

Фабула дела для игрового процесса по частному праву

15 ноября 1999 постановлением заместителя главы муниципального образования «Рождественское» гражданам Галатову И.Б, и Евфратскому А.М. безвозмездно были предоставлены в собственность для ведения личного подсобного хозяйства земельные участки по 1 га каждому.

25 августа 2004 было проведено межевание земельных участков, их границы согласовал уполномоченный представитель муниципального образования. После их постановки на кадастровый учет было зарегистрировано право собственности Галатова И.Б, и Евфратского А.М. в Едином государственном реестре прав на недвижимость (далее — ЕГРН, для удобства используется нынешнее наименование Реестра).

Граждане использовали участки для ведения личного хозяйства. На участке Галатова И.Б. был возведен капитальный жилой дом (разрешение на строительство не получалось, ввод в эксплуатацию не производился), а на участке Евфратского А.М. - цветочный огород и летняя веранда без фундамента.

Земельные участки расположены в парковой зоне дореволюционной усадьбы «Батово». По соседству на смежном земельном участке находится полуразрушенное здание сельской больницы 1890 г.

В 2009 муниципальное образование «Рождественское» предъявило к гражданам иски об истребовании земельных участков из чужого незаконного владения. В основании исков был факт отчуждения земельных участков с превышением полномочий заместителем главы муниципального образования без согласования сделки с главой администрации.

Суд в удовлетворении иска отказал в связи с истечением исковой давности.

В январе 2014 земельные участки были приобретены у граждан обществом с ограниченной ответственностью «Ключ».

Перед покупкой земельных участков представители ООО «Ключ» их осматривали, видели расположение в парковой зоне и по соседству со старым зданием, однако доверились факту регистрации права частной собственности за продавцами с 2004. Вид разрешенного использования земельных участков в выписке из ЕГРН указан не был. Земельные участки были приобретены по цене 500 руб. за квадратный метр. Цена по каждому договору была 5 000 000 рублей. В сумме покупатель заплатил 10 000 000 рублей за 2 га земли.

На основании договоров купли-продажи право собственности ООО «Ключ» было зарегистрировано в ЕГРН. ООО «Ключ» приобрело земельные участки с целью организации отдыха для своих сотрудников. В течение 2015 ООО «Ключ» проложило дорогу за свой счет к этим участкам, а также начало реконструкцию жилого дома и сооружение пруда. Право на жилой дом и веранду в ЕГРН зарегистрировано не было.

В январе 2016 ООО «Ключ» обратилось в кадастровую палату с заявлением об объединении земельных участков в один. Кадастровая палата в объединении земельных участков отказала, так как по данным кадастровой карты границы этих земельных участков налагаются на территорию объекта культурного наследия, а именно произведение садово-паркового искусства.

Кадастровая палата сообщила соответствующую информацию о наложении границ земельных участков Комитету по государственной охране объектов культурного наследия N-ской области (далее — Комитет).

В марте 2016 Комитет провел сверку границ земельных участков по данным кадастровых паспортов с картографическими материалами и выяснил, что спорные земельные участки накладываются на территорию произведения садово-паркового искусства второй половины XIX века.

Кроме того, Комитет выяснил, что в январе 2015 года Министерство культуры РФ выдало разрешение на производство работ по сохранению объекта культурного наследия обществу с ограниченной ответственностью «Бум». Ему разрешено проводить работы по воссозданию усадьбы «Батово»

согласно эскизному проекту, а именно восстановить жилой дом, больницу и провести реставрацию парка. Работы по ремонту больницы ведутся с апреля 2015, к иным работам ООО «Бум» не приступало и не планировало вести работы на земельных участках, зарегистрированных за ООО «Ключ».

В апреле 2016 Комитет сообщил информацию о наложении границ земельных участков территориальному управлению имущества по N-ской области (далее – Росимущество) и просил обеспечить защиту публичной собственности.

В январе 2017 Росимущество обратилось в Арбитражный суд с иском к ООО «Ключ» по месту нахождения недвижимого имущества. Истец потребовал вернуть земельные участки из чужого незаконного владения, снести жилой дом и веранду как самовольные постройки, признать право ответчика отсутствующим на земельные участки.

Ответчик иск не признал, возражал против его удовлетворения с точки зрения процессуального и материального права.

Процессуальные документы, ожидаемые от участников игры:

- исковое заявление об истребовании земельного участка из чужого незаконного владения, сносе самовольной постройки и признании права ответчика отсутствующим;
- ОТЗЫВ НА ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ.