

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«ФТ ТРАНС ОЙЛ»
JSC «FT TRANS OIL»



Россия, г. Москва, Архангельский пререулок дом 1/1/9
Тел.: +7 (495) 267-65-11, 120-44-95, 128-78 35.
Факс: +7 (495) 420-22-18
E-mail: fttransoil@net.ru

Председателю Пятнадцатого арбитражного
апелляционного суда
Авдонной О.Г.

Исх. № 977
От «18» 12 2017 года

Уважаемая Ольга Геннадьевна!

20 декабря 2017 года Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд рассматривает апелляционную жалобу АО «ФТ Транс Ойл» на решение, вынесенное судьей Великородовой И.А. по делу №А53-13981/2017 по заявлению АО «ФТ Транс Ойл» о признании незаконным бездействия ФКП Росреестра по Ростовской области, выразившиеся в отказе исключить из Государственного кадастра недвижимости недействительные, недостоверные сведения.

Казалось бы, что может быть проще, чем рассмотрение данного требования. Суду следовало проверить законность действий (бездействий) заинтересованного лица по внесению и, как следствие, отказу исключения сведений об объекте недвижимости третьего лица (ОАО «Азовский завод КПА», не доказавшего принадлежность этого имущества себе), в отношении чужого земельного участка, в нарушение закона.

Наряду с остальными фактами нарушения норм закона судом первой инстанции, особенно хочется выделить следующие.

1. Судом первой инстанции был оставлен без внимания довод АО «ФТ Транс Ойл» о порочности правоустанавливающих документов ОАО «Азовский завод КПА» на объекты недвижимости.

В документе-основании - Плана приватизации завода никаких железнодорожных путей не значится.

Данный факт установлен вступившим в силу решением арбитражного суда Ростовской области от 11 апреля 2012 года по делу №А53-29408/11, в котором судом исследовался План приватизации ОАО «Азовского завода КПА».

Отсутствие ж/д в Плана приватизации Завода подтверждает и Росреестр РФ в ответе №14-10188/16 от 11.11.2016 г.

Часть 1 статьи 5 ФЗ от 25.08.1995 N 153-ФЗ «О федеральном железнодорожном транспорте» относит земли железнодорожного транспорта к землям федерального значения, предоставляемым безвозмездно в постоянное (бессрочное) пользование предприятиям и учреждениям железнодорожного транспорта.

ПЯТНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД	
Входящий № <u>Р51В-1418/17</u>	на <u>5</u>
18 ДЕК 2017 20 г. 10 час. 40 мин.	листах
Специалист <u>АНТОНОВА И. В.</u>	
Исполнитель <u>шарошкин</u>	

В соответствии с ч.3 ст.4 Федерального Закона от 25.08.1995 N 153-ФЗ «О федеральном железнодорожном транспорте» (действовавшим до 2003 года) железные дороги, а также объекты и иное имущество железнодорожного транспорта, непосредственно обеспечивающие перевозочный процесс и осуществление аварийно - восстановительных работ, не подлежат разгосударствлению и приватизации.

2. Судом оставлен без внимания факт отсутствия у ОАО «Азовский завод КПА» земельного участка на каком-либо праве, позволяющем выступать в качестве заявителя в отношениях с ФКП Росреестра и «размещать» на нем объекты недвижимости.

Согласно свидетельству №154 от 6 мая 1993 г. о праве постоянного (бессрочного) пользования земельным участком площадью 59,9170 га, в состав которого входит арендуемый Заявителем участок, он передан Батайской дистанции пути Северо-Кавказской железной дороги российских железных дорог в постоянное (бессрочное) пользование.

Таким образом, собственником земельного участка площадью 59,9170 га является Российская Федерация, а титульным владельцем – ОАО «Российские Железные Дороги».

В соответствии со статьей 270 ГК РФ (в редакции от 30.11.1994, действовавшей в 1998 году) лицо, которому земельный участок предоставлен в постоянное пользование, вправе передавать этот участок в аренду или безвозмездное срочное пользование только с согласия собственника участка.

Такого согласия Российской Федерации как собственник земельного участка, на который выдано свидетельство №154 от 06.05.1993, никогда не давала.

Ни на каком праве ОАО «Азовский завод КПА» не владеет ни земельным участком с кадастровым номером 61:45:0000304:72, ни земельным участком с кадастровым номером 61:45:0000304:72/1, никаким иным земельным участком под виртуальными ж/д путями.

При таких обстоятельствах ФГБУ «ФКП Росреестра» (в лице Филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Ростовской области) не обладал полномочиями по внесению какой-либо информации в ЕГРН в отношении земельного участка, не принадлежащего заявителю (в данном случае ОАО «Азовский завод КПА»).

3. Судом первой инстанции был оставлен без внимания довод АО «ФТ Транс Ойл» об отсутствии каких-либо иных объектов недвижимости на своем земельном участке, что само по себе свидетельствует о недействительности внесенных в ЕГРН сведений на основании заявлений Завода о координатах характерных точек.

Как указывалось ранее, земельный участок с кадастровым номером 61:45:0000304:72 был передан в аренду ОАО «РЖД» на основании договора аренды №726 от 28.12.2009 г. и акта приема-передачи к нему.

7 декабря 2010 г. между Северокавказской железной дорогой - филиалом открытого акционерного общества «Российские железные дороги» - и закрытом акционерным обществом «ФТ Транс Ойл» (далее – ЗАО ФТ «Транс Ойл», Общество) заключен договор субаренды №ЦРИ/4/СА/4152/16/001139 земельного участка площадью 5192 кв.м., входящего в состав земельного участка с кадастровым номером 61:45:0000304:72 (площадью 583 775 кв.м.) для целей строительства железнодорожного пути необщего пользования.

В 2015 году ЗАО «ФТ Транс Ойл» выстраивает на субарендуемом земельном участке железнодорожный путь, что подтверждается Актом от 08.10.2015 г. приемки в эксплуатацию железнодорожного пути необщего пользования, подписанный представителем уполномоченного органа Федерального агентства железнодорожного транспорта.

Договор аренды, заключенный между ОАО «РЖД» и АО «ФТ Транс Ойл» никем не оспорен, недействительным признан не был.

Данное обстоятельство само по себе свидетельствует об отсутствии имущества и имущественных прав третьих лиц в отношении данного участка.

Вышеприведенные факты об отсутствии объектов третьих лиц (в том числе, и ОАО «Азовского завода КПА) на нашем земельном участке подтверждает Заключение от 04.09.2017 г. отдела государственного земельного надзора Управления Росреестра по Ростовской области, обладающему исключительными полномочиями по идентификации на местности объектов капитального строительства и использования земельных участков по назначению.

В Заключении указано: «При осмотре земельного участка [с кадастровым номером 61:45:0000304:72/1, принадлежащих АО «ФТ Транс Ойл] на местности и проведенных измерений спутниковой геодезической аппаратурой, установлено следующее. Фактически на земельном участке находится железнодорожный путь, протяженностью 1533 м., иных объектов не обнаружено».

Все представленные нами доказательства были проигнорированы судом, им не была дана надлежащая оценка.

Вместе с тем, заинтересованное лицо не представил суду доказательств законности своего действия (бездействия) по постановке на кадастровый учет и отказу по исключению недостоверных, недействительных сведений в отношении несуществующего в природе объекта недвижимости.

Однако, все это не помешало судье Великородовой И.А. вынести решение в отрыве от доказательственной базы и прямого указания закона о кадастре.

Уважаемая Ольга Геннадьевна, необходимость обращения к Вам обусловлена тем, что ранее вынесенные Пятнадцатым арбитражным апелляционным судом по спорам с участием нашей компании и ОАО «Азовский завод КПА» всегда однозначно решались не в пользу АО «ФТ Транс Ойл», невзирая на наличие объективных фактов и вразрез требованиям

закона (дела №А53-23054/2015 (судьи Гуденица Т.Г., Ефимова О.Ю., Илюшин Р.Р.), А53-17455/2015 (судьи Илюшин Р.Р., Ефимова О.Ю., Сулименко О.А.), № А53-4970/2017 (судьи Илюшин Р.Р., Гуденица Т.Г., Ефимова О.Ю.)

Все изложенные обстоятельства в своей совокупности вызывают объективные сомнения в беспристрастном подходе апелляционного суда при рассмотрении жалоб АО «ФТ Транс Ой».

Понимая, что данное Обращение носит непроцессуальный характер, тем не менее, выражаю надежду, что оно не останется незамеченным, и наша жалоба будет рассмотрена в строгом соответствии с требованиями российского законодательства.

С уважением

Генеральный директор



Фуга Н.Г.