



ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА  
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ПЯТОГО СОЗЫВА

**ДЕПУТАТ**  
**ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ**  
(2008–2011)

11 августа 2010 г.

№ 6444-ОМ-3

Председателю  
Арбитражного суда Самарской области  
Новикову Н.А.

Российская Федерация  
443045, г. Самара, ул. Авроры, 148. Арбитражный суд Самарской области

18 АВГ 2010

**Уважаемый Николай Алексеевич!**

ВХ

43-142/2010

443045 в Самара, ул Авроры, 148

Обращаюсь к Вам по поводу непростой ситуации, сложившейся в связи с рассмотрением дела по иску прокурора Астраханской области к Комитету имущественных отношений г. Астрахани, Обществу с ограниченной ответственностью «Рынок Большие Исады» о признании недействительной ничтожной сделки купли-продажи земельного участка, площадью 13 209 кв. м, находящегося по адресу г. Астрахань, ул. Свердлова/ул. Красная Набережная, 99-101/100-102, и применении последствий недействительности сделки (Дело № А06-2149/2008).

В настоящее время данное дело рассматривается по первой инстанции арбитражным судом Самарской области, делу присвоен № А55-2436/2010, судья Стуликова Н.В.

Подобное положение обусловлено повторной отменой судом кассационной инстанции ФАС Поволжского округа судебных актов арбитражного суда Астраханской области (решения от 15.12.2008г. и 10.08.2009г.) и Двенадцатого арбитражного апелляционного суда (постановления от 26.02.2009г. и от 30.10.2009г.).

Основанием для обращения Прокурора Астраханской области в суд явилось нарушение норм действующего законодательства при заключении сделки: в границы проданного земельного участка вошли земли общего пользования, не подлежащие приватизации. Оспариваемой сделкой также нарушены права и законные интересы собственников смежных земельных участков – ООО ТФ «У хозяйюшки», ООО ТФ «Арктур», ООО КФ «Надежда», ООО «РИО», индивидуальных предприниматели Ушаковых, привлеченных в качестве третьих лиц на стороне истца по делу № А55-2436/2010.

Следует обратить Ваше внимание на тот факт, что данные обстоятельства установлены вступившим в законную силу решением арбитражного суда Астраханской

области от 17.06.2008г.(Постановлением кассационной инстанции от 05.12.2008г. по делу № А06-2342/2008-14.)

Данным решением удовлетворено заявление смежных землепользователей (третьих лиц по делу № А55-2436/2010) к администрации г. Астрахани о признании недействительным постановления администрации города Астрахани № 3104 от 31.07.2007г. в части предоставления ООО «Рынок Большие Исады» за плату в собственность земельного участка, площадью 13209 кв.м., по адресу г. Астрахань, ул. Свердлова/ул. Красная Набережная, 99-101/100-102. Суд первой инстанции установил, что спорный земельный участок был сформирован без учета красных линий и местоположения границ смежных земельных участков, в результате чего заявители были лишены свободного доступа к принадлежащим им объектам недвижимости, который был обеспечен ранее за счет земель общего пользования. На заявителей возложена дополнительная обязанность по согласованию, заключению, государственной регистрации и оплате частного сервитута для прохода, проезда к объектам недвижимости, принадлежащим им на праве собственности.

Ранее по делу № А06-2149/2008 (в настоящее время дело № А55-2436/2010) решениями суда первой инстанции, оставленными без изменения постановлениями суда апелляционной инстанции, исковые требования прокурора Астраханской области о признании сделки недействительной и применении последствий недействительности сделки были удовлетворены в полном объеме. Суд признавал недействительным договор купли-продажи земельного участка № 386 от 29.08.2008г., заключенный между Комитетом имущественных отношений и Обществом с ограниченной ответственностью «Рынок Большие Исады», и обязывал ООО «Рынок Большие Исады» вернуть приобретенный по договору земельный участок с кадастровым номером 30: 12: 01 0170: 0116, находящийся по адресу г. Астрахань, ул. Свердлова/ул. Красная Набережная, 99-101/100-102, общей площадью 13 209 кв. м, а Комитет имущественных отношений вернуть Обществу с ограниченной ответственностью «Рынок Большие Исады» денежные средства в сумме 11 024 363 рубля 49 копеек.

Суд кассационной инстанции, отменяя судебные акты суда первой и апелляционной инстанции, первоначально основывался на п. 4 ч.4 ст. 288 АПК РФ. Отменяя решения судов повторно и направляя дело в суд Самарской области, кассационная инстанция ФАС ПО сослалась на невыяснение судами обстоятельств, имеющего существенное значение для правильного разрешения спора, применительно к положениям ст. 180 ГК РФ.

Как указано в постановлении ФАС Поволжского округа от 25.01.2010г., для вывода о недействительности договора купли-продажи земельного участка в целом, суду необходимо установить, что оспариваемая сделка не могла быть совершена ответчиками без включения в нее условия о реализации части земельного участка подлежащего приватизации.

Не имея возможности ставить под сомнение решение суда, не отмененное вышестоящей инстанцией, имеет смысл отметить его нерациональность, учитывая, что признание недействительной ничтожной сделки купли-продажи земельного участка, площадью 13 209 кв.м, с кадастровым номером 30: 12: 01 0170: 0116, не лишает ООО «Рынок большие Исады» исключительного права на землю, предусмотренного положениями ст. 36 ЗК РФ, так как не исключает для ООО «Рынок Большие Исады» возможность обращения в орган муниципального образования для заключения договора с иным предметом сделки – земельным участком, размером площади и границами, установленными в соответствии с нормами действующего законодательства. Следует также учесть, что объектом купли-продажи и предметом сделки могут быть земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет (а не часть земельного участка).

Тем не менее, постановление кассационно й инстанции имеет место и является обязательным для нижестоящих судов.

В настоящее время законность рассмотрения данного дела в полной мере зависит от судей арбитражного суда Самарской области, в чьей квалификации у нас нет оснований сомневаться.

В этой связи я хотел бы привести несколько фактов, которые сопряжены с данным делом, исключительно в целях предупреждения давления, которое может быть оказано на суд.

Следует отметить, что в г. Астрахани данное дело получило широкий общественный резонанс. Спорный земельный участок находится в границах исторически сложившейся территории городского рынка, и горожан волнует вопрос законности передачи в собственность администрации города муниципальных земель в зонах расположения центров обслуживания населения. В средствах массовой информации ( в печатных изданиях и на телевидении) решения арбитражного суда Астраханской области и постановления апелляционной инстанции рассматривались как еще один шаг в победе над незаконным и коррупцией.

Третьи лица по делу и индивидуальные предприниматели, не участвующие в споре, но осуществляющие торговлю на территории рынка, в том числе, и на спорном земельном участке, еще до решений судов неоднократно обращались в правоохранительные органы области, к Президенту РФ, в Генеральную прокуратуру РФ по вопросу законности использования ООО «Рынок Большие Исады» земель общего пользования, в рамках проверок были возбуждены уголовные дела, которые то прекращались, то возобновлялись. По заявлению третьих лиц гражданское дело по иску прокуратуры Астраханской области поставлено на контроль в Генпрокуратуре.

Тем не менее, ООО «Рынок Большие Исады» принимало (вполне успешно) и продолжает принимать все зависящие от него меры, чтобы затянуть рассмотрение дела.

Затягивание судебного разбирательства в полной мере отвечает коммерческим интересам ответчика.

В период спора ООО «Рынок Большие Исады» продолжает использовать земельный участок, приобретенный по оспариваемой сделке, и получает значительные доходы от сдачи в аренду предпринимателям и иным лицам торговых мест, расположенных в границах участка. При этом, ответчик продолжает чинить препятствия третьим лицам в осуществлении предпринимательской деятельности. Доступ к принадлежащим им магазинам перекрыт установленными Обществом торговыми киосками, палатками, что препятствует проезду и подвозу товара, затрудняет поддержание надлежащего санитарного состояния, делает невозможным доступ к коммуникационным сетям, способствует созданию пожароопасной ситуации.

В период рассмотрения дела ООО «Рынок Большие Исады», как собственник земли, также осуществляет застройку спорного участка.

В связи с этим Общество прибегает к определенным шагам и схемам, направленным на сохранение своего права владения и пользования землей в границах спорного земельного участка.

Одним из таких шагов стало фальсификация ООО «Рынок Большие Исады» доказательств в гражданском процессе по указанному делу № А06-2149/2008 (в настоящее время № А55-2436/2010).

В декабре 2008г. при рассмотрении дела судом первой инстанции (г. Астрахань) представитель ООО «Рынок Большие Исады» представил в суд письменные доказательства: договор купли-продажи от 22.05.2008г., акт приема-передачи имущества, и платежные документы, подтверждающие продажу Обществом спорного земельного участка ООО «ФинансМ» (г. Москва), и просил привлечь ООО «ФинансМ» к участию в

судебном заседании. Суд первой инстанции отказал в заявленном ходатайстве, признал действия ООО «Рынок Большие Исады» злоупотреблением права ( дело рассматривалось по первой инстанции более полугода, а договор, заключенный ответчиком, датированный маем 2008г., был представлен им в суд только в декабре 2008г.), иск прокуратуры АО удовлетворил.

Суд кассационной инстанции в апреле 2009г. счел незаконным рассмотрение дела в отсутствие ООО «ФинансМ» - законного владельца и пользователя спорного земельного участка, в связи с чем решения суда первой и апелляционной инстанций отменил, дело направил на новое рассмотрение, дав указание суду первой инстанции привлечь к участию в деле ООО «ФинансМ».

В августе 2009г., при новом рассмотрении дела № А06-2149/2008, арбитражный суд Астраханской области выяснил, что представленные ООО «Рынок Большие Исады» ранее доказательства искажают фактические данные: на момент представления доказательств в суд ООО «ФинансМ» не являлось владельцем и пользователем спорного имущества, так как договор купли-продажи от 22.05.2008г., заключенный между ООО «Рынок Большие Исады» и ООО «ФинансМ», был расторгнут 10.06.2008г., о чем ответчику ООО заведомо известно. Подтверждающие данный факт документы были приобщены ООО «ФинансМ» к материалам дела 05.08.2009г.

Следовательно, в декабре 2008г. у суда первой инстанции не было оснований для привлечения ООО «ФинансМ» к участию в деле, а у суда кассационной инстанции в апреле 2009г. не было основания к отмене решений судов первой и апелляционной инстанций.

Таким образом, фальсификация доказательств по гражданскому делу лицом, участвующим в деле, препятствовало установлению истины по делу и привело к вынесению незаконного решения. Указанные действия были обусловлены корыстными интересами: фальсификация доказательств способствовала затягиванию судебного разбирательства в целях получения ООО «Рынок Большие Исады» дохода от использования спорного земельного участка.

Третьи лица по делу обратились в прокуратуру Астраханской области с заявлением о привлечении виновных лиц к ответственности.

Уголовное дело было возбуждено (Ответ Генеральной прокуратуры от ).

Еще одним шагом, который, по мнению ООО «Рынок Большие Исады», позволил бы Обществу затянуть или изменить направление рассмотрения дела явился отказ Общества от права.

В период рассмотрения спора ООО «Рынок Большие Исады» приняло решение отказаться от права собственности на земельный участок, являющийся предметом оспариваемой сделки. Предварительно, ООО «Рынок Большие Исады» передало земельный участок в аренду ООО «ФинансМ» на 49 лет и осуществило государственную регистрацию сделки. Позже, земельный участок был передан ООО «Рынок Большие Исады» во владение и пользование по договору субаренды.

В рамках рассматриваемого дела ООО «Рынок Большие Исады» неоднократно ходатайствовало о приостановлении производства по делу до рассмотрения спора между Обществом и ФРС по поводу отказа в регистрации прекращения права.

В настоящее время, когда право собственности ООО «Рынок Большие Исады» на земельный участок прекращено, позиция ответчиков сводится к тому, что в рассматриваемом арбитражным судом Самарской области деле отсутствует предмет спора.

Необходимо отметить, что суд первой инстанции не согласился с заявленной позицией (определение арбитражного суда Самарской области от 24.03.2010г.)

В настоящее время дело № А55-2436/2010 приостановлено (определение суда от 27.05.2010г.), по делу назначена экспертиза.

Следует указать, что интересы прокуратуры Астраханской области по поручению прокурора АО представляет сотрудник прокуратуры Самарской области Ларичева Н.В., которая принимает все меры для отстаивания позиции истца.

Но, к сожалению, имеют место и просчеты истца, в связи с чем мы неоднократно обратились в прокуратуру Астраханской области и в Генеральную прокуратуру.

С сожалением получили также информацию о том, что рассматривая заявленное в судебном заседании ходатайство ООО «Рынок Большие Исады» о назначении экспертизы, суд первой инстанции не принял во внимание ни письменные возражения прокуратуры, ни заявленное ходатайство прокурора Самарской области о назначении экспертной организации из города Самары, ни доводы третьих лиц, и счел возможным удовлетворить ходатайство ответчика и в части характера вопросов, вынесенных для разрешения экспертам, и в части выбора экспертной организации. Определением суда от 27.05.2010г. в распоряжение экспертов представлено (видимо ошибочно) часть свидетельств о государственной регистрации права на объекты недвижимого имущества, датированных позже даты заключения оспариваемой сделки.

С учетом сказанного, считаю, что данное дело заслуживает особого внимания, в связи с чем, соблюдая принцип невмешательства в судебную деятельность, в целях предотвращения возможных попыток оказания давления со стороны заинтересованных лиц, просил бы Вас обеспечить возможность всестороннего и полного рассмотрения дела, принятия законного и обоснованного решения по делу.

С уважением,

Депутат Государственной Думы ФС РФ

О.В. ШЕИН

