Краткий обзор судебных процессов по истребованию земельного участка

10.06.2014 в Московский районный суд СПб одним из ЧП было подано исковое заявление об истребовании имущества из чужого незаконного владения (земельного участка с государственным кадастровым номером 78:14:7680:10, местоположение согласно кадастровому плану: СПб, пр. Космонавтов, д. 63, уч. 3., на котором было осуществлено строительство жилого комплекса "Звёздный" (ул. Пулковская, д.10, корп.1,2), а также торгового комплекса и платной автостоянки). В целях недопущения распоряжения ответчиками спорным имуществом в период судебного разбирательства, подано заявление о принятии обеспечительных мер (удовлетворено). Ответчиками по иску являются 3 организации, 2 физических лица и Комитет Имущественных Отношений СПб.

В рамках рассмотрения данного искового заявления состоялось 5 судебных заседаний (с 16 октября 2014 по 21 мая 2015 года) Несмотря на то, что исковое заявление было подано одним из жильцов жилого комплекса (ЧП), из содержания данного заявления следовало, что оно направлено на восстановление права собственности на земельный участок всех жильцов. Фактически интересы собственников представляли 2 лица: представитель истца, и представитель ТСН "Звездное-1", поскольку ТСН имело правовую позицию схожую с позицией истца.

В ходе судебного процесса истцом были запрошены материалы регистрационных дел из Росреестра в отношении всех земельных участков, образованных после раздела истребуемого земельного участка. Полученные документы однозначно позволили установить цепочку собственников земельных участков, а также тот факт, что истребуемый земельный участок был продан в 2011 году конкурсным управляющим ЗАО "Строймонтаж", а после разделен покупателем на 8 земельных участков. Кроме того, истцом произведен ряд запросов в государственные органы (Комитет по строительству, Комитет по градостроительству и архитектуре, Служба государственного строительного надзора и экспертизы СПб и др.) с целью установления фактических обстоятельств, имевших место при разделе земельного участка; была собрана некоторая архитектурно-строительная документация.

21 мая 2015 года судом было вынесено решение отказать истцу в удовлетворении требований. Основным доводом послужил тот факт, что истцу (т.е. фактически всем собственникам помещений в жилом комплексе) не принадлежит и не принадлежал истребуемый земельный участок на праве общей долевой собственности. Аналогичный вывод в 2008 году был сделан в решении Арбитражного суда СПб и Лен.обл. по делу ЗАО "Строймонтаж" против Управления Росреестра по СПб. Московский районный суд посчитал данное обстоятельство установленным другим судом и не принял противоположную правовую позицию, представленную истцом, несмотря на то, что имелась процессуальная возможность не учитывать ранее принятое решение арбитражного суда.

В то же время, после получения в рамках вышеуказанного дела в конце 2014 года документов из Росреестра о судьбе земельного участка (цепочке собственников), стало очевидно, что конкурсным управляющим ЗАО "Строймонтаж" на торгах в рамках процедуры банкротства ЗАО "Строймонтаж" истребуемый земельный участок был продан с нарушениями закона.

В связи с этим ТСН "Звездное - 1" обратилось в Арбитражный суд СПб и Лен.области с заявлением об оспаривании проведенных торгов и признании сделки купли-продажи земельного участка недействительной (на тот момент банкротство ЗАО "Строймонтаж" было почти завершено, но еще не окончено). Однако по формальным основаниям (окончание срока исковой давности, в нашем случае – 1 год) судом было отказано в удовлетворении требований ТСН. В апелляционной инстанции не удалось оспорить решение суда 1-й инстанции.

12.11.2015 решение Московского районного суда было обжаловано в Городском суде, но апелляционные жалобы истца и ТСН "Звездное - 1" были оставлены без удовлетворения. Аргументация отказа пока не известна, поскольку изготовленное в полном объеме решение суда будет получено позже. Вопрос целесообразности подачи кассационной жалобы (3 инстанция) будет решаться после ознакомления с полным текстом решения суда 2-й инстанции