доказательств.

Согласно ст. 186 ГПК РФ, в случае заявления о том, что имеющееся в деле доказательство является подложным, суд может для проверки этого заявления назначить экспертизу или предложить сторонам представить иные доказательства.

Таким образом, судами первой и апелляционной инстанции были проигнорированы требования ст.ст. 67, 186 ГПК РФ об оценке доказательств по делу.

Кроме того, в материалах дела имеется доказательство – Заключение эксперта Томилина С.Ю., подготовленное на основании Постановления нотариуса г. Москвы

Новопашинной У.С. от 12.05.2021 г. об обеспечении доказательств в порядке ст. 103 Основ законодательства о нотариате (т. 5 л.д. 90). Однако указанное доказательство не было предметом исследования в судебном заседании Московского областного суда, то есть **Московским областным судом был нарушен принцип непосредственности.**

Согласно ст. 329 ГПК РФ, в апелляционном определении указываются: краткое содержание обжалуемого решения суда первой инстанции, апелляционных жалобы, представления, **представленных доказательств**, объяснений лиц, участвующих в рассмотрении дела в суде апелляционной инстанции; обстоятельства дела, установленные судом апелляционной инстанции, доказательства, на которых основаны выводы суда об этих обстоятельствах, законы и иные нормативные правовые акты, которыми руководствовался суд при принятии постановления, мотивы, **по которым суд отклонил те или иные доказательства и не применил законы и иные нормативные правовые акты, на которые ссылались лица, участвующие в деле.**

Вместе с тем, в тексте обжалуемого Апелляционного определения в нарушение ст. 329 ГПК РФ не была дана оценка Заключению Томилина С.Ю.

В соответствии с п. 34 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 22.06.2021 № 17 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регулирующих производство в суде кассационной инстанции» несоблюдение требований об оценке доказательств отнесены к числу существенных нарушений норм процессуального права, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя кассационной жалобы. И подобные нарушения являются основаниями к отмене судебных актов.

Также судом апелляционной инстанции были проигнорированы разъяснения, содержащиеся в п. 22 Обзора судебной практики ВС РФ № 1 (2021), согласно которому в ситуации, когда в дело представлены несколько заключений экспертных организаций, **на суде лежит обязанность устранить имеющиеся противоречия либо посредством предоставления предпочтения одному из заключений с указанием мотивов непринятия результатов другого ввиду наличия у него пороков, либо посредством проведения дополнительной или повторной экспертизы.**

Однако в удовлетворении заявленного Шибиной А.А. ходатайства о повторной экспертизе, заявленном в заседании 11.08.2021, в суде апелляционной инстанции было безосновательно отказано.

Указанные нарушения является существенными, повлияли на выводы судов и привели к вынесению незаконных судебных постановлений, что является основанием для отмены обжалуемых судебных постановлений кассационным судом общей юрисдикции (ч. 3 ст. 379.7 ГПК РФ).

2. Неправильное применение судами первой и апелляционной инстанции ст. ст. 12, 130, 166, 168 ГК РФ, ст. ст. 1, 51 ГрК РФ, ст. ст. 3, 25 ФЗ «Об архитектурной деятельности в РФ».

В обоснование исковых требований Истец указывает, что является собственником Объекта – «картофелехранилища», который, по его мнению, находится на земельном участке с кадастровым номером <...>, предоставленном в аренду Шибиной А.А. для жилищного строительства.

Для правильного разрешения спора суду первой инстанции необходимо было установить:

- наличие у Истца законного материально-правового интереса (то есть нарушаются ли действиями ответчика какие-либо права Истца);
- наличие у остатков объекта, расположенного на указанном земельном участке, признаков недвижимого имущества, которое может использоваться (см., например, Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 26.03.2019 № 18-КГ19-13);
- законность возведения спорного объекта недвижимости, если таковой имеется, на земельном участке и соблюдение градостроительных и архитектурных норм;
- установить или констатировать отсутствие признаков самовольной постройки у объекта;
- установить, правильный ли способ защиты нарушенного права избран Истцом.

Вместе с тем, судами первой и апелляционной инстанции указанные обстоятельства не исследовались, что повлекло неправильное применение норм материального права.

2.1 Отсутствие у Истца законного материально-правового интереса. Неправильное применение судами первой и апелляционной инстанции ст. 12 ГК РФ, поскольку Истцом избран ненадлежащий способ защиты, посредством которого никакие права Истца не могут быть восстановлены

Способы защиты гражданских прав – предусмотренные законом меры, посредством которых происходит восстановление положения, существовавшего до нарушения права, или компенсация потерь лица, чье право нарушено, признание оспариваемых прав. При обращении в суд способы защиты находят выражение через предмет иска.

Однако избираемый способ защиты должен быть оптимальным и привести к восстановлению нарушенных или оспариваемых прав в случае удовлетворения требований истца.

Ненадлежащим способом защиты нарушенного права будет являться в том числе способ, который выбран истцом из нескольких возможных, но не приведет к восстановлению нарушенных прав (Определение Верховного Суда РФ от 14.10.2020 № 302-ЭС20-14690 по делу № А58-7451/2019, Определение Верховного Суда РФ от 29.01.2018 по делу № А07-16810/2016 и др.).

Избрание ненадлежащего способа защиты права является самостоятельным и достаточным основанием для отказа в удовлетворении исковых требований (Определение Верховного Суда РФ от 22.10.2020 № 308-ЭС20-16542 по делу № А32-27793/2019).

Истец (с учетом заявления об уточнении исковых требований) просил признать недействительным постановления о предварительном согласовании земельного участка, признать недействительным договор аренды земельного участка, применить последствия недействительности сделки, исключить запись из ЕГРН.

Согласно разъяснениям, содержащимся в абз. 2 п. 78 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», исходя из системного толкования п. 1 ст. 1, п. 3 ст. 166 и п. 2 ст. 168 ГК РФ, 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.

То есть для возможности удовлетворения такого иска Истец должен был доказать:

- 1) наличие своего материально-правового интереса в удовлетворении иска,
- 2) что выбранный способ защиты права является единственным ему доступным и
- 3) что этот способ защиты права приведет к восстановлению нарушенных прав или к реальной защите законного интереса.

Вместе с тем, Истец стороной сделки, которую он просил признать недействительной, не являлся, доказательств предоставления ему земельного участка не представил, что свидетельствует о выборе ненадлежащего способа защиты права.

Право распоряжение земельным участком по сей день принадлежит Ответчику 2 – Комитету по управлению имуществом администрации городского округа Солнечногорск Московской области как лицу, реализующему правомочия собственника – Российской Федерации. Российская Федерация по-прежнему останется собственником.

У Истца отсутствует материально-правовой интерес в удовлетворении заявленного иска, поскольку его удовлетворение не приведет к восстановлению нарушенного права – в результате принятия обжалуемых судебных актов Истец не приобрел право собственности или иное право на земельный участок, а лишь лишил права аренды Шибину А.А.

Следовательно, Истец не является заинтересованным лицом, которое вправе предъявить иск о недействительности договора аренды земельного участка с Шибиной А.А., и его исковые требования в любом случае не направлены на восстановление его прав, им избран ненадлежащий способ защиты права, что является самостоятельным и достаточным основанием для отказа в удовлетворении его исковых требований (Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 03.09.2019 № 66-КГПР19-4).

Право на картофелехранилище за Истцом зарегистрировано в ЕГРН номинально. В деле нет и никто не смог предоставить не только документы на землю, но и правоустанавливающие документы на «объект» (см. раздел 2.2 настоящей жалобы). Кроме того, на участке нет объекта недвижимости – остатки некогда постройки представляют собой совокупность строительного мусора. Судебный эксперт, а также суды в обжалуемых актах использовали формулировки «частично демонтированный объект», «недемонтированные остатки объекта», «части строения», «здание находится в разрушенном состоянии». Таким образом, суды установили, что объект реально не существует. Это подтверждено и заключением Томилина С.Ю. (т. 5 л.д. 90, 114).

При условии наличия в деле многочисленных доказательств, свидетельствующих об отсутствии объекта и о недостоверности реестра, это само по себе свидетельствует об отсутствии юридической заинтересованности и является основанием для отказа в удовлетворении заявленного Гличиянцем В.Э. требования.

2.2 Отсутствие у остатков объекта, расположенного на указанном земельном участке, признаков недвижимого имущества (неправильное применение судами ст. 130 ГК РФ, ст. 1 ГрК РФ). Объекта недвижимости, собственником которого считает себя Истец, физически не существует

Согласно ст. 130 ГК РФ к объектам недвижимости относятся земельные участки, участки недр, а также здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

При этом под объектами капитального строительства в соответствии с п. 10 ст. 1 ГК РФ понимаются здания, строения, сооружения, объекты, строительство которых не завершено (объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие).

Однако ни судом, ни судебным экспертом в целях установления соответствия частей сооружения, расположенного на спорном земельном участке, признакам объекта капитального, не производился анализ разрешительной и правоустанавливающей документации, разрешения на строительство, разрешения на ввод в эксплуатацию и другие документы (отсутствуют в материалах дела), не осуществлялась оценка безопасности конструкций здания, не производилась оценка соответствия объекта требованиям, предусмотренным СНиП, СП и ГОСТам, не проводилась оценка класса пожарной безопасности, не устанавливалась степень огнеопасности конструкций согласно СП, не была произведена оценка технического состояния здания, его износ согласно СП, в то время как согласно устоявшейся судебной практике без проведения таких исследований невозможно установить факт нахождения на земельном участке объекта капитального строительства, то есть сооружение в таком случае не может юридически быть признано объектом капитального строительства (см., например, Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 25.05.2015 № 09АП-17809/2015, Постановление ФАС Центрального округа от 17.06.2004 № А14-3070-03/85/30).

На спорном земельном участке находятся лишь остатки какого-то объекта, не являющегося даже объектом капитального строительства – это не недвижимое имущество, а строительный мусор, набор движимых вещей (т. 5 л.д. 104-105).

Истцу необходимо было доказать **дату возведения** объекта, если он считает, что он принадлежит ему на праве собственности, и соблюдение градостроительных, архитектурных и строительных норм, а также предоставить проектную документацию, чего сделано не было.

Таким образом, суды в нарушение приведенных положений не установили даже, в каком году были возведены спорные строения, вследствие чего в удовлетворении требований Истца должно было быть отказано (см., например, Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 26.03.2019 № 18-КГ19-13, Постановление ФАС Центрального округа от 17.06.2004 № А14-3070-03/85/30).

Экспертом Томилиным С.Ю. было установлено, что постройка, фактически расположенная на земельном участке с кадастровым номером <...>, не обладает двумя **основными критериями капитальности: наличием постоянных систем инженерного оснащения и возможностью выполнения производственных процессов** (т. 5 л.д. 105).

Исходя из вышеизложенного, остатки постройки, расположенной на земельном участке с кадастровым номером <...>, не могут быть классифицированы как объект капитального строительства.

Вместе с тем, указанные доводы судами были проигнорированы.

Таким образом, выводы судов о том, что остатки находящегося на земельном участке сооружения являются объектом капитального строительства и, следовательно, являются объектом недвижимости, сделаны преждевременно, судами не изучались документы, на основании которых такой вывод вообще мог быть сделан.

Более того, с учетом фактических обстоятельств дела, судом не мог быть сделан вывод, что на спорном земельном участке с кадастровым номером <...> находятся остатки именно картофелехранилища – объекта недвижимости с кадастровым номером <...>.

Из представленных в материалы дела документов (выписка из ЕГРН в т. 1 л.д. 18) следует, что «картофелехранилище» с кадастровым номером <...> является ранее учтенным объектом, поставлено на кадастровый учет 04.04.2014 г., при этом год ввода в эксплуатацию и год завершения строительства отсутствуют.

Также отсутствует информация об иных объектах недвижимости, в пределах которых расположено спорное «картофелехранилище» (то есть земельный участок, на котором оно находится).

Из регистрационного дела на земельный участок с кадастровым номером <...> следует, что какие-либо объекты недвижимости на указанном участке отсутствуют (т. 1 л.д. 66-87, 81, 82). Также «картофелехранилище» отсутствует на публичной кадастровой карте в привязке к спорному земельному участку. Его адрес – д. Льялово, без указания конкретного местонахождения в привязке к территории, координатам границ.

Кроме того, Шибиной А.А. была представлена выписка из ЕГРН на объект недвижимости с кадастровым номером <...>, назначение: нежилое здание; наименование: картофелехранилище; площадь 330,1 кв.м. Указанный объект обладает характеристиками идентичными характеристикам спорного объекта недвижимого имущества с кадастровым номером <...>, то есть имеются все основания полагать, что произошло «задвоение» объекта.

Комитет по управлению имуществом Администрации городского округа Солнечногорск Московской области ходатайствовал 08.04.2021 в суде первой инстанции об истребовании из Управления Росреестра по Московской области регистрационного дела (дела правоустанавливающих документов) на объект недвижимости с кадастровым номером <...> (т. 4 л.д. 131-132). Однако судом в удовлетворении данного ходатайства было отказано. При этом в выписке на объект-«дубль» указан тот же инвентарный номер – 285:083-11611, что и в инвентарном деле на спорный Объект. В то же время в выписке из ЕГРН на объект с кадастровым номером <...>, а равно и в Техническом паспорте 25.11.2004 указана только часть инвентарного номера – 11611. Эти данные позволяют сделать вывод о том, что сведения ЕГРН в части отражения как объекта недвижимости с кадастровым номером <...>, так и Объекта с кадастровым номером <...> недостоверны.

Таким образом, спорный объект хотя и зафиксирован в ЕГРН в качестве объекта недвижимости в действительности таковым не является, в связи с тем, что на участке объекта физически не существует, он погиб. «Объект» не имеет координат, не привязан к местности и вообще не может быть соотнесен никоим образом с земельным участком с кадастровым номером <...>. Эксперт Зиновин С.А. подтвердил в ходе судебного заседания, что местоположение объекта он определил по указанию представителя Истца: «Собственник знает, где его имущество».

В деле отсутствуют доказательства, позволяющие установить, что остатки сооружения, расположенного на спорном земельном участке с кадастровым номером <...>, являются именно остатками объекта, якобы принадлежащего Истцу, который в принципе не может ему принадлежать ввиду отсутствия правоустанавливающих документов и признаков объекта капитального строительства.

В то же время *Заключением эксперта Томилина С.Ю.* от 25.05.2021 подтверждается, что *постройка, расположенная на земельном участке с кадастровым номером <...>, по своему*

назначению «картофелехранилищем» не является. Кроме того, постройка, расположенная на спорном участке, не соответствует Техническому паспорту от 25.11.2004 г. (т. 5 л.д. 113-114).

Так, экспертом были сделаны следующие выводы в отношении того, является ли постройка, расположенная на земельном участке с кадастровым номером <...> «картофелехранилищем»:

- 1) Картофелехранилище – это сооружение, предназначенное для хранения овощной продукции при отсутствии отрицательных температур. Для этих целей картофелехранилища устраивают в заглубленном исполнении с обваловкой грунтом или с устройством теплоизоляционных слоев на стенах и кровле, для исключения промерзания в холодное время года;
- 2) Важным фактором хранения овощной продукции является удаление газов, выделяемых овощами при хранении, и исключение замачивания продукции, что ведет к порче продукции. Для этих целей предусматривается вытяжная вентиляция, а также гидроизоляция строительных конструкций, исключающая поступление атмосферных и грунтовых вод во внутренне пространство сооружения;
- 3) Для возможности выполнения операций по загрузке/разгрузке овощной продукции при закладке ее на хранение, в картофелехранилищах устраиваются утепленные ворота и электроосвещение.

В результате осмотра Объекта экспертом установлено следующее:

- 1) Отсутствует обваловка или утепление кровли постройки для исключения промерзания конструкций.
- 2) Отсутствует замкнутый тепловой контур, исключающий отрицательные температуры во внутреннем объеме постройки.
- 3) Отсутствует гидроизоляция кровли постройки, что приводит к проникновению атмосферных осадков во внутренний объем постройки.
- 4) Отсутствуют какие-либо ворота, двери. Система электроосвещения отсутствует (не выявлены следы ее устройства).

Экспертом был дан однозначный ответ, что постройка, фактически расположенная на земельном участке с кадастровым номером <...> по адресу: Московская область, Солнечногорский район, д. Лялово, по своей конструктивной схеме схожа с частью объекта «Картофелехранилище» кадастровый номер <...> назначение: нежилое здание, общая площадь 330,1 кв.м, инвентарный номер: 11611, но при этом не соответствует по габаритным размерам, площади и объему, не имеет инженерных систем, отмеченных в техническом паспорте, а также иных конструктивных элементов, которыми должно обладать сооружение с назначением «Картофелехранилище». Ниже приведены фото, как выглядит спорный «объект капитального строительства»:



Фото 1 Отсутствие утепления или обваловки кровли





Так, на момент заключения Договора купли-продажи от 18.02.2014 г., на основании которого Истец оформил право собственности, и **на момент постановки Объекта на кадастровый учет** 04.04.2014 г. уже действовал Свод правил 105.13330.2012, введенный 01.01.2013 г. «ЗДАНИЯ И ПОМЕЩЕНИЯ ДЛЯ ХРАНЕНИЯ И ПЕРЕРАБОТКИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОЙ ПРОДУКЦИИ», соблюдение которого было необходимо для осуществления кадастрового учета.

В частности, п. 4.8 Свода установлено, что здания и сооружения для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции по надежности строительных конструкций и оснований в соответствии с ГОСТ Р 54257 относятся ко II уровню ответственности.

Исходя из п. 5.10 СП, в помещениях для хранения картофеля, овощей и фруктов в таре и в проездах помещений для хранения картофеля и овощей в закромах следует проектировать асфальтобетонные и бетонные полы, а в закромах допускается предусматривать глинобитные и земляные полы. В зданиях для хранения и переработки пищевой продукции (картофеля, овощей, фруктов, продукции животноводства) полы и перекрытия должны быть без пустот.

Вместе с тем, экспертом Томилиным С.Ю. при осмотре объекта установлено отсутствие пола, а в техническом паспорте в качестве пола указано «земля», перекрытие в нарушение указанного пункта – железобетонные многопустотные плиты.

Исходя из п. 5.11 СП, ворота зданий для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции следует принимать распашными, раздвижными или шторными. Экспертом установлено полное отсутствие ворот.

Таким образом, даже если обнаруженные остатки некоего сооружения и могли бы быть признаны недвижимым имуществом, принадлежащим Истцу, то они не могут являться «картофелехранилищем».

Лишь регистрация права в ЕГРН за лицом при условии гибели или аварийности, ветхости, разрушенности вещи не подтверждает наличия прав на нее. Установление факта того, что в ЕГРН право «книжное», «бутафорское», за ним нет реального объекта, исключает возможность удовлетворения любого иска о защите права владельца такого объекта, существующего лишь на бумаге, в виде записи о праве в реестре. Эта позиция подтверждается и практикой Верховного Суда РФ (Определение от 01.04.2021 № 308-ЭС21-2624 по делу № А32-43601/2016).

Истцом не было представлено доказательств существования объекта недвижимого имущества. Записи в ЕГРН являются доказательствами прав на недвижимость, но не являются и не могут являться доказательствами наличия/существования самой недвижимости. Напротив, имеющиеся в деле доказательства указывают на гибель, прекращение объекта недвижимости, а, следовательно, подтверждают факт прекращения (отсутствия) права собственности на такое имущество, без которого не может быть и права на него (ст. 235 ГК)

Вместе с тем, судами первой и апелляционной инстанций ни одному из указанных доводов не было дано оценки. Суды отстранились от исследования указанных обстоятельств, сославшись исключительно на факт регистрации права. Суд, вопреки представленным доказательствам и установленным по делу обстоятельствам, проигнорировал, что на участке с точки зрения права недвижимости находится «юридическое ничто».

2.3 Незаконность возведения спорного объекта недвижимости (если таковой имеется) на земельном участке и соблюдение градостроительных и архитектурных норм. Выводы судов об отсутствии оснований для удовлетворения встречного искового заявления Шибиной А.А. о признании объекта самовольной постройкой, об обязанности осуществить снос самовольной постройки, исключении записи о праве собственности из ЕГРН сделаны с нарушением ст. 222 ГК РФ, ст. 51 ГрК РФ, ст. 3, ст. 25 ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации»

Согласно п. 46 Постановления Пленумов ВС РФ и ВАС РФ № 10/22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» при рассмотрении исков об устранении нарушений права суд устанавливает **факт соблюдения при возведении здания, строения или сооружения градостроительных и строительных норм и правил при строительстве соответствующего объекта.**

Несоблюдение, в том числе даже незначительное, градостроительных и строительных норм и правил при строительстве является в том числе основанием для признания сооружения самовольной постройкой.

В соответствии со статьей 263 ГК РФ **собственник земельного участка** может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка (пункт 2 статьи 260 ГК РФ).

Согласно п. 2 ст. 264 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, не являющееся собственником земельного участка, осуществляет принадлежащие ему права владения и пользования участком на условиях и пределах, установленных законом или договором с собственником

Вместе с тем, ни Гличиянц В.Э., ни его правопродшественники, ни собственниками земельного участка, ни законными владельцами ни на каком вещном праве, в т.ч. на праве

аренде, не являлись. Указанный земельный участок до настоящего времени находится в неразграниченной собственности государства.

В силу п. 1 ст. 222 ГК РФ самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные, созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой – продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки (абз. 1 п. 2 ст. 222 ГК РФ).

На основании абз. 2 п. 2 ст. 222 ГК РФ самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных п.п. 3 и 4 ст. 222 ГК РФ, в т.ч. при признании права собственности на самовольную постройку в судебном порядке, если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Применяя ст. 222 ГК РФ, суды учитывают, что собственник земельного участка, субъект иного вещного права на земельный участок, его законный владелец либо лицо, права и законные интересы которого нарушает сохранение самовольной постройки, вправе обратиться в суд по общим правилам подведомственности дел с иском о сносе самовольной постройки (абз. 1 п. 22 Постановления Пленумов ВС РФ и ВАС РФ № 10/22).

По смыслу абз. 2 п. 2 ст. 222 ГК РФ ответчиком по иску о сносе самовольной постройки является лицо, осуществившее самовольное строительство (абз. 1 п. 24 Постановления Пленумов ВС РФ и ВАС РФ № 10/22).

Указанная статья содержит в себе четыре признака, позволяющих квалифицировать объект недвижимости как самовольную постройку. Данная правовая позиция отражена в определении Конституционного суда РФ от 03.07.2007 № 595-О-П, согласно которому, вводя правовое регулирование самовольной постройки, законодатель закрепил в пункте 1 ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации четыре признака самовольной постройки, а именно: возведение постройки на земельном участке, не отведенном для этих целей в установленном порядке; возведение постройки на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, строительство без получения на это необходимых разрешений; нарушение градостроительных и строительных норм и правил. Наличие хотя бы одного из предусмотренных статьей 222 Гражданского кодекса РФ обстоятельств влечет за собой ряд неблагоприятных последствий для застройщика.

Как разъяснено в Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 19 марта 2014 года, при рассмотрении дел, связанных с самовольным строительством, судам следует применять градостроительные и строительные нормы и правила в редакции, действовавшей на время возведения самовольной постройки.

Одним из юридически значимых обстоятельств по делу о признании права собственности на самовольную постройку является установление того обстоятельства, что сохранение спорной постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, в частности права смежных землепользователей, правила застройки, установленные в муниципальном образовании и т.д.

Между тем, суды первой и апелляционной инстанций в вынесенных по делу судебных постановлениях какого-либо суждения по вопросу, касающемуся нарушений прав и законных интересов других лиц, в частности правил застройки, аварийности объекта, не высказали, вывод суда по данному вопросу в вынесенных по делу судебных постановлениях отсутствует. (Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации № 18-В11-25).

Рассматривая иски, связанные с самовольной постройкой, суд устанавливает совокупность следующих обстоятельств:

- допущены ли при ее возведении существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил (абз. 1 п. 26 Постановления Пленумов ВС РФ и ВАС РФ № 10/22);
- нарушает ли сохранение самовольной постройки права и охраняемые законом интересы других лиц (абз. 3 п. 26 Постановления Пленумов ВС РФ и ВАС РФ № 10/22);
- создает ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан (абз. 1 п. 26 Постановления Пленумов ВС РФ и ВАС РФ № 10/22).

С этой целью суд при отсутствии необходимых заключений компетентных органов или при наличии сомнения в их достоверности вправе назначить экспертизу по правилам процессуального законодательства (абз. 1 п. 26 Постановления Пленумов ВС РФ и ВАС РФ № 10/22).

Заключением эксперта Томилина С.Ю. от 25.05.2021 (т. 5 л.д. 90) подтверждается, что постройка **находится в аварийном состоянии и создает угрозу жизни и здоровью граждан.**

При таких обстоятельствах в любом случае **имеются все основания для отмены решения и удовлетворения встречного иска Шибиной А.А. о признании постройки самовольной и ее сносе.**

Между тем, при рассмотрении настоящего спора ни одно из указанных обстоятельств не было исследовано судом, в связи с чем Решение в части отказа в удовлетворении встречного иска Ответчика 1 является незаконным.

Как следует из выписки из ЕГРН, земельный участок с кадастровым номером <...> имеет разрешенное использование: **для индивидуального жилищного строительства.**

Согласно ст. 1 ГрК РФ, объект индивидуального жилищного строительства – отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости. Понятия "объект индивидуального жилищного строительства", "жилой дом" и "индивидуальный жилой дом" применяются в настоящем Кодексе, других федеральных законах и иных нормативных правовых актах Российской Федерации в одном значении, если иное не предусмотрено такими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации. При этом параметры, устанавливаемые к объектам индивидуального жилищного строительства настоящим Кодексом, в равной степени применяются к жилым домам, индивидуальным жилым домам, если иное не предусмотрено такими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Так, «картофелехранилище» может не является объектом ИЖС, и может располагаться только на земельном участке, имеющем разрешенное пользование: для ведения подсобного сельского хозяйства, что также судами было проигнорировано.

Единственным доводом в защиту Истца против встречного иска является лишь факт регистрации права на Объект за Истцом.

Вместе с тем, сама по себе регистрация права за Истцом не свидетельствует о соблюдении градостроительных и строительных норм и не может являться основанием для сохранения объекта недвижимости, построенного на чужом земельном участке в отсутствие документов, предусмотренных градостроительными нормами и Законом об архитектурной деятельности в РФ.

Кроме того, государственная регистрация права собственности Истца произведена при отсутствии документов, которые в соответствии с законодательством РФ подтверждают возникновение права собственности на созданный объект недвижимого имущества, в частности, при отсутствии документов, подтверждающих возведение указанного строения на земельном участке, отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами.

Согласно ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» строительство любого объекта должно вестись при наличии разрешения собственника земельного участка и (или) здания, сооружения и с соблюдением градостроительных, строительных норм и правил (абз. 3 ч. 2 ст. 3). В соответствии с п. 3 ст. 25 названного Закона лицо, виновное в строительстве или в изменении архитектурного объекта без соответствующего разрешения на строительство, обязано за свой счет осуществить снос (полную разборку) самовольной постройки или привести архитектурный объект и земельный участок в первоначальное состояние.

Ст. 51 ГрК РФ установлено, что разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом (за исключением случая, предусмотренного частью 1.1 настоящей статьи), проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с настоящим Кодексом подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется), при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом (далее – требования к строительству, реконструкции объекта капитального строительства), или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), требованиям, установленным проектом планировки территории, в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

«Картофелехранилище» является объектом капитального строительства, требующим получение такого разрешения в порядке ст. 51 ГрК РФ.

В материалах дела отсутствуют данные о получении указанного разрешения, а также данные о составлении Акта «Государственной комиссии по приемке в эксплуатацию объекта капитального строительства».

В п. 23 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации и Верховного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено, что в случае, когда недвижимое имущество, право на которое зарегистрировано, имеет признаки самовольной постройки, наличие такой регистрации не исключает возможности предъявления требования о его сносе. В мотивировочной части решения суда об удовлетворении такого иска должны быть указаны основания, по которым суд признал имущество самовольной постройкой. Решение суда об удовлетворении иска о сносе самовольной постройки в данном случае служит основанием для внесения записи в ЕГРН о прекращении права собственности ответчика на самовольную постройку.

Таким образом, выводы судов об отсутствии оснований к удовлетворению встречного иска Шибиной А.А. сделаны с нарушением ст. 222 ГК РФ, ст. 51 ГрК РФ, ст. 3, ст. 25 ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» не основываются на нормах права.

2.4 Ответчики указывали, что имеются основания для применения ст. 166, ст. 168, 170 ГК РФ и применения последствий недействительности сделки по переходу права собственности к г-ну Гличиянцу В.Э., однако судами указанным доводам не было дано оценки

В качестве документов оснований регистрации права собственности ЗАО «Агроплемфирма «Искра» указаны нормативные правовые акты – Постановление Правительства РФ № 86 от 29.12.1991 «О порядке реорганизации колхозов и совхозов», Положение «О реорганизации колхозов, совхозов и приватизации государственных совхозных предприятий» № 708 от 04.09.1992, утв. Постановлением Правительства РФ.

В соответствии со статьей 18 Закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, действовавшего на момент выдачи Свидетельства серии 50 АЗ № 132372 от 16.06.2005 о праве ЗАО «Агроплемфирма «Искра», документы, устанавливающие наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав на недвижимое имущество и представляемые на государственную регистрацию прав, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и отражать информацию, необходимую для государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Едином государственном реестре прав. Указанные документы должны содержать описание недвижимого имущества и, если иное не установлено Законом о регистрации, вид регистрируемого права и в установленных законодательством случаях должны быть нотариально удостоверены, скреплены печатями, должны иметь надлежащие подписи сторон или определенных законодательством должностных лиц.

В указанных в качестве документов оснований регистрации права ЗАО «Агроплемфирма «Искра» нормативных правовых актах нет сведений ни о субъекте права, ни об объекте – «картофелехранилище», как того требует закон. В качестве основания возникновения права указаны нормативные правовые акты, в то время как надлежащим основанием для регистрации права в таком случае могли являться только приватизационные документы – договор о передаче конкретного объекта конкретному юридическому лицу в порядке приватизации. Таких документов в материалах дела нет, а право собственности ЗАО «Агроплемфирма «Искра» оказалось зарегистрированным в ЕГРП в отсутствие оснований.

Материалами дела подтверждается, что кадастровый учет Объекта с кадастровым номером <...> не проводился никогда.

Так, на запрос суда в Кадастровую палату суду был предоставлен ответ от 21.07.2020 исх. № 01-40/03492, что кадастровое дело на «Картофелехранилище» отсутствует. То есть никаких доказательств того, что кадастровый учет «Картофелехранилища» действительно осуществлялся, в деле нет. Истец не смог подтвердить факт осуществления действий по кадастровому учету «Картофелехранилища», в том числе на дату такого учета, что, однако, не было исследовано судами.

Копия Договора купли-продажи от 18.02.2014 в отсутствие оригинала, с учетом заявления о подложности, не является доказательством по смыслу ст. 71 ГПК РФ и не могла быть положена в основу судебных постановлений, в том числе, а также принимая во внимание, что подлинный экземпляр **отсутствует как у регистрирующего органа, так и у сторон сделки. При этом в тексте копии Договора купли-продажи от 18.02.2014 отсутствуют данные о документах-основаниях приобретения права собственности на «Картофелехранилище» Правопредшественником Истца.**

«Картофелехранилище» якобы было приобретено Истцом наряду с другими 13 объектами недвижимости. При этом в отношении других объектов были указаны кадастровые номера, а по «Картофелехранилищу» был указан условный номер 50-50-09/011/2005-397. Все эти объекты были, согласно открытым данным Росреестра, якобы поставлены на кадастровый учет еще до продажи Гличиянцу В.Э. в одну дату – 29.07.2012, то есть до заключения Договора купли-продажи, а «Картофелехранилище» якобы после – 04.04.2014, то есть в процессе регистрации прав на продаваемые по договору объекты.

При этом в предоставленной Росреестром копии регистрационного дела на «Картофелехранилище» **нет ни одного документа о совершении действий по кадастровому учету объекта.** Равно как в открытом реестре Росреестра не имеется информации по объекту с условным номером 50-50-09/011/2005-397. Такой объект в базу данных просто не внесен (т. 2 л.д. 263).

Согласно данным ЕГРЮЛ ЗАО «Агроплемфирма «Искра» было зарегистрировано 07.05.1999 (т. 2 л.д. 41-48), однако в Договоре (т. 1 л.д. 115) указано, что недвижимое имущество принадлежит продавцу на основании Постановления Правительства РФ № 86 от 29.12.1991 «О порядке реорганизации колхозов и совхозов», Положения «О реорганизации колхозов, совхозов и приватизации государственных совхозных предприятий» № 708 от 04.09.1992, утв. Постановлением Правительства РФ. На момент издания этих актов ЗАО «Агроплемфирма «Искра» попросту не существовало.

На основании указанных нормативных правовых актов должны были издаваться ненормативные правовые акты – акты индивидуального применения права о приватизации конкретного государственного имущества при акционировании колхоза или совхоза. Должны были утверждаться акты приватизации, существовать иные приватизационные документы, что в том числе подтверждает и само Управление Росреестра по Московской области от 06.04.2021 № 16а-1415/21 в ответе о рассмотрении обращения от 18.03.2021 № ОГ-15458/21 (т. 4 л.д. 111-117, 118-124).

Такие документы в материалах настоящего дела отсутствуют. Но в любом случае нормативные правовые акты не могли распространяться на те организации, которых на момент издания указанных нормативных актов не существовало.

В Техническом паспорте БТИ на «картофелехранилище» в графе «документы, подтверждающие право собственности, с указанием, кем, когда и за каким номером выданы» стоит пробел (т. 2. л.д. 25).

В ходе рассмотрения дела в суде первой инстанции 19.10.2020 представителем Главного Управления Росреестра по Московской области по запросу суда было предоставлено регистрационное дело на объект недвижимого имущества с кадастровым номером <...>, о чем подробно указано в п. 1 настоящей жалобы. В составе этого дела была впервые предоставлена **«автоматизированная» (без реальной подписи) копия Свидетельства серии 50 АЗ № 132372 от 16.06.2005**, которая была истребована судом первой инстанции, но так не была представлена в дело. В качестве подписанта Свидетельства указан регистратор Лачугина В.А. Оригинал этого свидетельства никогда и никем не предоставлялся, однако именно этот документ якобы подтверждает право правопреемника Истца (ЗАО «Агроплемфирма «Искра»).

24.02.2021 суд удовлетворил Ходатайство Ответчика 1 об истребовании заверенной Управлением Росреестра по Московской области копии Свидетельства серии 50 АЗ № 132372 от 16.06.2005 из регистрационного дела на объект недвижимого имущества с кадастровым номером <...>. **Однако заверенная копия такого Свидетельства в суд не поступила. Соответственно, такое свидетельство не могло быть признано достоверным и допустимым доказательством по делу, что, однако, было судами проигнорировано.**

Истцом, несмотря на заявления Ответчика о подложности, а также Росреестром вопреки запросам суда так и не были представлены оригиналы следующих документов: Договора купли-продажи от 18.02.2014; Свидетельства о государственной регистрации права собственности серии 50 АЗ № 132372 от 16.06.2005; Свидетельства о государственной регистрации от 30.10.2013 (т. 3 л.д. 29).

Однако судами нормы ГПК РФ об оценке доказательств (ст. ст. 59, 60, 67, 71 ГПК РФ) были проигнорированы.

Судами также было проигнорировано, что в силу статьи 130 ГК РФ продажа объекта (здания), прочно связанного с землей, без земельного участка противоречит гражданскому и земельному законодательству (Определение судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 10.03.2017 № 301-ЭС16-13752).

Следовательно, Договор купли-продажи недвижимого имущества, заключенный между Истцом и ЗАО «Агроплемфирма «Искра» 18.02.2014, в силу ст. 168 ГК РФ является недействительной (ничтожной) сделкой, которая не может порождать каких-либо прав и обязанностей ее участников, за исключением тех, которые связаны с её недействительностью (п. 1 ст. 167 ГК РФ).

Поскольку в материалах дела нет ни одного доказательства возникновения права на Объект у ЗАО «Агроплемфирма «Искра» – правопреемника Истца, то регистрация права за указанным лицом незаконна. Это в свою очередь влечет ничтожность сделок по переходу права собственности на Объект между ЗАО «Агроплемфирма «Искра» и Гличиянцем В.Э., а также и сделки между Гличиянцем В.Э. и Галогановой Л.И. в силу ст. 168 ГК РФ, однако суды первой и апелляционной инстанций допустили нарушение ст. 168 ГК РФ.

Кроме того, все обстоятельства дела свидетельствуют о том, что сторонам сделок с «объектом» Гличиянцу В.В., Агроплемфирме «Искра», Галогановой Л.И. было изначально известно, что объекта в реальности нет, а есть остатки разрушенного объекта. Отсутствие у Истца, а также его контрагентов оригиналов правоустанавливающих документов свидетельствует о заведомой осведомленности сторон Договора купли-продажи от 18.02.2014

об отсутствии недвижимости, поэтому у них явно и заведомо отсутствовали намерения создать соответствующие последствия. Это, кроме того, подтверждает и заведомую неисполнимость Договора купли-продажи в виде невозможности передать уже погибшую недвижимость покупателю и является самостоятельным основанием для квалификации сделки как ничтожной (п. 1 ст. 170 ГК РФ).

3. Судами первой и апелляционной инстанции были неправильно применены ст. ст. 39.16, 39.11, 39.6, 39.18 ЗК РФ, в материалах дела отсутствуют доказательства нарушения порядка предоставления земельного участка Шибиной А.А. в аренду

Суды первой и апелляционной инстанций сделали выводы о нарушении установленной законом процедуры предоставления земельного участка.

В частности, в качестве доказательств судами были указаны ссылки на извещения, размещенные на сайте <http://torgi.gov.ru/> №№ 250119/1002313/01 и 290618/1002313/04.

Вместе с тем, указанные выводы суда не соответствуют фактическим обстоятельствам дела и имеющимся в деле доказательствам. В материалах дела отсутствуют надлежащим образом заверенные (в том числе нотариально) данные о публикации сведений о якобы незаконных торгах на сайте torgi.gov.ru, суд ни в одном судебном заседании не исследовал данные, опубликованные на сайте, доказательств подтверждения незаконности предоставления участка не имеется. Указанные выводы судов о несоблюдении процедуры предоставления участка в аренду Шибиной А.А. не подтверждаются материалами дела.

Так, если бы суды не скопировали непроверенные доводы искового заявления, а хотя бы перешли по указанным им ссылкам, то увидели бы, что таких извещений на указанном судом сайте нет. Однако суды не исследовали доказательства непосредственно.

Официальный сайт Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов

Новости | Торги | Законодательство | Антимонопольный контроль | Вопрос-ответ | Форум | Подписка | Открытые данные

Главная | Поиск по всем торгам

ПЕРЕЙТИ К ТОРГАМ

Поиск по всем торгам

Организатор торгов

Наименование:

ИНН: Вид организатора торгов:

Организатор торгов*:

* Список можно ограничить с помощью полей "Наименование", "ИНН", "Вид организатора торгов"

Извещение

Номер извещения: Статус:

Дата окончания срока подачи заявок с: по:

Дата публикации с: по:

Дата последнего изменения с: по:

Наличие жалоб:

Электронная форма

Электронные торги:

Адрес ЭТП в сети Интернет:

Наименование электронной торговой площадки (ЭТП):

Оператор ЭТП:

наличие жалоб: **все**

Электронная форма

Электронные торги:

Адрес ЭТП в сети Интернет:

Наименование электронной торговой площадки (ЭТП):

Оператор ЭТП:

Параметры лота

Валюта: **Все**

Начальная цена с: по:

Описание объекта торгов:

Скачать в Excel Печать Очистить Поиск

Аренда, безвозмездное пользование, доверительное управление имуществом, иные договоры, предусматривающие передачу прав владения и пользования в отношении государственного и муниципального имущества (0)	Продажа государственного (муниципального) имущества и имущества госкомпаний (0)	Передача прав на единые технологии (0)	Аренда и продажа земельных участков, заключение договора о комплексном развитии территории (1)
ЖКХ (0)	Строительство (0)	Охотхозяйственные соглашения (0)	Аренда лесных участков и продажа лесных насаждений (0)
Продажа объектов электроэнергетики (0)	Пользование участками недр (0)	Водопользование (0)	Рыболовство и добыча водных биоресурсов (0)
	Реализация имущества должников (0)	Государственно-частное партнерство (соглашения о ГЧП/МЧП, концессионные соглашения) (0)	Создание искусственных земельных участков (0)
	Лицензии на оказание услуг связи (0)		Размещение рекламных конструкций (0)

найдено лотов 0



Новости | Торги | Законодательство | Антимонопольный контроль | Вопрос-ответ | Форум | Подписка | Открытые данные

Главная | Поиск по всем торгам



Поиск по всем торгам

Организатор торгов

Наименование:

ИНН: Вид организатора торгов:

Организатор торгов*:

* Список можно ограничить с помощью полей "Наименование", "ИНН", "Вид организатора торгов"

Извещение

Номер извещения: Статус: **Все**

Дата окончания срока подачи заявок с: по:

Дата публикации с: по:

Дата последнего изменения с: по:

Наличие жалоб: **Все**

Электронная форма

Электронные торги:

Адрес ЭТП в сети Интернет:

Наименование электронной торговой площадки (ЭТП):

Оператор ЭТП:

Электронные торги: <input type="checkbox"/>	Наименование электронной торговой площадки (ЭТП): <input type="text"/>
Адрес ЭТП в сети Интернет: <input type="text"/>	Оператор ЭТП: <input type="text"/>
Параметры лота	
Валюта: <input type="text" value="Все"/>	
Начальная цена с: <input type="text"/>	по: <input type="text"/>
Описание объекта торгов: <input type="text"/>	
<input type="button" value="Скачать в Excel"/> <input type="button" value="Печать"/> <input type="button" value="Очистить"/> <input type="button" value="Поиск"/>	

Аренда, безвозмездное пользование, доверительное управление имуществом, иные договоры, предусматривающие передачу прав владения и пользования в отношении государственного и муниципального имущества (0)	Продажа государственного (муниципального) имущества и имущества госкомпаний (0)	Передача прав на единые технологии (0)	Аренда и продажа земельных участков, заключение договора о комплексном развитии территории (1)
ЖКХ (0)	Строительство (0)	Охотхозяйственные соглашения (0)	Аренда лесных участков и продажа лесных насаждений (0)
Продажа объектов электроэнергетики (0)	Пользование участками недр (0)	Водопользование (0)	Рыболовство и добыча водных биоресурсов (0)
	Реализация имущества должников (0)	Государственно-частное партнерство (соглашения о ГЧП/МЧП, концессионные соглашения) (0)	Создание искусственных земельных участков (0)
	Лицензии на оказание услуг связи (0)		Размещение рекламных конструкций (0)

найдено лотов 0

При этом Земельным кодексом предусмотрен запрет предоставления земельного участка для целей индивидуального жилищного строительства только при обнаружении на земельном участке и постановке на учет объекта капитального строительства, чего в настоящем деле не было.

Поскольку Шибина А.А. оказалась единственным заявителем, именно ей и был предоставлен в аренду спорный земельный участок.

Соблюдение установленного порядка подтверждается документами, имеющимися в материалах дела (т. 1 л.д. 230-252).

Однако в обжалуемых судебных постановлениях суды не указал, какие именно нормы закона были нарушены. При этом в действующем законодательстве отсутствует запрет на снятие земельного участка с торгов и последующее повторное выставление его на торги.

Кроме того, судами было проигнорировано, что, учитывая факт отсутствия на земельном участке объекта капитального строительства, а наличия там совокупности остатков стройматериалов земельный участок предоставлен Шобиной А.А. в полном соответствии с законом.

По общему правилу договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ. Согласно пп. 15 п. 2 указанной статьи договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка гражданам для индивидуального жилищного строительства.

В соответствии с п. 1 ст. 39.18 ЗК РФ в случае поступления заявления гражданина о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта о предварительном согласовании

предоставления земельного участка уполномоченный орган в срок, не превышающий тридцати дней с даты поступления любого из этих заявлений, совершает одно из следующих действий:

- 1) обеспечивает опубликование извещения о предоставлении земельного участка для указанных целей в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка и размещает извещение на официальном сайте, а также на официальном сайте уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;
- 2) принимает решение об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка или об отказе в предоставлении земельного участка в соответствии с п. 8 ст. 39.15 или ст. 39.16 настоящего Кодекса.

Согласно п. 2 ст. 39.18 ЗК РФ в извещении указываются, в том числе информация о возможности предоставления земельного участка с указанием целей этого предоставления; информация о праве граждан или крестьянских (фермерских) хозяйств, заинтересованных в предоставлении земельного участка, в течение тридцати дней соответственно со дня опубликования и размещения извещения подавать заявления о намерении участвовать в аукционе по продаже такого земельного участка или аукционе на право заключения договора аренды такого земельного участка.

В силу пункта 4 статьи 39.18 ЗК РФ граждане, крестьянские (фермерские) хозяйства, которые заинтересованы в приобретении прав на испрашиваемый земельный участок, могут подавать заявления о намерении участвовать в аукционе.

В случае поступления в течение тридцати дней со дня опубликования извещения заявлений иных граждан, крестьянских (фермерских) хозяйств о намерении участвовать в аукционе уполномоченный орган в недельный срок со дня поступления этих заявлений принимает решение:

- 1) об отказе в предоставлении земельного участка без проведения аукциона лицу, обратившемуся с заявлением о предоставлении земельного участка, и о проведении аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для целей, указанных в заявлении о предоставлении земельного участка;
- 2) об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка лицу, обратившемуся с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка. В этом случае уполномоченный орган обеспечивает образование испрашиваемого земельного участка или уточнение его границ и принимает решение о проведении аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для целей, указанных в заявлении о предварительном согласовании предоставления земельного участка (п. 7 ст. 39.18 ЗК РФ).

Нарушений указанных положений закона в настоящем деле допущено не было

Таким образом, в деле отсутствуют доказательства незаконности предоставления земельного участка с кадастровым номером <...> Шибиной А.А.

Кроме того, поскольку зарегистрированное в ЕГРН «картофелехранилище» не является объектом недвижимости и прекратило свое существование, представляя собой совокупность

остатков стройматериалов, у Истца и не могло быть преимущественного права на покупку/аренду спорного земельного участка по ст. 35 ЗК РФ.

Также Истец не имеет прав и интереса в оспаривании Постановления о предоставлении участка и Договора аренды, не имеет никакого интереса, кроме противозаконного в виде чинения собственнику участка препятствий в осуществлении своего права собственности и нарушения прав аренды Шибиной А.А.

4. Выводы судов об отсутствии оснований для удовлетворения встречного искового заявления Комитета по управлению имуществом администрации городского округа Солнечногорск Московской области о признании права собственности отсутствующим, исключении записи о праве собственности из ЕГРН, сделаны с нарушением п. 52 Постановления Пленумов ВС РФ и ВАС РФ № 10/22

Согласно разъяснениям, содержащимся в п. 52 Постановления Пленумов ВС РФ и ВАС РФ № 10/22 оспаривание зарегистрированного права может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права отсутствующим.

Судебной практикой выработаны условия, при которых может быть осуществлено оспаривание зарегистрированного права путем предъявления иска с рассматриваемой формулировкой, а именно: в случаях, когда запись в ЕГРН нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения (право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами, право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество) (абз. 4 п. 52 Постановления Пленумов ВС РФ и ВАС РФ № 10/22).

В настоящем случае нарушенное право Комитета по управлению имуществом администрации городского округа Солнечногорск Московской области не может быть восстановлено никаким иным способом, как путем удовлетворения заявленного иска.

Суды первой и апелляционной инстанций пришли к выводу, что спорое «картофелехранилище» находится на земельном участке с кадастровым номером <...>.

Вместе с тем, если имеющиеся остатки здания могут быть идентифицированы как остатки «картофелехранилища», принадлежащие Истцу, то у Комитета имеется право требовать устранения нарушения его прав как уполномоченного лица собственником земельного участка.

Спорный земельный участок никогда не выделялся в установленном законом порядке ни Истцу, ни его правопреемникам, документы об обратном в материалах дела отсутствуют.

Вместе с тем, если руководствоваться логикой нижестоящих судов, то получается, что правопреемники Истца построили спорное «картофелехранилище» в отсутствие каких-либо документов, позволявших бы осуществить такое строительство (например, выписки из поземельных книг, договор аренды с соответствующим строительству цели использования), то есть самовольно захватили принадлежащий государству земельный участок.

Комитет как уполномоченное собственником лицо вправе требовать устранения его нарушенного права, поскольку сохранение в ЕГРН указанных остатков как объекта недвижимости препятствует реализации государством своих полномочий собственника на указанный участок.

Судами первой и апелляционной инстанций также было проигнорировано, что в период приобретения Истцом права собственности на Объект (2014 год), государственная регистрация перехода права собственности на объект не могла быть осуществлена без оформления права собственности на землю. Также суды не учли, что в нарушение п. 5.1 Временных методических указаний по оценке стоимости объектов приватизации, утвержденных Указом Президента Российской Федерации от 29.01.1992 г. № 66, действовавших в период якобы приватизации какого-либо предприятия, отсутствует План приватизации, а также в отношении Объекта отсутствует акт оценки стоимости приватизируемого имущества, равно как отсутствуют документы, позволяющие индивидуализировать Объект как объект приватизации.

Таким образом, с учетом отсутствия сведений о документах-основаниях регистрации права собственности на объект самого первого правообладателя (ЗАО «Агроплемфирма «Искра»), исправление допущенной ошибки – ошибочно совершенной ЕГРН записи о праве собственности на спорный объект, юридически **НАХОДЯЩИЙСЯ НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ ГОСУДАРСТВА**, за г-ном Гличиянцом В.Э. – может быть устранено только путем удовлетворения встречного Иска Комитета.

Признание права Истца на Объект отсутствующим является надлежащим способом защиты права Ответчика 2, правомерно предъявленным в отсутствие доказательств надлежащего перехода права собственности на Объект к Истцу.

Кроме того, объект как физическое имущество прекратил свое существование, и признание права на него отсутствующим – является надлежащим способом защиты публично-правового образования, являющегося собственником земли, к которой привязан несуществующий объект, запись на который незаконно внесена и находится в ЕГРН. Верховный Суд РФ подтвердил, что использование такого способа защита в данном случае верное:

«Удовлетворяя иски о признании отсутствующим права собственности общества на здание спального корпуса, суд руководствовался п. 1 ст. 130, п. 1 статьи 235 ГК РФ, ч. 10 ст. 1 ГрК РФ, разъяснениями п. 38 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой ГК РФ" и исходил из того, что на земельном участке с кадастровым номером <...> отсутствуют какие-либо иные объекты недвижимости, кроме спорного здания спального корпуса с кадастровым номером <...>, которое не соответствует строительным, противопожарным, санитарно-эпидемиологическим нормам и правилам, является аварийным, его строительно-техническое состояние угрожает жизни и здоровью граждан; негодное техническое состояние здания характеризуется разрушенным состоянием конструктивных элементов, истощением несущей способности строительной конструкции и опасностью обрушения; на момент экспертного исследования здание не эксплуатируется, что не позволяет определить его предназначение, рассчитать площадь земельного участка, необходимого для использования здания по назначению; существование спорного здания как объекта недвижимости фактически прекращено» (Определение Верховного Суда РФ от 01.04.2021 № 308-ЭС21-2624 по делу № А32-43601/2016).

При таких обстоятельствах судебные постановления в части отказа в удовлетворении встречных исковых требований Ответчика 2 являются незаконным и необоснованным, вынесенным при неправильном применении норм материального и процессуального права, в связи с чем подлежат отмене.

5. Судами первой и апелляционной инстанции не были применены нормы о злоупотреблении правом (ст. 10 ГК РФ) Гличиянца В.Э. и добросовестности Шибиной А.А. (ст. 8.1 ГК РФ)

Согласно пп. 1, 2 ст. 8.1 ГК РФ, в случаях, предусмотренных законом, права, закрепляющие принадлежность объекта гражданских прав определенному лицу, ограничения таких прав и обременения имущества (права на имущество) подлежат государственной регистрации.

Государственная регистрация прав на имущество осуществляется уполномоченным в соответствии с законом органом на основе принципов проверки законности оснований регистрации, публичности и достоверности государственного реестра.

В государственном реестре должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить объект, на который устанавливается право, управомоченное лицо, содержание права, основание его возникновения.

Права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.

Ст. 9 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» установлено, что в реестр прав на недвижимость вносятся следующие сведения о правах, об ограничениях прав и обременениях объекта недвижимости, о сделках с ним:

- 1) вид вещного права, номер регистрации и дата государственной регистрации права;
- 2) сведения о лице, за которым зарегистрировано право на объект недвижимости, записи о предыдущих правообладателях, а также в отношении таких лиц, являющихся физическими лицами, – страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования, если такой номер присвоен в установленном порядке;
- 3) сведения об основании возникновения, изменения, перехода и прекращения права на объект недвижимости;
- 4) вид зарегистрированного ограничения права или обременения объекта недвижимости, номер регистрации и дата государственной регистрации таких ограничения или обременения;
- 5) сведения о лицах, в пользу которых установлены ограничения права или обременения объекта недвижимости, а также в отношении таких лиц, являющихся физическими лицами, – страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования, если такой номер присвоен в установленном порядке;
- 6) основания возникновения, изменения, прекращения ограничений права или обременений объекта недвижимости;
- 7) реквизиты, существенные условия сделки или сделок.

П. 6 статьи 8.1. ГК РФ установлено, что приобретатель недвижимого имущества, полагавшийся при его приобретении на данные государственного реестра, признается

добросовестным, пока в судебном порядке не доказано, что он знал или должен был знать об отсутствии права на отчуждение этого имущества у лица, от которого ему перешли права на него.

Шибина А.А. полагалась на данные реестра, согласно которым на арендуемом ею земельном участке не имелось никаких объектов недвижимости. Единственное лицо, уполномоченное распоряжаться спорным земельным участком – Российская Федерация в лице Комитета – своими действиями (выдача порубочного билета, разрешения на строительство) подтвердила законность и правомерность действий Шобиной А.А.

В то же время Гличиянец В.Э., несмотря на прямо предусмотренную в Договоре купли-продажи обязанность оформить права на земельный участок, этого не сделал, объект, право собственности на которое якобы имеется у Гличиянца В.Э., не имеет привязки к местности, установить его местонахождение невозможно. Также необходимо учитывать описанные выше обстоятельства дублирования кадастровой записи о некоем «картофелехранилище», а также отсутствие каких-либо прав у Гличиянца В.Э. на спорный земельный участок и отсутствие подлинников правоустанавливающих документов.

Гличиянцем В.Э. не доказаны эксплуатация и использование имущества, экономическая целесообразность покупки имущества, а также действительность сделки.

В то же время имеющиеся на территории земельного участка, полученного Шобиной А.А. в аренду, некие разрушенные остатки носят самовольный характер возведения и не могут быть идентифицированы как «картофелехранилище», принадлежащее Гличиянцу В.Э. Указанные остатки угрожают жизни и здоровью граждан и не являются объектом недвижимости.

Судами были проигнорированы выводы, сформулированные **Постановлением Конституционного суда от 13 июля 2021 года № 35-П**, согласно которому не подлежит удовлетворению иск лица, который не предпринял мер по оформлению своего права собственности, предъявленный к добросовестному приобретателю, полагавшемуся на данные ЕГРН и ставшему собственником (в настоящем случае – владельцем) законно. Иное нарушало бы баланс прав и интересов всех участников гражданского оборота.

Поскольку при вынесении обжалуемых судебных актов были допущены существенные нарушения норм процессуального и материального права, которые не могут быть исправлены судом кассационной инстанции без исследования доказательств, то имеются основания для направления дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

На момент обращения с настоящей жалобой дело №2-68/2021 находится в Первом кассационной суде общей юрисдикции по жалобе Ответчика 2. В этой связи на основании абз. 3 п. 7 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 22.06.2021 № 17 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регулирующих производство в суде кассационной инстанции» настоящая жалоба направляется заявителем непосредственно в суд кассационной инстанции.

ХОДАТАЙСТВО О ПРИОСТАНОВЛЕНИИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЖАЛУЕМЫХ СУДЕБНЫХ АКТОВ

Поскольку считаю судебные акты по данному делу принятыми с грубейшими нарушениями норм процессуального и материального права, на основании п. 1 ст. 379.3 ГПК РФ прошу приостановить их исполнение.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 378, 379.3, чч. 1-3 ст. 379.7, п. 2 ч. 1 ст. 390 ГПК РФ,

ПРОШУ:

- 1) Приостановить исполнение Решения Солнечногорского городского суда Московской области от 08 апреля 2021 года и Апелляционного определения Московского областного суда от 11 августа 2021 года по делу № 2-68/2021.
- 2) Решение Солнечногорского городского суда Московской области от 08 апреля 2021 года и Апелляционное определение Московского областного суда от 11 августа 2021 года по делу № 2-68/2021 отменить полностью и направить дело № 2-68/2021 на новое рассмотрение в суд первой инстанции в ином составе.

Приложение:

- 1) Квитанция об оплате госпошлины (оригинал).
- 2) Почтовые квитанции об отправке жалобы другим ответчикам и третьим лицам (6 шт., оригинал).
- 3) Доверенность на Скворцову А.А. от 24.02.2021 года (оригинал).
- 4) Диплом о высшем юридическом образовании представителя Скворцовой А.А. (заверенная образовательным учреждением копия).

Скворцова А.А.
(представитель по доверенности)