



**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**  
**Именем Российской Федерации**  
**РЕШЕНИЕ**

г. Волгоград

«30» июня 2008 года

Дело № А12-7360/08-С6

**Резолютивная часть решения оглашена в судебном заседании 23.06.2008 г.**

**Решение в полном объеме изготовлено 30.07.2008 г.**

**Судья Арбитражного суда Волгоградской области Наумова М.Ю.,**

**при ведении протокола судебного заседания судьей Наумовой М.Ю.,**

рассмотрев в открытом судебном заседании материалы дела по заявлению

Комитета земельных ресурсов администрации Волгограда

к Управлению Федеральной регистрационной службы по Волгоградской области,  
Волгоградскому областному отделению общественной организации «Всероссийское общество автомобилистов»

третье лицо - администрация Волгограда

о признании незаконными действий по государственной регистрации права собственности **при участии в судебном заседании представителей:**

**от заявителя** – Мананков В.Н., представитель по доверенности № 5931 от 30.04.2008 г.;

**от ответчиков:**

**УФРС по Волгоградской области** – Оськина Л.В., представитель по доверенности № 5 от 27.09.2006 г.;

**ВОО ОО «ВОА»** - Шашина Е.Ю., представитель по доверенности от 01.12.2007 г., Ершов В.Б., представитель по доверенности от 30.01.2008 г.;

**от третьего лица** – Ухмылина И.В., представитель по доверенности № 05-ИД/21 от 20.03.2008 г.

**УСТАНОВИЛ:**

Комитет земельных ресурсов администрации Волгограда обратился в арбитражный суд Волгоградской области с заявлением о признании незаконными и

противоречащими ст.ст.13, 17, абз. 3 п.1 ст.20 Федерального закона №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», пункту 1, подпункту «л» пункта 2, пункту 5 Постановления Совета Министров СССР от 23.01.1981 г. № 105 «О приемке в эксплуатацию законченных строительством объектов», СНиП 3.01.04-87 «Строительные нормы и правила. Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов. Основные положения» действия Управления Федеральной Регистрационной службы по Волгоградской области по произведенной 13.09.2007г. государственной регистрации права собственности Волгоградского областного отделения общественной организации «Всероссийское общество автомобилистов» на заомощение площадью 7094 кв.м., расположенное по ул. Землячки, 31Г в Дзержинском районе Волгограда (кадастровый №34-34-01/295/2007-092, запись регистрации №34-34-01/295/2007-92); обязанности Управление Федеральной Регистрационной службы по Волгоградской области исключить из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним запись о регистрации права собственности Волгоградского областного отделения общественной организации «Всероссийское общество автомобилистов» на заомощение площадью 7094 кв.м., расположенное по ул. Землячки, 31Г в Дзержинском районе Волгограда (кадастровый №34-34-01/295/2007-092, запись регистрации №34-34-01/295/2007-92).

Управление Федеральной регистрационной службы по Волгоградской области, Волгоградское областное отделение общественной организации «Всероссийское общество автомобилистов» полагают, что заявленные требования не подлежат удовлетворению.

Администрация Волгограда считает, что требования Комитета земельных ресурсов администрации Волгограда являются обоснованными.

Изучив представленные документы, выслушав объяснения лиц, участвующих в деле, арбитражный суд считает, что Волгоградское областное отделение общественной организации «Всероссийское общество автомобилистов» не является надлежащим ответчиком по заявленным требованиям, поскольку не совершало каких-либо действий по регистрации спорного объекта. Требования, заявленные к Управлению Федеральной регистрационной службы по Волгоградской области, являются обоснованными и подлежат удовлетворению.

Материалами дела установлено, что 13.09.2007 г. Управлением Федеральной Регистрационной службы по Волгоградской области зарегистрировано право собственности Волгоградского областного отделения общественной организации

«Всероссийское общество автомобилистов» на замощение площадью 7094 кв.м., расположенное по ул. Землячки, 31Г в Дзержинском районе Волгограда, о чем сделана запись регистрации №34-34-01/295/2007-92, а также выдано свидетельство серии 34АА №811070.

В свидетельстве о государственной регистрации указано, что основанием для государственной регистрации права является акт приемки в эксплуатацию рабочей комиссией законченного строительством открытой стоянки от 29.05.1989 г. Порядок приемки объекта в эксплуатацию (на момент составления акта) регламентирован Постановлением Совета Министров СССР от 23.01.1981 г. № 105 (ред. от 30.12.1988 г.) «О приемке в эксплуатацию законченных строительством объектов», СНиП 3.01.04-87 «Строительные нормы и правила. Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов. Основные положения», утвержденными Постановлением Госстроя СССР от 21.04.1987 г. № 84.

В пункте 1 Постановления Совета Министров СССР от 23.01.1981 г. № 105 (ред. от 30.12.1988 г.) «О приемке в эксплуатацию законченных строительством объектов» (далее – Постановление от 23.01.1981 г. № 105) указано, что объекты, законченные строительством (реконструкцией, расширением), в соответствии с утвержденным проектом и подготовленные к эксплуатации, предъявляются заказчиком (застройщиком) к приемке государственным приемочным комиссиям.

Согласно подпункту «л» пункта 2 названного постановления приемка в эксплуатацию объектов жилищно-гражданского назначения, кроме объектов, указанных в подпунктах "и" и "к" настоящего пункта, а также всех объектов жилищно-гражданского назначения, расположенных в полосе отвода железных дорог вне городов, поселков и курортных зон, производится государственными приемочными комиссиями, назначаемыми в порядке, устанавливаемом соответствующими министерствами и ведомствами СССР и Советами Министров союзных республик. Государственные приемочные комиссии по приемке в эксплуатацию указанных в настоящем подпункте объектов могут назначаться также исполкомами районных, городских и районных в городах Советов народных депутатов с согласия министерств и ведомств - заказчиков (застройщиков) этих объектов.

Согласно пункту 4 Постановления от 23.01.1981 г. № 105 председателями государственных приемочных комиссий по приемке в эксплуатацию объектов жилищно-гражданского назначения назначаются руководящие работники органов, назначивших эти комиссии, а также руководящие работники предприятий,

учреждений и организаций, непосредственно подчиненных этим органам.

В соответствии с пунктом 5 Постановления от 23.01.1981 г. № 105 до предъявления объектов государственным приемочным комиссиям рабочие комиссии, назначаемые заказчиком (застройщиком), должны проверить соответствие проектам объектов и смонтированного оборудования, результаты испытаний и комплексного опробования оборудования, подготовленность объектов к нормальной эксплуатации и выпуску продукции (оказанию услуг), включая выполнение мероприятий по обеспечению здоровых и безопасных условий труда и защите природной среды, качество строительно-монтажных работ и принять эти объекты.

Разделом 3 СНиП 3.01.04-87 «Строительные нормы и правила Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов. Основные положения» утвержден порядок образования, права, обязанности и порядок работы рабочих комиссий, а разделом 4 - государственных приемочных комиссий.

Согласно пункту 4.24. СНиП 3.01.04-87 приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов государственными приемочными комиссиями оформляется актами, составленными по форме, приведенной в обязательном Приложении 5.

Таким образом, полномочия государственной комиссии, не могут реализовываться рабочей комиссией. При этом формы актов рабочей комиссии и актов государственной приемочной комиссии различны и они определены в приложениях к СНиП 3.01.04-87. Суд считает, что при решении вопроса о государственной регистрации и проведении правовой экспертизы необходимо было принять во внимание наличие противоречий в представленных документах. Так, в свидетельстве о государственной регистрации права от 13.09.2007 г. в качестве основания для регистрации указан акт приемки в эксплуатацию рабочей комиссией законченного строительством открытой стоянки от 29.05.1989 года; однако в акте рабочей комиссии указан иная дата - 21.08.1988 г., рабочая комиссия назначена приказом № 66 от 20.07.1989 г., акт рабочей комиссии утвержден 29 июля 1989 года.

Согласно п. 1.2. Положения о комитете земельных ресурсов администрации Волгограда, утвержденного постановлением администрации Волгограда от 29.04.2004 г., комитет является отраслевым структурным подразделением администрации Волгограда, созданным в целях повышения эффективности управления муниципальной собственностью Волгограда, эффективности управления и распоряжения земельными ресурсами и контроля за их использованием, а также упорядочения вопросов земельных правоотношений на территории Волгограда.

Согласно п.2.2. Положения о комитете земельных ресурсов администрации Волгограда одной из основных задач комитета является организация работы по управлению и распоряжению земельными ресурсами на территории Волгограда, включая ведение арендных отношений по земле, а также управление и распоряжение земельными участками, находящимися в ведении и в собственности муниципального образования Волгоград, в пределах своей компетенции.

Постановлением администрации Волгограда от 01.07.2004г. № 853 Комитету земельных ресурсов администрации Волгограда делегировано право от лица администрации Волгограда выступать в качестве арендодателя земельных участков на территории Волгограда для различных целей, в качестве администратора арендных платежей за землю, кроме того, представлять интересы по вопросам земельных правоотношений в судебных органах. Комитет выступает от имени администрации Волгограда продавцом земельных участков по договорам купли-продажи, заключаемым с собственниками зданий, строений, сооружений, расположенных на данных участках.

Согласно ст. 36 Земельного кодекса Российской Федерации, Волгоградское областное отделение общественной организации «Всероссийское общество автомобилистов» как собственник замощения, имеет исключительное право на приобретение земельного участка, на котором расположено последнее, в аренду или в собственность. В этой связи Комитет земельных ресурсов администрации Волгограда обязан предоставить указанному юридическому лицу земельный участок в аренду либо заключить договор купли-продажи.

Однако при этом необходимо принять во внимание следующие обстоятельства.

Между администрацией Волгограда в лице Департамента муниципального имущества (правопреемственника Комитета земельных ресурсов администрации Волгограда по вопросу заключения договоров аренды земельных участков в Волгограде) и Волгоградским областным отделением общественной организации «Всероссийское общество автомобилистов» заключен договор от 15.11.2002 г. № 4556 аренды земельного участка площадью 8876 кв.м., расположенного по ул. Землячки в Дзержинском районе Волгограда, для эксплуатации открытой платной автостоянки, сроком с 25.10.2002 г. по 25.10.2005 г.

05.08.2005 г. на основании распоряжения Правительства РФ №390-Р от 13.04.2005г. с перечнем №18:684 на указанный земельный участок зарегистрировано право муниципальной собственности.

На основании п. 2 ст. 621 Гражданского кодекса Российской Федерации договор от 15.11.2002 г. № 4556 был возобновлен на тех же условиях на неопределенный срок. Комитет земельных ресурсов администрации Волгограда письмом от 18.01.2008г. № 436 известил арендатора об одностороннем отказе от договора аренды в порядке п.2 ст. 610 Гражданского кодекса Российской Федерации. Согласно ст. 622 Гражданского кодекса Российской Федерации при прекращении договора аренды арендатор обязан возвратить арендодателю арендованное имущество.

Из представленных документов усматривается, что арендодатель, передавая в 2002 г. Волгоградскому областному отделению общественной организации «Всероссийское общество автомобилистов» земельный участок в аренду для целей, не связанных с возведением на нем каких-либо объектов недвижимости, не давал разрешения на создание каких-либо объектов недвижимости, в том числе, и на заmoщение арендуемого участка. С арендодателем не согласовывался вопрос о том, что на участке, прошедшем процедуру разграничения государственной собственности на землю и перешедшем 05.08.2005 г. в собственность Волгограда, будет создан «объект недвижимости в виде заmoщения площадью 7094 кв.м», принадлежащий Волгоградскому областному отделению общественной организации «Всероссийское общество автомобилистов».

Нахождение на земельном участке объекта недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности ответчику, препятствует собственнику (от имени которого выступает Комитет земельных ресурсов администрации Волгограда) земельного участка, на котором расположено заmoщение, распоряжаться и пользоваться этим участком в соответствии с принципами эффективности, справедливости и публичности процедуры его предоставления.

Комитет земельных ресурсов администрации Волгограда утверждает, что о наличии зарегистрированного права собственности на заmoщение площадью 7094 кв.м., расположенное по ул. Землячки, 31Г в Дзержинском районе Волгограда, стало известно при ознакомлении в арбитражном суде Волгоградской области с материалами дела № А12-3546/08-С24 в апреле 2008 года. Доказательств обратного не представлено. Суд считает, что предусмотренный ч. 4 ст. 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации срок на подачу заявления, заявителем не пропущен.

Расходы по уплате государственной пошлины возлагаются на Управление Федеральной регистрационной службы по Волгоградской области.

Руководствуясь ст.ст. 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

**Р Е Ш И Л :**

Признать незаконными и не соответствующими ст.ст. 13, 17, абз. 3 п. 1 ст. 20 Федерального закона от 21.07.1997 г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», пункту 1, подпункту «л» пункта 2, пункту 5 Постановления Совета Министров СССР от 23.01.1981 г. № 105 «О приемке в эксплуатацию законченных строительством объектов», СНиП 3.01.04-87 «Строительные нормы и правила. Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов. Основные положения» действия Управления Федеральной Регистрационной службы по Волгоградской области по произведенной 13.09.2007 г. государственной регистрации права собственности Волгоградского областного отделения общественной организации «Всероссийское общество автомобилистов» на замощение площадью 7094 кв.м., расположенное по ул. Землячки, 31 «Г» в Дзержинском районе Волгограда (кадастровый №34-34-01/295/2007-092, запись регистрации №34-34-01/295/2007-92).

В порядке восстановления нарушенного права обязать Управление Федеральной Регистрационной службы по Волгоградской области исключить из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним запись о регистрации права собственности Волгоградского областного отделения общественной организации «Всероссийское общество автомобилистов» на замощение площадью 7094 кв.м., расположенное по ул. Землячки, 31Г в Дзержинском районе Волгограда (кадастровый №34-34-01/295/2007-092, запись регистрации №34-34-01/295/2007-92).

Отказать в удовлетворении требований Комитета земельных ресурсов администрации Волгограда к Волгоградскому областному отделению общественной организации «Всероссийское общество автомобилистов».

Взыскать с Управления Федеральной Регистрационной службы по Волгоградской области в доход федерального бюджета государственную пошлину в размере 2 000 руб. 00 коп.

Решение может быть обжаловано в месячный срок в Двенадцатый арбитражный апелляционный суд.

Судья

Наумова М.Ю.



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ  
Именем Российской Федерации  
**РЕШЕНИЕ**

(резюлютивная часть)

г. Волгоград

«23» июня 2008 года

Дело № А12-7360/08-С6

**Резюлютивная часть решения оглашена в судебном заседании 23.06.2008 г.**

**Решение в полном объеме изготовить 30.07.2008 г.**

**Судья Арбитражного суда Волгоградской области Наумова М.Ю.,**

**при ведении протокола судебного заседания судьей Наумовой М.Ю.,**

рассмотрев в открытом судебном заседании материалы дела по заявлению

Комитета земельных ресурсов администрации Волгограда

к Управлению Федеральной регистрационной службы по Волгоградской области,  
Волгоградскому областному отделению общественной организации «Всероссийское  
общество автомобилистов»

третье лицо - администрация Волгограда

о признании незаконными действий по государственной регистрации права  
собственности **при участии в судебном заседании представителей:**

**от заявителя** – Мананков В.Н., представитель по доверенности № 5931 от 30.04.2008 г.;

**от ответчиков:**

**УФРС по Волгоградской области** – Оськина Л.В., представитель по доверенности № 5  
от 27.09.2006 г.;

**ВОО ОО «ВОА»** - Шашина Е.Ю., представитель по доверенности от 01.12.2007 г., Ершов  
В.Б., представитель по доверенности от 30.01.2008 г.;

**от третьего лица** – Ухмылина И.В., представитель по доверенности № 05-ИД/21 от  
20.03.2008 г.

Руководствуясь ст.ст. 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской



Федерации, арбитражный суд

**Р Е Ш И Л :**

Признать незаконными и не соответствующими ст.ст. 13, 17, абз. 3 п. 1 ст. 20 Федерального закона от 21.07.1997 г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», пункту 1, подпункту «л» пункта 2, пункту 5 Постановления Совета Министров СССР от 23.01.1981 г. № 105 «О приемке в эксплуатацию законченных строительством объектов», СНиП 3.01.04-87 «Строительные нормы и правила. Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов. Основные положения» действия Управления Федеральной Регистрационной службы по Волгоградской области по произведенной 13.09.2007 г. государственной регистрации права собственности Волгоградского областного отделения общественной организации «Всероссийское общество автомобилистов» на заощение площадью 7094 кв.м., расположенное по ул. Землячки, 31 «Г» в Дзержинском районе Волгограда (кадастровый №34-34-01/295/2007-092, запись регистрации №34-34-01/295/2007-92).

В порядке восстановления нарушенного права обязать Управление Федеральной Регистрационной службы по Волгоградской области исключить из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним запись о регистрации права собственности Волгоградского областного отделения общественной организации «Всероссийское общество автомобилистов» на заощение площадью 7094 кв.м., расположенное по ул. Землячки, 31Г в Дзержинском районе Волгограда (кадастровый №34-34-01/295/2007-092, запись регистрации №34-34-01/295/2007-92).

Отказать в удовлетворении требований Комитета земельных ресурсов администрации Волгограда к Волгоградскому областному отделению общественной организации «Всероссийское общество автомобилистов».

Взыскать с Управления Федеральной Регистрационной службы по Волгоградской области в доход федерального бюджета государственную пошлину в размере 2 000 руб. 00 коп.

Решение может быть обжаловано в месячный срок в Двенадцатый арбитражный апелляционный суд.

Судья

Наумова М.Ю.