

# Иск о признании сделки действительной

Согласно договора аренды земельного участка, заключенного истцом с совхозом, истец вырастил на арендованном земельном участке виноградники. После прекращения деятельности совхоза организация к которой перешли земли, перезаключала неоднократно с истцом договора аренды земельного участка. По указанному договору истцом уплачивались в срок арендные платежи, условия договора ним полностью выполнялись. По условиям договора регистрацию договора должны были произвести арендодатели, однако регистрацию они не произвели и впоследствии, имущество было продано с торгов. В результате ликвидации стороны договора истец был лишен возможности зарегистрировать договор в установленном порядке в органах госрегистрации. Истец просит признать договор аренды земельного участка под виноградники, заключенный ним с совхозом действительным.

В \_\_\_\_\_ федеральный суд

г. \_\_\_\_\_

Истец : \_\_\_\_\_

Прож. \_\_\_\_\_

Ответчик : Администрация г. \_\_\_\_\_

ООО « \_\_\_\_\_ »

## ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ

О признании сделки действительной и признании постановления Администрации недействительным в части

Согласно договора аренды земельного участка, заключенного со мной совхозом \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_ году я вырастил на арендованном земельном участке мерою \_\_ га виноградники.

Впоследствии, договора были пролонгированы, поскольку первичным договором было предусмотрено такое условие, учитывая специфичность целей, для которых земля бралась в аренду.

После прекращения деятельности совхоза « \_\_\_\_\_ » ГУП « \_\_\_\_\_ », к которому земли перешли, перезаключали неоднократно со мной договора аренды земельного участка.

Виноградники мои на \_\_ га давали и дают урожай и являются фактически на землях бывшего совхоза единственными восстановленными и ухоженными после вырубок в \_\_-е годы.

Учитывая вышеприведенные обстоятельства ГУП « \_\_\_\_\_ » в \_\_\_\_\_ году заключил со мной договор аренды земельного участка для выращивания винограда сроком на \_\_\_\_ лет.

По указанному договору мною уплачивались в срок арендные платежи, условия договора мною

полностью выполнялись. По условиям договора регистрацию договора должны были произвести арендодатели, однако регистрацию они не произвели, ГУП \_\_\_\_\_ документов для регистрации не представили и впоследствии, был ликвидирован, имущество было продано с торгов.

В результате ликвидации стороны договора я был лишен возможности зарегистрировать договор в установленном порядке в органах госрегистрации.

Согласно ст.165 ГК РФ Если сделка требующая госрегистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки. В этом случае сделка регистрируется в соответствии с решением суда. Ликвидацию юридического лица следует расценивать как уклонение от госрегистрации права арендодателя. Иного способа защиты прав законом не предусмотрено.

На момент возникновения спора другая сторона по сделке - арендодатель ликвидирована, в связи с чем, ее права и обязательства прекращаются без перехода прав и обязанностей в порядке правопреемства к другим лицам ( ст.61 ГК РФ ). По указанным основаниям ГУП винсовхоз \_\_\_\_\_ не может обратиться с заявлением в регистрационные органы. Однако, свое волеизъявление по передаче имущества истцу, юридическое лицо - ГУП им \_\_\_\_\_ до ликвидации выразило путем фактической передачи имущества - земель и подписания договоров аренды, в том числе, от \_\_\_\_\_ года, о передаче земель в аренду сроком на \_\_\_ лет мне.

Несмотря на то, что земельный участок, на котором находятся виноградники был в аренде у меня, указанная земля оказалась включенной для передачи в аренду другому юридическому лицу ООО « \_\_\_\_\_ » на \_\_\_ лет согласно Постановлению Главы Администрации г. \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года за № \_\_\_\_\_ « О предоставлении ООО « \_\_\_\_\_ » в аренду сроком на \_\_\_ лет земельного участка в поселке \_\_\_\_\_ ».

Договор аренды земельного участка под виноградники от \_\_\_\_\_ года ,заключенный ГУП винсовхоз им. \_\_\_\_\_ со мной не расторгнут, земля фактически мною используется на законном основании, в Администрации города имелись мои обращения о передаче мне земли в собственность, я имел преимущественное право на перезаключение договора аренды, в связи с чем, считаю передача моего земельного участка (виноградников на территории 5 га ) ООО \_\_\_\_\_ незаконна и подлежит исключению \_\_\_ га из земель виноградников, переданных указанной фирме.

Согласно п.1 ст. 621 ГК РФ, если иное не установлено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет, при прочих равных условиях, преимущественное право перед другими лицами на заключение договора аренды на новый срок.

Администрацией города не было даже предложено мне перезаключить договор аренды перед тем, как отдать находящиеся у меня земли-виноградники третьим лицам, чем были грубо нарушены мои права арендатора.

Из вышеприведенного Постановления Администрации города следует, что ответчикам передан з\у мерою \_\_\_\_\_ га в пос. \_\_\_\_\_, из них \_\_\_\_\_ га виноградники. В указанные земли под виноградники входят и находящиеся у меня в аренде на \_\_\_ лет \_\_\_ га земли, в связи с чем, постановление в части \_\_\_ га виноградников подлежит признать недействительным, исключив их из размера переданной ООО \_\_\_\_\_ земли - виноградников.

Даже после передачи на основании постановления этих земель ответчику, фактически они ими не пользуются и находятся в моем пользовании и владении. Споров относительно использования земель не имеется, однако, разрешение ситуации ,возникшей из- за того , что в Администрации не имелось сведений об использовании мною 5 га и наличии договора аренды на 49 лет , без судебного решения невозможно.

Согласно ст. 22 п.9 ЗК РФ Изменение условий договора аренды з\у без согласия его арендатора и ограничение установленных договором аренды з\у прав его арендатора не допускаются. Досрочное расторжение договора аренды з\у, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды з\у его арендатором.

На основании изложенного и ст.8,165,621 ГК РФ ,ст.22 ЗК РФ,

ПРОШУ :

Признать договор аренды земельного участка под виноградники, заключенный между ГУП им.

\_\_\_\_\_ комитета правительства РД « \_\_\_\_\_ » в лице директора \_\_\_\_\_ и мною от \_\_\_\_\_ года действительным

Указать в резолютивной части решения суда « В соответствии с п.п.3 п.1 ст.8 и 165 ГК РФ настоящее решение является основанием для государственной регистрации сделки-договора аренды з\у от \_\_\_\_\_ года в УФРС РФ по РД» .

Признать Постановление Главы Администрации г. \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года за № \_\_\_\_\_ в части передачи \_\_ га земли под виноградники в поселке \_\_\_\_\_ района г. \_\_\_\_\_ недействительным.

Признать за мною права арендатора на указанные земли в порядке ст. 59 ЗК РФ

Приложение :

Ответ Управления Роснедвижимости

Экспликация земель ООО « \_\_\_\_\_ »

Договор аренды от \_\_\_\_\_ года

Постановление Администрации

Заявление на имя Главы Администрации города

Ответ с Администрации г. \_\_\_\_\_

Ответ кадастровой палаты

Копия искового заявления

Квитанция об оплате госпошлины

\_\_\_\_\_