

**РЕШЕНИЕ**  
Именем Российской Федерации

03 апреля 2015 года Анапский районный суд Краснодарского края  
в составе:

судьи  
при секретаре

Киנדт С.А.  
Подлесной М.В.

с участием представителя истца по доверенности Климашевской М.В., представителя ответчика Паладьян Э.Г. адвоката Балян Э.Г., представителя ответчика ООО «Анапа-СтройДевелопмент» по доверенности Крупенина Р.Г.  
представителя з/лица МБОУ ДОД ДЮСШ № 4 муниципального образования г.-к. по доверенности Хандошко Д.М.

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску Администрации муниципального образования город-курорт Анапа к ООО «Анапа-СтройДевелопмент», ЗАО «Рассвет и В», Лусикьян Саркису Симпатовичу, Паладьян Эдуарду Григорьевичу о признании сделки ничтожной и применении последствий недействительности ничтожной сделки, признании незаконными действий по регистрации права, признании отсутствующим права собственности, истребовании недвижимого имущества, восстановлении положения, существовавшего до нарушения права путем аннулирования сведений в ЕГРП и погашении регистрационных записей о праве; иску Анапского межрайонного прокурора в интересах муниципального образования город-курорт Анапа к ООО «Анапа-СтройДевелопмент», ЗАО «Рассвет и В», Лусикьян Саркису Симпатовичу, Паладьян Эдуарду Григорьевичу о признании сделки ничтожной и применении последствий недействительности ничтожной сделки, признании незаконными действий по регистрации права, признании отсутствующим права собственности, истребовании недвижимого имущества, восстановлении положения, существовавшего до нарушения права путем аннулирования сведений в ЕГРП и погашении регистрационных записей о праве,

**УСТАНОВИЛ:**

Администрация муниципального образования город-курорт Анапа обратилась в суд иском к ООО «Анапа-СтройДевелопмент», ЗАО «Рассвет и В», Лусикьян С.С., Паладьян Э.Г. о признании сделки ничтожной и применении последствий недействительности ничтожной сделки, признании незаконными действий по регистрации права, признании отсутствующим права собственности, истребовании недвижимого имущества, восстановлении положения, существовавшего до нарушения права путем аннулирования сведений в ЕГРП и погашении регистрационных записей о праве, в котором просит суд признать ничтожной сделкой Договор купли-продажи от 16 апреля 2008 г. заключенный между ЗАО АФ «Рассвет и В» и Лусикьян Саркисом Симпатовичем, предметом которого была Контора, лит. А, общей площадью 729,2 кв. м, расположенная на земельном участке площадью 10800 кв.м., кадастровый номер: 23:02:3.3.2002-41, по адресу: Краснодарский край, город-курорт Анапа, с. Гай-Кодзор, ул. Виноградная, д. 1 и Спорткомплекс, лит. Б, общей площадью 389.2 кв. м, расположенный на земельном участке площадью 28 000 кв.м., кадастровый номер: 23:02:3.3.2002-42, по адресу: Краснодарский край, город-курорт Анапа, с. Гай-Кодзор, ул. Виноградная, и применить последствия недействительности ничтожной сделки. Признать незаконными действия Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по



Краснодарскому краю по регистрации за Лусикьяном С.С. права собственности на недвижимое имущество - спорткомплекс, общей площадью 389,2 кв.м., Литер Б, расположенный по адресу: Анапский район, с.Гайкодзор, ул.Виноградная, 1. Признать ничтожной сделкой договор купли-продажи от 17.01.2013 г. заключенный между Лусикьяном С.С. и Паладьяном Э.Г. в отношении спорткомплекса, общей площадью 410,3 кв.м., с кадастровым номером 23:37:0904004:383, расположенного по адресу: г.Анапа, с.Гайкодзор, ул.Виноградная, 11. Признать ничтожной сделкой договор купли-продажи недвижимости № 2 от 14.10.2013 г. заключенный между Паладьян Э.Г. и ООО «Анапа-Строй Девелопмент». Признать отсутствующим право собственности ООО «Анапа-СтройДевелопмент» на Спорткомплекс, назначение - нежилое, общей площадью 410,3 кв.м., инвентарный номер 31588/00, Литер Б, этажность 2, кадастровый номер 23:37:0904004:383, расположенный по адресу: Анапский район, с.Гайкодзор, ул.Виноградная, 11. Указать, что настоящее решение является основанием для аннулирования в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведений о регистрации прав в отношении объекта недвижимого имущества - Спорткомплекс; назначение - нежилое; площадь объекта - 410,3 кв.м.; инвентарный номер - 31588/00; Литер Б; этажность 2; кадастровый номер - 23:37:0904004:383, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г.Анапа, с.Гайкодзор, ул.Виноградная, 11 и соответствующих записей регистрации. Истребовать из владения ООО «Анапа-СтройДевелопмент» земельный участок с кадастровым номером 23:37:0904004:320, вид разрешенного использования - для размещения спорткомплекса, общей площадью 25 519 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г.Анапа, с.Гайкодзор, ул.Виноградная, 11, принадлежащий муниципальному образованию город-курорт Анапа. Восстановить положение, существовавшее до нарушения права путем исключения из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведений о правах и сделках в отношении земельного участка, площадью 25 519 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г.Анапа, с.Гайкодзор, ул.Виноградная, 11, с кадастровым номером 23:37:0904004:320, а также о правообладателях - Лусикьян Саркисе Симпатовиче, Паладьян Эдуарде Григорьевиче, ООО «Анапа-СтройДевелопмент». Указать, что решение суда об истребовании земельного участка площадью 25 519 кв.м., с кадастровым номером 23:37:0904004:320, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г.Анапа, с.Гайкодзор, ул.Виноградная, 11, является основанием для погашения в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи о государственной регистрации права собственности ООО «Анапа-СтройДевелопмент» № 23-23-26/099/2013-693 от 25.10.2013 г.

Анапский межрайонный прокурор в интересах муниципального образования город-курорт Анапа обратился в суд аналогичным иском к ООО «Анапа-СтройДевелопмент», ЗАО «Рассвет и В», Лусикьян С.С., Паладьян Э.Г. о признании сделки ничтожной и применении последствий недействительности ничтожной сделки, признании незаконными действий по регистрации права, признании отсутствующим права собственности, истребовании недвижимого имущества, восстановлении положения, существовавшего до нарушения права путем аннулирования сведений в ЕГРП и погашении регистрационных записей о праве.

Определением Анапского районного суда Краснодарского края от 20.03.2015г. гражданские дела соединены в одно производство.

В судебном заседании представитель истца администрации МО г.-к. Анапа по доверенности Климашевская М.В. в судебном заседании исковые требования поддержала, просила удовлетворить по основаниям, указанным в иске.

Ответчик Паладьян Э.Г в судебное заседание не явился, содержится под стражей в связи с привлечением к уголовной ответственности.



Представитель ответчика Паладьян Э.Г., назначенный судом в порядке ст.50 ГПК РФ адвокат Баян Э.Г. в судебном заседании при рассмотрении исковых требований полагался на усмотрение суда.

Представитель ответчика ООО «Анапа-СтройДевелопмент» по доверенности Крупенин Р.Г. в судебном заседании просил отказать в удовлетворении исковых требований.

Ответчик Лусикьян С.С. в судебное заседание не явился, о времени и месте судебного разбирательства извещен надлежащим образом.

Представитель ответчика ЗАО «Рассвет и В» в судебное заседание не явился, о времени и месте судебного разбирательства извещен надлежащим образом.

Представитель з/лица МБОУ ДОД ДЮСШ № 4 муниципального образования г.-к. по доверенности Хандошко Д.М. в судебном заседании поддержал заявленные исковые требования в полном объеме.

Представитель Анапского отдела Росреестра в судебное заседание не явился, о времени и месте судебного разбирательства был извещен надлежащим образом.

Суд, с учетом мнения участников процесса, положений ст. 167 ГПК РФ считает возможным рассмотреть настоящее гражданское дело в отсутствие не явившихся лиц.

Суд, исследовав материалы дела, заслушав объяснения представителей сторон, считает исковые требования, заявленные администрацией МО г.-к. Анапа и Анапским межрайонным прокурором подлежащими удовлетворению по следующим основаниям:

В судебном заседании установлено, что постановлением главы муниципального образования город-курорт Анапа № 922 от 10 апреля 2006 года, на основании протокола заседания Совета директоров ЗАО АФ «Рассвет и В» от 28.01.2006г., в муниципальную собственность муниципального образования город-курорт Анапа на безвозмездной основе принято здание спорткомплекса, общей площадью 389,2 кв.м., расположенное по адресу: г.Анапа, с.Гайкодзор, ул.Виноградная, 11. Указанное постановление не отменено, не признано недействительным.

25 мая 2006 года на основании вышеуказанного Постановления, между комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального образования город-курорт Анапа и Муниципальным учреждением дополнительного образования детей «Специализированная детско-юношеская школа олимпийского резерва № 4 Управления общего и профессионального образования города-курорта Анапа» заключен Договор № 4 безвозмездного пользования зданием, по условиям которого спорткомплекс общей площадью 389,2 кв.м., расположенный по адресу: г.Анапа, с.Гайкодзор, ул.Виноградная, 11, передан на праве безвозмездного пользования ДЮСШ №4.

Факт безвозмездной передачи здания спорткомплекса подтверждается актом приема-передачи от 2006г. утвержденного заместителем главы МО г.-к. Анапа А.Н. Рыковым.

Согласно справке управления архитектуры и градостроительства МО г.-к. Анапа от 01.07.2008г. №1745, в ходе выполнения работ по уточнению адреса спорткомплекса, согласно адресному плану МО г.-к. Анапа земельный участок и расположенный на нем спорткомплекс, предоставленный МУДОД «СДЮШОР №4», имеют почтовый адрес: Анапский район, с.Гай-Кодзор, ул.Виноградная,13.

Земельный участок по адресу: с. Гай-Кодзор, ул. Виноградная, 13 не стоит на государственном кадастровом учете, что подтверждается уведомлением УФРС по КК от 04.06.2014г. № 26/073/2014-835.

Техническим паспортом, изготовленным по состоянию на 20.10.2007г., подтверждается, что зданию спорткомплекса литер Б общей площадью 413,4 кв. м., расположенному по адресу: Краснодарский край, Анапский район, с. Гай-Кодзор, ул. Виноградная, 13 присвоен инвентарный номер 29823/00.

Право собственности МО г.-к. Анапа на указанное выше здание спорткомплекса подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 09.08.2008г.



серии 23-АЕ №122458, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 09.08.2008г. сделана запись регистрации №23-23-23/049/2008-554. Основанием для регистрации права собственности МО г.-к. Анапа на здание спорткомплекса явилось Постановление главы МО г.-к. Анапа №922 от 10.04.2006г.

Право собственности МО г.-к. Анапа на указанное здании никем не оспорено, не признано недействительным.

Согласно Свидетельству о государственной регистрации права, назначение здания – спортивное, общая площадь составляет 4134 кв.м., инвентарный номер 29823/00, Литер Б, этажность 2, адрес: Краснодарский край, Анапский район, с.Гай-Кодзор, ул.Виноградная, 13.

В сентябре 2014г. в ходе рассмотрения обращения директора ДЮСШ №4 Аскерова Р.Н. в изготовлении технического паспорта было отказано по причине того, что право собственности на здание спорткомплекса, которым владеет ДЮСШ №4 с 2006г. зарегистрировано за ООО «Анапа-Стройдевелопмент».

В ходе проверки установлено, что 16.04.2008г. между ЗАО «Рассвет и В» и Лусикьян С.С. заключен договор купли-продажи недвижимого имущества, предметом которого являлись объекты: Контора лит.А, общей площадью 729,2 кв.м., расположенная по адресу: Краснодарский край, г.Анапа, с. Гай-Кодзор, ул.Виноградная, д.1, которая принадлежит продавцу на основании Акта передачи основных средств производства от совхоза «Рассвет» вновь создающемуся АОЗТ «Рассвет и В», что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серия 23- АА № 644303 от 25 июня 2002 года, о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 20 июня 2002 г., сделана запись регистрации №23-01.26-3.3.2002-41.

Согласно Договору купли-продажи, Контора, лит. А находится на земельном участке площадью 10800 кв.м., кадастровый номер: 23:02:3.3.2002-41, по адресу: Краснодарский край, город- курорт Анапа, с. Гай-Кодзор, ул. Виноградная, д. 1, которая принадлежит Продавцу на основании Постановления Главы администрации Анапского района от 19 августа 1992 г. № 239, что подтверждается государственным актом на право собственности на землю КК-2 №203806000644. Спорткомплекс, лит. Б, общей площадью 389,2 кв. м, расположенный по адресу: город-курорт Анапа, с. Гай-кодзор, ул. Виноградная, д.1, который принадлежит Продавцу на основании Акта передачи основных средств производства от совхоза «Рассвет» вновь создающемуся АОЗТ «Рассвет и В», что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серия 23-АА № 644289 от 25 июня 2002 года, о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 20 июня 2002 г., сделана запись регистрации №23-01.26-3.3.2002-42.

Согласно Договору купли-продажи, Спорткомплекс, лит. Б, находится на земельном участке площадью 28000 кв.м., кадастровый номер: 23:02:3.3.2002-42, по адресу: Краснодарский край, город- курорт Анапа, с. Гай-Кодзор, ул. Виноградная, д. 1, который принадлежит Продавцу на основании Постановления Главы администрации Анапского района от 19 августа 1992 г. № 239, что подтверждается государственным актом на право собственности на землю КК-2 №203806000644. Согласно вышеуказанного договора, недвижимость продается за 1 000 000 рублей (без указания стоимости каждого объекта недвижимости).

Однако, Государственный акт на землю КК-2 № 203806000644, на который имеется ссылка в договоре, не содержит информации о земельных участках площадью 10 800 кв.м., с кадастровым номером 23:02:3.3.2002-41, по адресу: город-курорт Анапа, с. Гай-Кодзор, ул. Виноградная, д. 1, на котором расположена контора, а также о земельном участке площадью 28 000 кв.м., кадастровый номер: 23:02:3.3.2002-42, по адресу: Краснодарский край, город-курорт Анапа, с. Гай-Кодзор, ул. Виноградная, д. 1, на котором расположен спорткомплекс.



Согласно Государственному акту № КК-2 №203806000644, Постановлением Главы администрации Анапского района от 19 августа 1992 года № 239, акционерной агрофирме «Рассвет и В» предоставляется 2746, 23 гектаров земель из которых 2222,93 гектара в коллективно-долевую собственность и 523,30 гектаров в бессрочное (постоянное) пользование - для сельскохозяйственного использования. 3 лист Государственного акта содержит информацию о собственниках земельных участков, площадь которых составляет всего 64.78 Га, а также на 5 листе содержится информация о земельных участках с особым режимом использования.

Из анализа вышеуказанного акта, невозможно сделать вывод о том, что ЗАО АФ «Рассвет и В» на основании Постановления Главы администрации Анапского района от 19 августа 1992 года № 239, а также Государственного акта № КК-2 №203806000644 принадлежат на праве собственности земельные участки площадью 10 800 кв.м. и 28 000 кв.м., расположенные по адресу: Анапский район, с.Гай-Кодзор, ул.Виноградная, 1, а следовательно, утверждать о законности сделки не представляется возможным, с учетом того, что право собственности должно быть зарегистрировано на каждый земельный участок, так как государственная регистрация права собственности является единственным доказательством существования такого права в отношении недвижимого имущества.

Передачным актом от 16.04.2008г. вышеуказанное недвижимое имущество, а также земельные участки площадью 10 800 кв.м. и 28 000 кв.м. переданы от ЗАО АФ «Рассвет и В» Лусикьяну С.С.

Доказательств, подтверждающих оплату денежных средств по вышеуказанному договору ЗАО АФ «Рассвет и В» и Лусикьян С.С. суду не предоставили.

Решением Анапского городского суда Краснодарского края от 05.03.2009 года удовлетворены иски Лусикьян С.С. к ЗАО АФ «Рассвет и В» об исключении из акта ареста имущества должника № 142 от 24.06.2008 г. здание конторы литер А, общей площадью 729,2 кв.м., кадастровый (условный) номер 23:02:3.3.2002-41, а также здание спорткомплекса литер б, общей площадью 389,2 кв.м., кадастровый (условный) номер 23:02:3.3.2002-42, расположенные по адресу: Анапский район, с.Гайкодзор, ул.Виноградная, 1. Лусикьян С.С. обязан внести на расчетный счет ЗАО АФ «Рассвет и В» денежные средства в сумме 1 717 221 рубль, в счет оплаты рыночной стоимости за приобретенное имущество.

На основании вышеуказанного решения суда и договора купли-продажи от 16.04.2008 г. заключенного между ЗАО АФ «Рассвет и В» и Лусикьяном С.С. за последним зарегистрировано право собственности на недвижимое имущество - спорткомплекс, общей площадью 389,2 кв.м., Литер Б, расположенный по адресу: Анапский район, с.Гайкодзор, ул.Виноградная, 1, что "подтверждается свидетельством о государственной регистрации права" серии 23-АЕ № 918688 от 05.08.09г, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 23-23-26/083/2009-337 от 03.08.2009 г.

Определить стоимость вышеуказанного недвижимого имущества по сделке купли-продажи не представляется возможным, в виду отсутствия доказательств, подтверждающих оплату и имеющих разночтений по сумме (по договору купли-продажи от 16.04.2008г. - 1 000 000 рублей, а по решению суда - 1 717 221 рубль).

Из справки УАиГ администрации муниципального образования город-курорт Анапа от 24.09.2009 г. № 3395 усматривается, что согласно адресному плану муниципального образования город-курорт Анапа земельному участку и расположенному на нем спорткомплексу, принадлежащему на праве собственности Лусикьяну С.С. при условии оформления правоустанавливающих документов на земельный участок, будет присвоен адрес: Анапский район, с.Гайкодзор, ул.Виноградная, 11.

26 ноября 2009 года изготовлен межевой план земельного участка площадью 2 5519 кв.м..



Согласно справки Управления Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Краснодарскому краю от 19.01.2010 г. № 183/1, земельный участок, площадью 2 551,9 кв.м. расположенный по адресу: Анапский район, с.Гайкодзор, ул.Виноградная, 11, находится в границах кадастрового квартала 23:37:0903001.

Постановлением администрации муниципального образования город-курорт Анапа от 09 февраля 2010 утверждена схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории площадью 2 5519 кв.м., образованного из земель, находящихся в постоянном бессрочном пользовании ЗАО АФ «Рассвет и В», с кадастровым номером 23:37:0903001, для размещения спорткомплекса, расположенного по адресу: Анапский район, с.Гайкодзор, ул.Виноградная, 11.

В дальнейшем, земельному участку, общей площадью 2 5519 кв.м., расположенному по адресу: Анапский район, с.Гайкодзор, ул.Виноградная, 11, присвоен кадастровый номер 23:37:0904004:320, уже в другом кадастровом квартале.

19 апреля 2010 года решением Анапского городского суда Краснодарского края удовлетворены требования Лусикьяна С.С. к управлению имущественных отношений администрации муниципального образования город-курорт Анапа о возложении обязанности на Управление в двухнедельный срок по вступлению решения в законную силу предоставить Лусикьян С.С. в собственность за плату земельный участок общей площадью 25519 кв.м. с кадастровым номером 23:37:0904004:320, расположенный по адресу: г.Анапа, с.Гайкодзор, ул.Виноградная, 11, путем заключения договора купли-продажи земельного участка на основании того, что за Лусикьяном С.С. зарегистрировано право собственности на объект капитального строительства, расположенный на земельном участке (спорткомплекс).

Свидетельством о государственной регистрации права от 26.06.2010г. серии 23-АИ №030665 подтверждено право собственности Лусикьян С.С. на земельный участок с кадастровым номером 23:37:0904004:320, площадью 25519 кв.м. расположенный по адресу: г.Анапа, с.Гайкодзор, ул.Виноградная,11, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации №23-23-26/074/2010-271 от 23.06.2010г.

По договору купли-продажи недвижимости от 17.01.2013г. право собственности на спорткомплекс, общей площадью 410,3 кв.м. с кадастровым номером 23:37:0904004:383, расположенный по адресу: г.Анапа, с.Гайкодзор, ул.Виноградная,11 перешло к Паладьяду Э.Г.

Договор купли-продажи спорткомплекса от 17.01.2013г. зарегистрирован в органах юстиции, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись 23-23-26/2002/2013-134 от 25.01.2013г.

Одновременно с передачей прав на спорткомплекс Паладьяду Э.Г. перешли права на земельный участок с кадастровым номером 23:37:0904004:320 площадью 25519 кв.м. расположенный по адресу: г.Анапа, с.Гайкодзор, ул.Виноградная,11, о чем свидетельствует запись о государственной регистрации прав на недвижимое имущество №23-23-26/2002/2013-131 от 25.01.2013г.

По договору купли-продажи недвижимости №2 от 14.10.2013г. право собственности на вышеуказанный спорткомплекс и земельный участок перешло к ООО «Анапа-Стройдевелопмент» о чем в ЕГРП 25.10.2013г. сделаны записи №23-23-26/099/2013-692 в отношении спорткомплекса и 23-23-26/099/2013-693 в отношении земельного участка соответственно.

Вместе с тем, за МО г.-к.Анапа также зарегистрировано право собственности на здание спорткомплекса, общей площадью 413,4 кв.м. с кадастровым номером 23:37:0903001:2160, расположенного по адресу: Анапский район, с.Гайкодзор, ул.Виноградная, 13, запись о государственной регистрации права № 23-23-26/049/2008-554 от 09.08.2008г.



Таким образом, как установлено судом, предметом договора купли-продажи от 16.04.2008г. был объект капитального строительства – здание спорткомплекса, которое постановлением главы МО г.-к. Анапа №22 от 10.04.2006г. принято в муниципальную собственность. Причем площадь здания составляет 389,2 кв.м., идентичная объекту приобретенному Лусикьяном С.С.

Кроме того, в ходе выездной проверки, осуществленной специалистами муниципального контроля администрации МО г.-к. Анапа установлено, что кроме Спорткомплекса, расположенного по адресу: Анапский район, с.Гайкодзор, ул.Виноградная, 13, строений с подобной площадью и назначением на смежных земельных участках не расположено.

Таким образом, действия ЗАО Рассвет и В, и УФСГР кадастра и картографии по КК являются незаконными, т.к. повлекли регистрацию права собственности в отношении одного и того же объекта недвижимого имущества, то есть повлекли двойной государственный учет, а именно: присвоение двух кадастровых номеров (23:37:0903001:2160 и 23:37:0904004:383) одному и тому же зданию спорткомплекса, а также регистрацию прав собственности 05.08.2009г. за Лусикьян С.С. на спорткомплекс, общей площадью 389,2 кв.м.при наличии зарегистрированного 09.08.2008г. права собственности на этот объект МО г.-к. Анапа (запись регистрации №23-23-26/049/2008-554).

Таким образом, все сделки совершенные в отношении здания спорткомплекса с момента регистрации за МО г.-к. Анапа права собственности подлежат признанию ничтожными, с применением последствий недействительности ничтожной сделки, с учетом возникшего на их основании права приобретения в собственность Лусикьяном С.С. земельного участка, на котором расположено здание спорткомплекса.

В соответствии со ст.2 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997г. №122-ФЗ государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним – юридический акт признания и подтверждения государством возникновения ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ.

Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права, при условии законности регистрации.

Согласно ст.9 вышеуказанного Федерального закона к компетенции федерального органа в области государственной регистрации при проведении им государственной регистрации прав относятся в том числе проверка действительности поданных заявителем документов и наличия соответствующих прав у подготовившего документ лица или органа власти.

Частью 1 ст.13 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997г. №122-ФЗ установлено, что государственная регистрация прав проводится в следующем порядке: прием документов, представленных для государственной регистрации прав, регистрация таких документов; правовая экспертиза документов, в том числе проверка законности сделки (за исключением нотариально удостоверенной сделки) и установление отсутствия противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на объект недвижимого имущества, а также других оснований для отказа в государственной регистрации прав или ее приостановления в соответствии с настоящим Федеральным законом; внесение записей в ЕГРП на недвижимое имущество при отсутствии указанных противоречий и других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав; совершение надписей на правоустанавливающих документах и выдача удостоверений о произведенной государственной регистрации прав.

В сложившейся ситуации факт согласования и подписания между сторонами спорного договора купли-продажи земельного участка от 16.04.2008г. не мог продлить юридических последствий в силу того, что на момент регистрации за Лусикьяном С.С.



права собственности на здание спорткомплекса существовало зарегистрированное право собственности МО г.-к. Анапа на вышеуказанный объект.

Органом, осуществляющим государственную регистрацию прав нарушено законодательство, регламентирующее порядок осуществления государственной регистрации, а именно не проведена правовая экспертиза представленных документов. В том числе проверки сделки, т.к. фактически на момент издания Постановления главы от 10.04.2006г. № 922 у ЗАО АФ «Рассвет и В» отсутствовало право распоряжения не только спорткомплексом, но и земельными участками, так как в соответствии с частью 4 статьи 20 Земельного кодекса Российской Федерации граждане или юридические лица, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, не вправе распоряжаться этими земельными участками.

Между тем, в государственной регистрации прав может быть отказано в случаях, если ответ органа государственной власти или органа местного самоуправления на межведомственный запрос свидетельствует об отсутствии документа и (или) информации, необходимых для государственной регистрации прав, если соответствующий документ не представлен заявителем по собственной инициативе (статья 20, названного ФЗ).

Вышеизложенное, свидетельствует о незаконных действиях со стороны ответчиков, повлекших незаконную повторную регистрацию права собственности за ответчиками на здание спорткомплекса, что фактически равно регистрации права собственности на не существующий объект капитального строительства, следствием чего явилось возникновение оснований для приобретения на праве собственности земельного участка площадью 25519 кв.м., расположенного по адресу: Анапский район, с.Гайкодзор, ул.Виноградная, 11.

В соответствии со ст. 28 Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность или в аренду, а также предоставляются юридическим лицам в постоянное (бессрочное) пользование в случаях, предусмотренных пунктом 1 статьи 20 Земельного кодекса Российской Федерации. Согласно ст. 29 Земельного кодекса Российской Федерации предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании решения исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления, обладающих правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах их компетенции.

Однако, несмотря на вышеизложенные положения действующего законодательства, ЗАО АФ «Рассвет и В» распорядился объектами капитального строительства и земельными участками, на которых они расположены, что повлекло незаконную регистрацию права собственности на них за Лусикьяном С.С.

Согласно статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации права владения, пользования и распоряжения принадлежат собственнику имущества.

Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом.

В соответствии со ст. 8 Гражданского кодекса Российской Федерации гражданские права и обязанности возникают из актов государственных органов и органов местного самоуправления, которые предусмотрены законом в качестве основания возникновения гражданских прав и обязанностей.

Исходя из смысла изложенных норм, отсутствие акта органа местного самоуправления не может являться основанием для возникновения права собственности ЗАО АФ «Рассвет и В» на земельные участки, расположенные по адресу: Анапский район,



с. Гайкодзор, ул. Виноградная, 11, вследствие чего Общество не имело полномочий для осуществления прав, предусмотренных ст. 209 Гражданского кодекса Российской Федерации, в отношении указанных ранее земельных участков, а именно распоряжаться им путем совершения сделки - договора купли-продажи.

Между тем, действительная сделка — это сделка, имеющая юридическую силу. Необходимым условием действительности сделки является действительность всех ее элементов, соответственно, порочность хотя бы одного из них влечет недействительность такой сделки.

В соответствии со статьей 166 ГК РФ недействительные сделки могут быть оспоримыми и ничтожными.

Оспоримые сделки являются недействительными в силу признания их таковыми по решению суда, которое может быть принято только по требованиям лиц, указанных в Кодексе.

Ничтожные сделки — недействительны независимо от решения суда. Однако и в этом случае заинтересованное лицо вправе обратиться в суд с иском о признании ничтожной сделки недействительной (пункт 32 Постановления от 01.07.96 №6/8).

Таким образом, законодатель разграничил недействительные сделки на ничтожные и оспоримые только по способу определения этого, хотя традиционно считалось, что ничтожной является такая сделка, недействительность которой очевидна и без особых доказательств, оспоримая же сделка трудно распознается, и ее недействительность не может быть выявлена без представления и оценки необходимых доказательств.

В соответствии с ч. 2 ст. 168 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна, если из закона не следует, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

В силу ст. 167 Гражданского кодекса Российской Федерации недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

Таким образом, договор купли-продажи недвижимого имущества от 16 апреля 2008 г. заключенный между ЗАО АФ «Рассвет и В» и Лусикьяном С.С. является ничтожной сделкой, а следовательно необходимо применить последствия недействительности ничтожной сделки, для восстановления нарушенных прав муниципального образования город-курорт Анапа.

Спорное имущество выбыло из владения администрации муниципального образования город-курорт Анапа помимо ее воли.

ЗАО АФ «Рассвет и В» незаконно распорядилось этим имуществом, передав его по договору купли-продажи от 16.04.2008 г. Лусикьяну С.С.

Данная сделка и все последующие сделки, заключенные в отношении спорного имущества, перешедшего на праве собственности по договору купли-продажи недвижимости № 2 от 14.10.2013 г. к ООО «Анапа-СтройДевелопмент», ничтожны в силу статей 168 и 209 Гражданского кодекса Российской Федерации, так как совершены неуправомоченными отчуждателями.

В соответствии со ст. 302 Гражданского кодекса Российской Федерации если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать (добросовестный приобретатель), то собственник вправе истребовать это имущество от приобретателя в случае, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли.



Как разъяснено в пункте 39 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» по смыслу пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения независимо от возражения ответчика о том, что он является добросовестным приобретателем, если докажет факт выбытия имущества из его владения или владения лица, которому оно было передано собственником, помимо их воли.

Исходя из положений постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 21.04.2003 г. №6-П, поскольку добросовестное приобретение в смысле статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации возможно только тогда, когда имущество приобретает не непосредственно у собственника, а у лица, которое не имело права отчуждать это имущество, последствием сделки, совершенной с таким нарушением, является не двусторонняя реституция, а возврат имущества из незаконного владения (виндикация).

Следовательно, права лица, считающего себя собственником имущества, не подлежат защите путем удовлетворения иска к добросовестному приобретателю с использованием правового механизма, установленного пунктами 1 и 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации. Такая защита возможна лишь путем удовлетворения виндикационного иска, если для этого имеются те предусмотренные статьей 302 Гражданского кодекса Российской Федерации основания, которые дают право истребовать имущество и у добросовестного приобретателя (безвозмездность приобретения имущества добросовестным приобретателем, выбытие имущества из владения собственника помимо его воли и др.).

Таким образом, спорткомплекс, расположенный на земельном участке площадью 25519 кв.м., по адресу: Краснодарский край, Анапский район, с.Гайкодзор, ул.Виноградная, 11 выбыл из владения собственника - муниципального образования г.-к. Анапа, помимо его воли, поскольку основанием для государственной регистрации права собственности за Лусикьян С.С. послужил договор, предметом которого было недвижимое имущество, правом распоряжения которым ЗАО АФ «Рассвет и В» не обладало.

Защита публичных интересов муниципального образования город-курорт Анапа возможна лишь путем виндикации.

В то же время все обстоятельства, свидетельствующие о недействительности содержания сделки (ее ничтожности), должны существовать на момент ее совершения, а не возникнуть впоследствии.

Вместе с тем, срок исковой давности по иску о признании ничтожной сделки недействительной могут быть предъявлены в течение 10 лет со дня, когда началось ее исполнение (пункт 32 постановления от 01.07.96 № 6/8).

В соответствии с частью 3 статьи 166 ГК РФ требование о применении последствий недействительности ничтожной сделки вправе предъявить сторона сделки, а в предусмотренных законом случаях также иное лицо.

Требование о признании недействительной ничтожной сделки независимо от применения последствий ее недействительности может быть удовлетворено, если лицо, предъявляющее такое требование, имеет охраняемый законом интерес в признании этой сделки недействительной.

Кроме того, Пленум Верховного Суда РФ и Пленум Высшего Арбитражного Суда РФ в постановлении от 01.06.98 № 6/8 разъяснили, что Кодекс не исключает возможность предъявления исков о признании недействительной ничтожной сделки.



В то же время ничтожная сделка может быть не только совершена (и тогда юридические последствия ограничиваются лишь постановкой вопроса о ее недействительности), но и исполнена, как в настоящем споре.

Согласно ст. 12 ГК РФ, в которой предусмотрены такие способы защиты гражданских прав, как восстановление положения, существовавшего до нарушения права, и пресечение действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения, а также признание оспоримой сделки недействительной и применение последствий ее недействительности, применение последствий недействительности ничтожной сделки, а также статью 5 Федерального конституционного закона Российской Федерации «Об арбитражных судах в Российской Федерации», статью 2 ГПК РФ задачами гражданского судопроизводства является защита нарушенных прав, свобод и законных интересов граждан, организаций, прав и интересов Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, других лиц, нельзя признать исполненную сделку недействительной без применения последствий ее недействительности.

Как разъяснено Постановлением Пленума Верховного Суда РФ от 12.11.2001 № 15, Пленума ВАС РФ от 15.11.2001 № 18 "О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности" (п.п. 8, 9, 11) при рассмотрении дел о применении последствий недействительности ничтожной сделки следует учитывать, что для этих исков установлен десятилетний срок исковой давности, который в силу пункта 1 статьи 181 ГК РФ исчисляется со дня, когда началось исполнение такой сделки.

В настоящем споре, администрация муниципального образования город-курорт Анапа вследствие незаконных действий со стороны государственного регистрирующего органа, а также ответчиков, лишилась права собственности на земельный участок, с кадастровым номером 23:37:0904004:320 площадью 25 519 кв.м., по адресу: Анапский район, ул.Виноградная, 11 и 23:37:0904004:321, площадью 10800 кв.м., по адресу: Виноградная, 9, вследствие заключения договора купли-продажи спорткомплекса и здания конторы, в котором указывались и земельные участки.

Суд приходит к выводу, что названный выше договор купли-продажи является ничтожной сделкой.

При наличии вышеуказанных обстоятельств, все последующие сделки, а именно, регистрация права собственности на спорные объекты недвижимого имущества первоначально за Лусикьяном С.С, а в последствии за Паладьямом Э.Г. и ООО «Анапа-СтройДевелопмент», являются ничтожными сделками.

В соответствии со статьей 166 ГК РФ требование о применении последствий недействительности ничтожной сделки вправе предъявить сторона сделки, а в предусмотренных законом случаях также иное лицо.

Суд, оценивая в соответствии с ч. 1 ст. 67 ГПК РФ доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств, приходит к выводу о том, что исковые требования администрации МО г.-к. Анапа, а также Анапского межрайонного прокурора в интересах МО г.-к. Анапа о признании сделки ничтожной и применении последствий недействительности ничтожной сделки, признании незаконными действий по регистрации права, признании отсутствующим права собственности, истребовании недвижимого имущества, восстановлении положения, существовавшего до нарушения права путем аннулирования сведений в ЕГРП и погашении регистрационных записей о праве подлежат удовлетворению.

Руководствуясь ст. ст. 194-198 ГПК РФ, суд

**Р Е Ш И Л:**

Признать ничтожной сделкой Договор купли-продажи от 16 апреля 2008г.,



заключенный между ЗАО АФ «Рассвет и В» и Лусикьян Саркисом Симпатовичем, предметом которого была Контра, лит.А, общей площадью 729,2 кв. м., расположенная на земельном участке площадью 10800 кв. м., кадастровый номер 23:02:3.3.2002-41, по адресу: Краснодарский край, город-курорт Анапа, с. Гай-Кодзор, ул. Виноградная, д. 1 и Спорткомплекс, лит. Б, общей площадью 389,2 кв. м., расположенный на земельном участке площадью 28000 кв. м., кадастровый номер 23:02:3.3.2002-42, по адресу: Краснодарский край, город-курорт Анапа, с. Гай-Кодзор, ул. Виноградная, и применить последствия недействительности ничтожной сделки, обязав ЗАО АФ «Рассвет и В» возратить Лусикьян Саркису Симпатовичу полученные денежные средства по указанной сделке.

Признать незаконными действия Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю по регистрации за Лусикьян Саркисом Симпатовичем права собственности на недвижимое имущество – спорткомплекс, общей площадью 389,2 кв. м., Литер Б, расположенный по адресу: Краснодарский край, Анапский район, с. Гайкодзор, ул. Виноградная, 1.

Признать ничтожной сделкой договор купли-продажи от 17.01.2013г., заключенный между Лусикьяном Саркисом Симпатовичем и Паладьаном Эдуардом Григорьевичем в отношении спорткомплекса, общей площадью 410,3 кв. м., с кадастровым номером 23:37:0904004:383, расположенного по адресу: г. Анапа, с. Гайкодзор, ул. Виноградная, 11., применить последствия недействительности ничтожной сделки, обязав Лусикьян Саркиса Симпатовича возратить Паладьану Эдуарду Григорьевичу полученные денежные средства по указанной сделке.

Признать ничтожной сделкой договор купли-продажи недвижимости № 2 от 14.10.2013г., заключенный между Паладьан Эдуардом Григорьевичем и ООО «Анапа-СтройДевелопмент», применить последствия недействительности ничтожной сделки, обязав Паладьан Эдуарда Григорьевича возратить ООО «Анапа-СтройДевелопмент» полученные денежные средства по указанной сделке.

Признать отсутствующим право собственности ООО «Анапа-СтройДевелрпмент» на Спорткомплекс, назначение –нежилое, общей площадью 410,3 кв. м., инвентарный номер 31588/00, Литер Б, этажность 2, кадастровый номер 23:37:0904004:383, расположенный по адресу: Краснодарский край, Анапский район, с. Гайкодзор, ул. Виноградная, 11.

Настоящее решение суда является основанием для аннулирования в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведений о регистрации прав в отношении объекта недвижимого имущества – Спорткомплекс; назначение – нежилое; площадь объекта -410,3 кв. м; инвентарный номер -31588/00; Литер Б; этажность 2; кадастровый номер 23:37:0904004:383, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, с. Гайкодзор, ул. Виноградная, 11 и соответствующих записей регистрации.

Истребовать из владения ООО «Анапа-СтройДевелопмент» земельный участок с кадастровым номером 23:37:0904004:320, вид разрешенного использования – для размещения спорткомплекса, общей площадью 25519 кв.м., расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, с. Гайкодзор, ул. Виноградная, 11, принадлежащий муниципальному образованию город-курорт Анапа.

Восстановить положение, существовавшее до нарушения права путем исключения из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведений о правах и сделках в отношении земельного участка площадью 25519 кв. м., расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, с. Гайкодзор, ул. Виноградная, 11 с кадастровым номером 23:37:0904004:320, а также о правообладателях – Лусикьян Саркисе Симпатовиче, Паладьан Эдуарде Григорьевиче, ООО «Анапа-СтройДевелопмент».



Настоящее решение суда об истребовании земельного участка площадью 25519 кв. м., с кадастровым номер 23:37:0904004:320, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, с. Гайкодзор, ул. Виноградная, 11 является основанием для погашения в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи о государственной регистрации права собственности ООО «Анапа-СтройДевелропмент» № 23-23-26/099/2013-693 от 25.10.2013г.

Решение может быть обжаловано в Краснодарский краевой суд через Анапский районный суд в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Судья  
Анапского районного суда:

С.А. Киндт

*Консее  
Вереса*

