

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

«11» июня 2008 года

г. Изобильный

Изобильненский районный суд Ставропольского края в составе: председательствующего судьи Дудкина С.А., при секретаря Чураковой И.А., рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении районного суда в **апелляционном порядке** апелляционную жалобу ОАО «Вторая генерирующая компания оптового рынка электроэнергии» (ОАО «ОГК – 2») на решение мирового судьи судебного участка №3 Изобильненского района СК от 22.01.2008 г. по иску Аксючиц Ф.В. к Оглуздину Д.Н. о признании сделки действительной и признании права собственности,

У С Т А Н О В И Л:

Мировым судьей судебного участка №3 Изобильненского района Ставропольского края 22.01.2008 года было вынесено решение согласно которого, удовлетворены искивые требования Аксючиц Ф.В. к Оглуздину Д.Н., договор купли – продажи от 08.10.2007 г. между Оглуздиным Д.Н. и Аксючиц Ф.В. признан действительным, Аксючиц Ф.В. признан добросовестным приобретателем и за ним признано право собственности на **железнодорожный путь № 65, лит. 6, инв. № 496, протяженностью 698 м. кадастровый номер 26:06:000000:0000:496/51:1001/6; подкрановый путь к железнодорожному пути № 65, лит. 10, инв. № 496, протяженностью 235 м., кадастровый номер 26:06:000000:0000:496/51:1001/10; бетонную площадку, лит. III, инв. № 496, площадью 1716,8 кв. м. кадастровый номер 26:06:000000:0000:496/51:1000/1П; бетонная площадка, лит. И, инв. № 496, площадью 3269,3 кв. м. кадастровый номер 26:06:000000:0000:496/51:1000/11; бетонную площадку, лит. I, инв. № 496, площадью 1159,1 кв. м. кадастровый номер 26:06:000000:0000:496/51:1000/1; гараж, лит. Б, инв. № 496, площадью 442,5 кв. м., кадастровый номер 26:06:000000:0000:496/51:1000/Б и здание диспетчерской, лит. А, инв. № 496, площадью 69,5 кв. м., кадастровый номер 26:06:000000:0000:496/51:1000/А, расположенные в пос. Солнечнодольске ул. Техническая 14 Изобильненского района Ставропольского края.**

Не согласившись с вынесенным по делу решением ОАО «Вторая генерирующая компания оптового рынка электроэнергии» (ОАО «ОГК – 2»), обратилась в Изобильненский районный суд СК с апелляционной жалобой на решение мирового судьи судебного участка №3 Масленникова С.А. от 22.01.2008 г..

В судебном заседании представитель третьего лица ОАО «Вторая генерирующая компания оптового рынка электроэнергии» (ОАО «ОГК – 2») по доверенности Ревазов Э.В. поддержал требования апелляционной жалобы и пояснил, что решением мирового судьи судебного участка № 3 Изобильненского района Ставропольского края от 22.01.2008. по делу № 2-23/08 признан действительным договор купли-продажи недвижимости от 08.10.2007., истец признан ее добросовестным приобретателем и за ним признано право собственности на железнодородный путь № 65, подкрановый путь к железнодородному пути № 65, бетонную площадку литер III, бетонную площадку литер II, бетонную площадку литер I, гараж и здание диспетчерской. Состоявшееся судебное постановление нарушает права и законные интересы ОАО «ОГК-2» в части признания права собственности на бетонную площадку литер III, бетонную площадку литер II, бетонную площадку литер I, гараж и здание диспетчерской, и является незаконным, принятым с нарушением норм материального права.

26 июня 2007 года между ООО «Ин-новация» (продавец) и Оглуздиным Д.Н. (покупатель) заключен договор купли-продажи недвижимости № 1, в соответствии с ДОШЕМА продавец обязуется передать в собственность покупателя, а покупатель и оплатить объекты недвижимости, в числе которых - сооружение «железнодорожный путь № 65», сооружение «подкрановый путь к железнодорожному пути № 65».

Решением Изобильненского районного суда от 31 августа 2007 года договор купли-продажи недвижимости № 1 признан действительным, за Оглуздиным Д.Н. признано право собственности на приобретенное по этой сделке недвижимое имущество. Приобретенные покупателем здания и сооружения расположены на земельном участке, находящемся в постоянном (бессрочном) пользовании ОАО «ОГК-2». Соответствующие права на земельные участки, занятые недвижимостью и необходимые для её использования, ни ООО «Ин-новация», ни Оглуздиным Д.Н. в установленном порядке оформлены не были.

08 октября 2007 года Оглуздин Д.Н. продает Аксючиц Ф.В. наряду с железнодорожным путем № 65 и подкрановым путем к железнодорожному пути № 65 бетонную площадку литер III, бетонную площадку литер II, бетонную площадку литер I, гараж и здание диспетчерской (Договор купли-продажи объектов недвижимого имущества от 08.10.07.). Данные сооружения - бетонные площадки, гараж и здание диспетчерской также расположены на земельном участке, находящемся в постоянном (бессрочном) пользовании ОАО «ОГК-2», и примыкают к объектам ранее приобретенным Оглуздиным Д.Н. у ООО «Ин-новация». Указанные сооружения построены силами и средствами ОАО «Ставропольская ГРЭС» и использовались для удобства обслуживания других объектов (складов, гаражей, овощехранилища и др). Эти сооружения являются самовольными постройками ОАО «Ставропольская ГРЭС» и в силу ст. 222 ГК РФ лицо, осуществившее их постройку - ОАО «Ставропольская ГРЭС», не приобрело на эти объекты права собственности. Отсутствуют основания приобретения право собственности на отчуждаемые по договору купли-продажи объектов недвижимого имущества от 08.10.2007. бетонные площадки, гараж и здание диспетчерской и у Оглуздина Д.Н.. Он не мог приобрести право собственности ни как приобретатель по договору (ООО «Ин-новация» этих объектов не имело и, соответственно, ему не продавало), ни как лицо, осуществившее их постройку (ст. ст. 219, 222 ГК РФ). Таким образом, на момент совершения оспариваемой сделки купли-продажи продавец (Оглуздин Д.Н.) не обладал правом собственности на отчуждаемые недвижимые объекты. Права владения, пользования и распоряжения своим имуществом принадлежат собственнику. 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, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом (ч. 2 ст. 209 ГК РФ). В связи с этим, сделка купли-продажи бетонной площадки литер III, бетонной площадки литер II, бетонной площадки литер I, гаража и здания диспетчерской не соответствует закону (ст. 209 ГК РФ), поэтому является недействительной (ст. 168 ГК РФ). Согласно ст. 167 ГК РФ недействительная сделка не влечет никаких юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения, поэтому признание судом у Аксючиц Ф.В. права собственности на бетонную площадку литер III, бетонную площадку литер II, бетонную площадку литер I, гараж и здание диспетчерской также является незаконным. Признание у Аксючиц Ф.В. права собственности на объекты недвижимости нарушает права и законные интересы ОАО «ОГК-2». Указанные объекты расположены на зе-

мельном участке, принадлежащем ОАО «ОГК-2» на праве постоянного (бессрочного) пользования. Указанное право зарегистрировано, что подтверждено Свидетельством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество от 26.02.2002. № 289563. В соответствии со ст. 36 ЗК РФ признание за лицом права собственности на здания, строения, сооружения влечет возникновение у него исключительного права на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков, на которых они расположены. Данные земельные участки необходимы и используются ОАО «ОГК-2». В соответствии с утвержденной инвестиционной программой в настоящее время на Ставропольской ГРЭС начато строительство двух энергоблоков ПГУ-400 (420) МВт. Общая стоимость проекта составляет более 20 млрд. рублей. По итогам конкурсных процедур выбран генеральный подрядчик, которому в соответствии с условиями заключенного договора переданы соответствующие земельные участки для производства строительных работ.

В судебном заседании представитель ответчика Оглуздина Д.Н. адвокат Рыфа А.В. возражал против удовлетворения апелляционной жалобы, считает, решение мирового судьи законным и обоснованным и пояснил, что не представлено доказательств нарушения прав ОАО «Вторая генерирующая компания оптового рынка электроэнергии» (ОАО «ОГК – 2»), так как на основании свидетельства о праве бессрочного пользования установить границы земельного участка не возможно, а в связи с этим само нахождения объектом недвижимого имущества не может являться нарушением прав ОАО «Вторая генерирующая компания оптового рынка электроэнергии» (ОАО «ОГК – 2»). Не представлены: межевое дело, кадастровый план земельного участка; документы подтверждающие право собственности на объекты недвижимого имущества. В силу ч. 1 ст. 56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

В судебном заседании ответчик Оглуздин Д.Н. полностью поддержала доводы своего представителя адвоката Рыфа А.В. и просил решение мирового судьи судебного участка №3 Изобильненского района СК от 22.01.2008 г. оставить без изменения, а апелляционную жалобу ОАО «ОГК-2» без удовлетворения. Полагает, что он имел все права на продажу спорных объектов недвижимости Аксючиц Ф.В..

В судебное заседание истец Аксючиц Ф.В. надлежащим образом уведомленный о времени и месте судебного разбирательства не явился, по неизвестной суду причине, его неявка не является препятствием для рассмотрения апелляционной жалобы в суде апелляционной инстанции.

В судебном заседании представитель третьего лица Изобильненского филиала ГУП СК «Крайтехинвентаризация» по доверенности Фоменко В.В. пояснил, что по поводу удовлетворения апелляционной жалобы, полагался на усмотрение суда апелляционной инстанции. По решению Изобильненского районного суда СК от 31 августа 2007 года Изобильненским филиалом ГУП СК «Крайтехинвентаризация» Оглуздину Д.Н. была изготовлена техническая документация.

Суд исследовав материалы дела, выслушав стороны, полагает необходимым удовлетворить апелляционную жалобу по следующим основаниям:

Решение мирового судьи судебного участка №3 Изобильненского района СК от 22.01.2008 г. о признании сделки действительной и признании права собственности, нарушает права и законные интересы ОАО «ОГК-2» в части признания права собственности на бетонную площадку литер III, бетонную площадку литер II, бетонную площадку литер I, гараж и здание диспетчерской, и является незаконным, принятым с нарушением норм процессуального законодательства.

26 июня 2007 года между ООО «Ин-новация» (продавец) и Оглуздиным Д.Н. (покупатель) заключен договор купли-продажи недвижимости № 1, в соответствии с

ДОШЕМА продавец обязуется передать в собственность покупателя, а покупатель и оплатить объекты недвижимости, в числе которых - сооружение «железнодорожный путь № 65», сооружение «подкрановый путь к железнодорожному пути № 65». Решением Изобильненского районного суда СК от 31 августа 2007 года договор купли-продажи недвижимости № 1 признан действительным за Оглуздиным Д.Н. признано право собственности на приобретенное по этой сделке недвижимое имущество. Приобретенные покупателем здания и сооружения расположены на земельном участке, находящемся в постоянном (бессрочном) пользовании ОАО «ОГК-2». При этом предметом договора не являлись объекты недвижимости: бетонная площадка литер Ш, бетонная площадка литер П, бетонная площадка литер I, гараж и здание диспетчерской, расположенные в пос. Солнечнодольске ул. Техническая 14 Изобильненского района Ставропольского края.

Соответствующие права на земельные участки, занятые недвижимостью и необходимые для её использования, ни ООО «Ин-новация», ни Оглуздиным Д.Н. в установленном порядке оформлены не были. 08 октября 2007 года Оглуздин Д.Н. продал Аксютц Ф.В. наряду с железнодорожным путем № 65 и подкрановым путем к железнодорожному пути № 65 бетонную площадку литер Ш, бетонную площадку литер П, бетонную площадку литер I, гараж и здание диспетчерской (Договор купли-продажи объектов недвижимого имущества от 08.10.07.). Данные сооружения - бетонные площадки, гараж и здание диспетчерской также расположены на земельном участке, находящемся в постоянном (бессрочном) пользовании ОАО «ОГК-2», и примыкают к объектам ранее приобретенным Оглуздиным Д.Н. у ООО «Ин-новация». Данные сооружения построены силами и средствами ОАО «Ставропольская ГРЭС» и использовались для удобства обслуживания других объектов (складов, гаражей, овощехранилища и др). Данные сооружения являются самовольными постройками ОАО «Ставропольская ГРЭС» и в силу ст. 222 ГК РФ лицо, осуществившее их постройку - ОАО «Ставропольская ГРЭС», не приобрело на эти объекты права собственности. Отсутствуют основания приобретения права собственности на отчуждаемые по договору купли-продажи объекты недвижимого имущества от 08.10.2007. бетонные площадки, гараж и здание диспетчерской и у Оглуздина Д.Н..

Оглуздин Д.Н. не мог приобрести право собственности ни как приобретатель по договору (ООО «Ин-новация» этих объектов не имело и, соответственно, ему не продавало), ни как лицо, осуществившее их постройку (ст. ст. 219, 222 ГК РФ).

Таким образом, на момент совершения оспариваемой сделки купли-продажи продавец Оглуздин Д.Н. не обладал правом собственности на отчуждаемые недвижимые объекты. Права владения, пользования и распоряжения своим имуществом принадлежат собственнику.

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, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом (ч. 2 ст. 209 ГК РФ).

В связи с этим, сделка купли-продажи бетонной площадки литер Ш, бетонной площадки литер П, бетонной площадки литер I, гаража и здания диспетчерской не соответствует закону (ст. 209 ГК РФ), поэтому является недействительной (ст. 168 ГК РФ).

Согласно ст. 167 ГК РФ недействительная сделка не влечет никаких юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с её недействительностью, и

недействительна с момента ее совершения, поэтому признание судом первой инстанции у Аксючиц Ф.В. права собственности на бетонную площадку литер III, бетонную площадку литер II, бетонную площадку литер I, гараж и здание диспетчерской также является незаконным.

Признание у Аксючиц Ф.В. права собственности на объекты недвижимости нарушает права и законные интересы ОАО «ОГК-2». Данные объекты расположены на земельном участке, принадлежащем ОАО «ОГК-2» на праве постоянного (бессрочного) пользования. Данное право зарегистрировано, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество от 26.02.2002. № 289563.

В соответствии со ст. 36 ЗК РФ признание за лицом права собственности на здания, строения, сооружения влечет возникновение у него исключительного права на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков, на которых они расположены. Данные земельные участки необходимы и используются ОАО «ОГК-2».

Из ответа Изобильненского межрайонного отдела УФРС по СК №12/11-1490 от 11.06.2008 г. на запрос суда апелляционной инстанции следует, что за Оглуздиным Д.Н. право собственности на объекты недвижимого имущества: Бетонную площадку, площадью 1716,8 кв.м. литер III инвентарный номер 496; Бетонную площадку, площадью 3269,3 кв.м. литер II инвентарный номер 496; Бетонную площадку, площадью 1159,1 кв.м. литер I инвентарный номер 496; Гараж площадью 442,5 кв.м. литер Б инвентарный номер 496; Здание диспетчерской, площадью 69,5 кв.м. литер А инвентарный номер 496, расположенные по адресу: Ставропольский край Изобильненский район пос. Солнечнодольск ул. Техническая №14, не регистрировалось, что подтверждается выписками из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Приведенные выше обстоятельство, дают основания полагает суду апелляционной инстанции, что вынесенным 22.01.2008 г. мировым судьёй судебного участка №3 Изобильненского района СК решением нарушены нормы процессуального права, так как дело было рассмотрено, без привлечения и участия в деле ОАО «Вторая генерирующая компания оптового рынка электроэнергии» (ОАО «ОГК – 2»), чем нарушены их права и законные интересы ОАО «ОГК-2» в части признания права собственности на бетонную площадку литер III, бетонную площадку литер II, бетонную площадку литер I, гараж и здание диспетчерской, решение является незаконным и принятым с нарушением норм материального права.

Таким образом, апелляционная жалоба ОАО «Вторая генерирующая компания оптового рынка электроэнергии» (ОАО «ОГК – 2») на решение мирового судьи судебного участка №3 от 22.01.2006 г. подлежит удовлетворению в части.

Суд апелляционной инстанции не принимает доводы представителя ответчика Оглуздина Д.Н. адвоката Рыфа А.В. о том, что не представлено доказательств нарушения прав ОАО «Вторая генерирующая компания оптового рынка электроэнергии» (ОАО «ОГК – 2»), так как спорные объекты расположены на земельном участке, принадлежащем ОАО «ОГК-2» на праве постоянного (бессрочного) пользования, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество от 26.02.2002. № 289563.

Согласно ст. 328 ГПК РФ суд апелляционной инстанции при рассмотрении апелляционной жалобы, представления, вправе: отменить решение мирового судьи полностью или в части.

В силу ч. 1 ст. 330 ГПК РФ решение мирового судьи может быть отменено или изменено в апелляционном порядке по основаниям, предусмотренным статьями 362 – 364 ГПК РФ.

В соответствии с п. 4 ч. 1 ст. 362 ГПК основаниями для отмены или изменения решения суда в кассационном порядке являются: нарушение или неправильное применение норм материального права или норм процессуального права.

В силу ст. 364 ГПК РФ нарушение или неправильное применение норм процессуального права является основанием для отмены решения суда первой инстанции только при условии, если это нарушение или неправильное применение привело или могло привести к неправильному разрешению дела. Решение суда первой инстанции подлежит отмене независимо от доводов кассационных жалобы, представления в случае, если: суд разрешил вопрос о правах и об обязанностях лиц, не привлеченных к участию в деле.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 327, 328, 329, 330, 362-364 ГПК РФ, суд

О П Р Е Д Е Л И Л:

Апелляционную жалобу ОАО «Вторая генерирующая компания оптового рынка электроэнергии» (ОАО «ОГК – 2») на решение мирового судьи судебного участка №3 Изобильненского района СК от 22.09.2006 г. – удовлетворить.

Отменить решение мирового судьи судебного участка №3 от 22.09.2006 г. по иску Аксючиц Ф.В. к Оглуздину Д.Н. о признании сделки действительной и признании права собственности – в части признания договора купли – продажи от 08.10.2007 г. действительным и признания за Аксючиц Ф.В. права собственности на объекты недвижимого имущества: **бетонной площадки**, лит. III, инв. № 496, площадью 1716,8 кв. м. кадастровый номер 26:06:000000:0000:496/51:1000/1П; **бетонной площадки**, лит. II, инв. № 496, площадью 3269,3 кв. м. кадастровый номер 26:06:000000:0000:496/51:1000/11; **бетонной площадки**, лит. I, инв. № 496, площадью 1159,1 кв. м. кадастровый номер 26:06:000000:0000:496/51:1000/1; **гараж**, лит. Б, инв. № 496, площадью 442,5 кв. м., кадастровый номер 26:06:000000:0000:496/51:1000/Б и **здание диспетчерской**, лит. А, инв. № 496, площадью 69,5 кв. м., кадастровый номер 26:06:000000:0000:496/51:1000/А, расположенные в пос. Солнечнодольске ул. Техническая 14 Изобильненского района Ставропольского края.

Отказать Аксючиц Федору Викторовичу в удовлетворении исковых требований о признании договора купли – продажи объектов недвижимого имущества от 08.10.2007 г. действительным в части продажи бетонной площадки литер III, бетонной площадки литер II, бетонной площадки литер I, гараж и здание диспетчерской, расположенных в пос. Солнечнодольске ул. Техническая 14 Изобильненского района Ставропольского края и признания за Аксючиц Ф.В. права собственности на бетонную площадку литер III, бетонную площадку литер II, бетонную площадку литер I, гараж и здание диспетчерской, расположенных в пос. Солнечнодольске ул. Техническая 14 Изобильненского района Ставропольского края.

Определение Изобильненского районного суда Ставропольского края вступает в законную силу со дня его принятия.

Судья



С.А. Дудкин