Дело № 2-106

**РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН**

23 января 2015 года г.Костанай

Специализированный межрайонный экономический суд Костанайской области в составе председательствующего судьи Рахимбаевой Г.Д. при секретаре Исеновой С.Б. с участием прокурора Мнайдаровой Ж., представителя истца Кудербековой А.М. по доверенности от 28 октября 2014 года, представителя ответчика банкротного управляющего ТОО «Урицкое МТС» Оспановой А.Т. по доверенности от 26 ноября 2014 года, банкротного управляющего Мустафиной А., представителя ответчика руководителя.ГУ «Отдел земельных отношений Сарыкольского района» Калкаева Е.Е, представителя Жакупова Р.А. по доверенности от 19 января 2015 года, рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело, иску КХ «Тулешов Куат Амангельдинович» к Акиму Сарыкольского района, ГУ «Отдел земельных отношений акимата Сарыкольского района», банкротному управляющему ТОО «Урицкое МТС» о признании договора аренды земельного участка, акта на право временного возмездного землепользования недействительными и отмене их государственной регистрации,

**УСТАНОВИЛ:**

Истец обратился в суд с требованиями о признании постановления акимата Сарыкольского района № 172 от 06 мая 2005 года «О предоставлении права временного возмездного землепользования на условиях аренды на земельные участки из земель, расположенных на территории Ленинградского сельского округа Сарыкольского района ТОО «Урицкое МТС» для ведения сельскохозяйственного производства» в части 56,1 га, признании договора аренды № 161 от 21 марта 2008 года , акта на право временного землепользования № 3121712 на зем участок 112,2 га с кадастровым номером 12-190-035-186 недействительным, отменить государственную регистрацию в управлении юстиции, мотивируя требования следующим:

Решением акима Сарыкольского района за № 136 от 14 апреля 2001года предоставлено было в постоянное землепользование для ведения крестьянского хозяйства земельный участок площадью 56,1 га, расположенный на территории Ленинградского сельского округа, 17 апреля 2001 года был заключен типовой договор об аренде земельного участка, выдан план земельного участка, 18 апреля 2001 год произведена государственная регистрация права землепользования.

30 апреля 2004 года между Тулешовым К. и ТОО «Урицкое МТС» сроком на 5 лет до 2009 года был заключен договор о совместной деятельности, в качестве вклада предоставлено право временного землепользования земельным участком 56,1 га, с кадастровым номером 12-190-035-137. По истечении срока действия договора право землепользования остается за КХ.

В связи с утерей документов обратился за получением дубликатов, где в РГП «НРЦЗем» узнал, что земельный участок 56,1 га вошел в состав земельных участков ТОО «Урицкое МТС» на основании постановления Акима Сарыкольского района № 172 от 06 мая 2005 года путем объединения с другим земельным участком, общая площадь изменена на 112,2 га, присвоен новый кадастровый номер 12-190-035-186.

21 марта 2008 года заключен договор аренды землепользования № 161 между ГУ «Отдел земельных отношений Сарыкольского района» и ТОО «Урицкое МТС», 26 мая 2005 года выдан акт на право временного землепользования. Право ТОО «Урицкое МТС» зарегистрировано в управлении юстиции.

Законные права и интересы нарушены изданием постановления акиматом Сарыкольского района за № 172 от 6 мая 2005 года о предоставлении ТОО «Урицкое МТС» право временного возмездного землепользования на условиях аренды сроком на 48 лет на земельные участки на основании 115 условных земельных долей и 14 крестьянских хозяйств, переданных в уставной капитал на территории Ленинградского сельского округа Сарыкольского района общей площадью 6598,3 га. На основании данного акта местного исполнительного органа в последующем между ГУ «Отдел земельных отношений акимата Сарыкольского района» и ТОО «Урицкое МТС» были заключены договоры аренды земельных участков, изготовлены идентификационные документы на земельные участки, осуществлена государственная регистрация права землепользования за ТОО «Урицкое МТС». Право на ранее предоставленный истцу земельный участок никем не прекращено, договор аренды не расторгнут, в уставной капитал ТОО «Урицкое МТС» не предавался, несет бремя содержания земельных участков.

В ходе судебных заседаний истец исковые требования уменьшил, исключив требования об отмене постановления акимата Сарыкольского района № 172 от 06 мая 2005 года.

Просил признать договор аренды № 161 от 21 марта 2008 года и акт на право временного землепользования № 3121712 на земельный участок 112,2 га с кадастровым номером 12-190-035-186, в части 56,1 га недействительным, отменить государственную регистрацию в управлении юстиции, в части 56,1 га за ТОО «Уриций МТС».

В судебном заседании представитель истца заявленные требования поддержала в полном объеме, пояснив, что заявитель использует землю по назначению, платит налоги, узнал о том, что его земля вошла в состав ТОО «Урицкое МТС» когда в октябре 2014 года получал дубликат документов, поэтому считает срок исковой данности не применим, просит иск удовлетворить.

Представитель ответчика акима Сарыкольского района извещен, однако в суд не явился, суд счел возможным признав причину неявки неуважительной рассмотреть без его участия.

Представитель ответчика ГУ «Отдел земельных отношений акимата Сарыкольского района» представил заявление признании заявленных требований истца в полном объеме, пояснив, что спорный земельный участок ошибочно предоставлен ТОО «Урицкое МТС», кроме того ошибочно поле № 76 был выставлен на аукцион, как земли вошедшие в земли запаса района, выиграл аукцион Аллахвердиев Г., в настоящее время вынесено постановление от 12 января 2015 года об отмене постановления от 29 сентября 2014 года о предоставлении земельного участка Аллахвердиеву Г., просил иск удовлетворить.

Банкротный управляющий и его представитель иск не признали, пояснив в суде, что решением суда 30 июля 2012года ТОО «Урицкое МТС» признано банкротом, возбуждено конкурсное производство. В соответствии с законодательством о банкротстве исполнение ранее принятых решений судов, собственников участников, учредителей или органов должника приостанавливаются, с момента принятия судом решения о признании банкротом запрещается отчуждение и временная передача имущества. В соответствии с действующим законодательством с момента принятия судом решения о признании должника банкротом банкроту запрещается отчуждение и временная передача имущества, право временного землепользовании включено в конкурсную массу. В списках учредителей заявитель не значится, просили применить срок исковой давности.

Представитель третьего лица не заявляющего самостоятельных требований РГП «НПЦзем» в суд не явился, представлены кадастровые дела.

Третьи лица не заявляющих самостоятельных требований Аллахвердиев Г., ГУ «Управление юстиции Сарыкольского района», ГУ «Аппарат Акима Ленинградского сельского округа» надлежащим образом извещенных о времени и месте рассмотрения дела, однако в суд не явились, суд счел возможным рассмотреть без их участия.

Заслушав пояснения сторон, заключение прокурора полагавшей иск удовлетворить, исследовав представленные сторонами материалы дела, суд приходит к следующему.

Судом установлено, что согласно решению акима Сарыкольского района за № 136 от 14 апреля 2001года истцу предоставлено во временное долгосрочное землепользование на условиях аренды на 49 дет на основании свидетельств о праве на земельную долю, для ведения крестьянского хозяйства земельный участок площадью 56,1 га, расположенный на территории Ленинградского сельского округа.

18 апреля 2001 года Акимом Сарыкольского района и Тулешовым К. заключен типовой договор аренды земельного участка на 49 лет площадью 56,1 га, кадастровый номер 12-190-035-137, выдан план участка.

Проведена регистрация в Управлении юстиции Сарыкольского района 18 апреля 2001 года, что подтверждается материалами дела, справкой о зарегистрированных правах .

30 апреля 2004 года между КХ Тулешовым К.А. и ТОО «Урицкое МТС» был заключен договор о совместной деятельности сроком на 5 лет, согласно которому истец в качестве вклада в совместную деятельность предоставил право землепользования на земельный участок площадью 56,1га, в свою очередь ТОО «Урицкое МТС» - семена, с/х технику, ГСМ, средства защиты растений и др., а также своими силами производит все необходимые сельскохозяйственные работы.

По условиям договора о совместной деятельности крестьянскому хозяйству из полученного дохода от совместной деятельности после возмещения затрат ТОО, обязательств участников совместной деятельности перед третьими лицами, выплачивалось 30 000 тенге. Согласно п.п. 4.2, 4.3 указанного договора, договор заключен на 5 лет, и действует до 2009 года. По истечении срока действия договора, право землепользования остается за крестьянским хозяйством.

Согласно справке ГУ «Апаарат Акима Лениградского сельского округа» КХ «Тклешов К.А.» в период с 2009 по 2014 год производил посевные работы на клетке 76, кадастровый номер 12-190-035-137.

Кроме того, истцом представлены квитанции об уплате земельного налога за период с 2009 год по 2014 год.

Согласно, справки о наличии недвижимости за Тулешовым К. зарегистрирован только данный оспариваемый земельный участок для ведения крестьянского хозяйства.

В соответствии с п. 1 п. 2 ст. 118 ГК право собственности и другие права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации и возникают с момента государственной регистрации.

Согласно пункта 3 статьи 386 ГК РК - если законодательством или договором предусмотрен срок действия договора, окончание этого срока влечет прекращение обязательств сторон по договору.

Таким образом, стороны связаны обязательствами и должны их исполнить только в течение данного периода времени.

Однако судом установлено, что в нарушение указанных требований закона, при наличии регистрации прав на земельный участок за истцом, отсутствия договора о вхождении Тулешова К в состав ТОО «Урицкое МТС», акиматом Сарыкольского района был предоставлен оспариваемый земельный участок ТОО «Урицкое МТС».

Так, постановлением акимата Сарыкольского района за № 172 от 6 мая 2005 года ТОО «Урицкое МТС» было предоставлено право временного возмездного землепользования на условиях аренды сроком на 48 лет на земельные участки на основании 115 условных земельных долей и 14 крестьянских хозяйств, в том числе крестьянского хозяйства Тулешова К. переданных в уставной капитал на территории Ленинградского сельского округа Сарыкольского района общей площадью 6598,3 га.

Земельный участок площадью 56,1 га, был объединен с другим земельным участком, площадь составила 112,2 га, присвоен новый кадастровый номер 12-190-035-186, выдан идентификационный документ. 21 марта 2008 года между ГУ «Отдел земельных отношений акимата Сарыкольского района» и ТОО «Урицкое МТС» заключен договор об аренде земельного участка за № 161, право землепользования зарегистрировано в органах юстиции.

Согласно п.1.ст.22 Закона РК «О товариществах с ограниченной и дополнительной ответственностью», прием в товарищество нового участника, произведенный с соблюдением требований настоящего Закона, устава товарищества и учредительного договора, оформляется договором о присоединении к учредительному договору. Договор о присоединении подписывается уполномоченным руководителем органа товарищества и вступившим участником; является неотъемлемой частью учредительного договора, который считается измененным в той части, в какой это вытекает из условий договора о присоединении. Договор о присоединении к учредительному договору подлежит нотариальному удостоверению.   
 Новый участник считается присоединившимся к учредительному договору товарищества и к его уставу с учетом изменений в этих документах, которые вытекают из условий договора о присоединении.

Из материала дела, устава и учредительного договора ТОО «Урицкое МТС», следует, что право землепользования на спорный земельный участок в качестве вклада в Уставный капитал Тулешов не вносил, договор о присоединении к учредительному договору не подписывал, в числе участников не числится, данное обстоятельство банкротный управляющий не оспаривает.

Ответчики не оспаривали то обстоятельство, что истец несет бремя содержания, оплачивает арендную плату за пользование земельным участком, занимается выращиванием сельскохозяйственной продукции.

Решением специализированного межрайонного экономического суда Костанайской области от 30 июля 2012 года ТОО «Урицкое МТС» признано банкротом, возбуждено конкурсное производство, назначен конкурсный управляющий. Спорные земельные участки включены в конкурсную массу предприятия банкрота.

Доводы представителя банкротного управляющего ТОО «Урицкое МТС» о невозможности удовлетворить заявленные исковые требования, поскольку с момента принятия судом решения о признании должника банкротом и его ликвидации банкроту запрещается отчуждение и временная передача имущества, суд считает несостоятельными.

Согласно пунктам 1 и 2 статьи 195 Гражданского Кодекса Республики Казахстан право землепользования относится к вещным правам и к нему применяются нормы о праве собственности.

Таким образом, в соответствии со статьями 115 и 188 ГК РК, на данное имущественное право (имущество) распространяется режим его законодательного признания и охраны.

Как предусмотрено частью 3 статьи 26 Конституции Республики Казахстан, никто не может быть лишен своего имущества, иначе как по решению суда.

В соответствии со статьей 2 ГК РК основные начала гражданского законодательства основываются на признании равенства участников регулируемых им отношений, неприкосновенности собственности, недопустимости произвольного вмешательства кого-либо в частные дела, необходимости беспрепятственного осуществления гражданских прав, обеспечения восстановления нарушенных прав, их судебной защиты.

Согласно требованиям пункта 6 статьи 3 ГК РК, установленные настоящим Кодексом и иными законодательными актами права граждан и юридических лиц не могут ограничиваться актами органов государственного управления и местных представительных и исполнительных органов. Такие акты являются недействительными с момента их принятия и не должны применяться.

Аналогичная норма предусмотрена и пунктом 5 статьи 6 Земельного Кодекса Республики Казахстан, регламентирующим, что установленные законами права физических и юридических лиц не могут ограничиваться актами государственных органов.

В части доводов ответчика ТОО «Урицкое МТС» о применении срока исковой давности, суд считает не состоятельным, поскольку из материала дела следует, что истец обратился за получением дубликата документов и получил их 23 октября 2014 года, 30 октября 2014 года получил ответ по данному земельному участку с РГП «НПЦзем» о том, что земля вошла в состав ТОО, именно с данного периода времени истец узнал о нарушении его прав.

Других доказательств ответчиком о том, что истец ранее знал, о вхождении его земли в состав ТОО не имеется.

Следовательно, срок исковой давности не применим.

В суде представитель ответчика ГУ «Отдела земельных отношений Сарыкольского района» иск признал, представил письменное заявление, которое принято судом.

Таким образом, обстоятельства и представленные документы объективно свидетельствуют о том, что истец обоснованно обратился в суд за защитой своего нарушенного вещного права - права землепользования.

В соответствии со статьей 8 ГПК РК, каждый вправе в порядке, установленном настоящим Кодексом, обратиться в суд за защитой нарушенных или оспариваемых конституционных прав, свобод или охраняемых законом интересов.

Согласно статье 6 Конституции Республики Казахстан, в Республике Казахстан признаются и равным образом защищаются государственная и частная собственность.

При таких обстоятельствах, требования истца о признании договора аренды недействительным подлежит удовлетворению, при этом, удовлетворение требований повлечет за собой соответственно прекращение права землепользования у ТОО «Урицкое МТС» на данный земельный участок, и будет являться основанием для признания недействительным акта на право временного землепользования.

Требования истца об отмене государственной регистрации в органах юстиции подлежат отклонению по следующим основаниям.

Последствием недействительности сделки не может являться и признание недействительным акта регистрации права, так как в действиях по проведению регистрации не выражаются какие-либо юридически властные волеизъявления регистрирующего органа, кроме того, отсутствует в данном требовании наличие какого-либо спора.

В соответствии с п. 2 ст. 218, п.2 ст. 219 ГПК суд основывает решение лишь на тех доказательствах, которые были исследованы в судебном заседании. Суд разрешает дело в пределах заявленных истцом оснований и предмета иска.

Согласно ст. 110 ГПК РК подлежит взысканию с ответчиков судебные расходы пропорционально удовлетворенной части иска.

Руководствуясь ст.ст.217-221 ГПК Республики Казахстан, суд

**РЕШИЛ:**

Исковое заявление КХ «Тулешов Куат Амангельдинович» к Акиму Сарыкольского района, ГУ «Отдел земельных отношений акимата Сарыкольского района», банкротному управляющему ТОО «Урицкое МТС» о признании договора аренды земельного участка, акта на право временного возмездного землепользования недействительными и отмене их государственной регистрации, удовлетворить частично.

Признать договор аренды земельного участка № 161 от 21 марта 2008 года, заключенный между ГУ «Отдел земельных отношений акимата Сарыкольского района» и ТОО «Урицкое МТС», в части площади 56,1 га, недействительным.

Признать акт на право временного возмездного (долгосрочного, краткосрочного) землепользования (аренды) № 3121712 на земельный участок площадью 112,2 га с кадастровым номером 12-190-035-186, выданный ТОО «Урицкое МТС» 26 мая 2005 года начальником ГУ «Сарыкольский районный отдел по управлению земельными ресурсами» в части 56,1 га, недействительным.

В остальной части иска – отказать.

Взыскать с ГУ «Отдел земельных отношений акимата Сарыкольского района», ТОО «Урицкое МТС» в пользу главы крестьянского хозяйства Тулешова Куата Амангельдиновича судебные расходы по оплате госпошлины в размере 926 тенге с каждого.

Решение может быть обжаловано и опротестовано в апелляционную судебную коллегию Костанайского областного суда через специализированный межрайонный экономический суд Костанайской области в течение пятнадцати дней со дня вручения копии решения.

**Судья Рахимбаева Г.Д.**

**Копия верна**

**Судья Рахимбаева Г.Д.**