

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

г.Багратионовск

28 февраля 2022 г.

Багратионовский районный суд Калининградской области в составе: судьи Жестковой А.Э., при секретаре Осининой К.Е., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску К.....а А.С. к Ш..... А.И., администрации МО «Багратионовский муниципальный округ Калининградской области» об оспаривании договора аренды земельного участка, применении последствий недействительности сделки,

УСТАНОВИЛ:

К..... А.С. обратился в суд с иском к Ш..... А.И., администрации МО «Багратионовский муниципальный округ Калининградской области» которым, с учетом уточнения требований, просил признать недействительными постановление администрации МО «Багратионовский городской округ» Калининградской области №0649 от 12.05.2021 г.; договор аренды земельного участка №281 от 06.07.2021 г., заключенный между администрацией МО «Багратионовский городской округ» и Ш..... А.И., применить последствия недействительности договора аренды земельного участка (том 1 л.д. 4-8, 111-113).

В обоснование заявленных требований истец указал, что ему на праве собственности на основании постановления администрации Багратионовского района №830 от 07.12.1994 г. принадлежит земельный участок по адресу: Калининградская область, Багратионовский район, г. Багратионовск, ул. Кирпичная, площадью 0,08 га., с видом разрешенного использования для строительства индивидуального жилого дома, на котором им был возведен не оконченный строительством жилой дом. На основании постановления администрации Багратионовского района №352 от 08.07.1996 г. истцу дополнительно к ранее предоставленному земельному участку был предоставлен в собственность участок площадью 0,02 га. Границы принадлежащего истцу земельного участка в соответствии с требованиями действующего земельного законодательства не установлены. Право собственности истца в Едином государственном реестре недвижимости не зарегистрировано. Несмотря на принадлежность истцу земельного участка на праве собственности, земельный участок истца на основании договора аренды №281 от 06.07.2021 г., заключенного между администрацией МО «Багратионовский городской округ» и Ш..... А.И. представлен последнему в пользование сроком на три года, что свидетельствует о нарушении прав и законных интересов истца, как собственника земельного участка, и о недействительности договора аренды, заключенного между ответчиками. Равно как не соответствует закону постановление администрации МО «Багратионовский городской округ» №0649 от 12.05.2021 г. о предоставлении ответчику Ш..... А.И. такого земельного участка.

В судебное заседание истец К..... А.С., его представитель Усова Е.П., будучи извещенными о времени и месте, не явились, при этом истец доверил представление своих интересов Золотарёву М.Ю.

Представитель истца Золотарёв М.Ю. в судебном заседании требования доверителя поддержал по изложенным в иске основаниям, дав правовое обоснование заявленным требованиям.

Представитель ответчика администрации МО «Багратионовский муниципальный округ Калининградской области» Коршунова В.А. с исковыми требованиями не согласилась, указав, что при предоставлении Ш..... А.И. в аренду земельного участка были соблюдены требования земельного законодательства.

Ответчик Ш..... А.И., его представитель Туркин Р.Е. в судебное заседание не явились, извещены надлежаще.

Представляющий интересы ответчика Ш..... А.И. - Таршин Е.А. и с требованиями не согласился, поддержал изложенные в возражениях доводы (том 1 л.д. 92-95).

Третьи лица - представитель Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области, Аблаева О.С., также, будучи извещенными о времени и месте, не явились, об уважительности причины неявки не сообщили, в связи с чем суд рассмотрел дело в их отсутствие.

Заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, исследовав письменные материалы дела, суд приходит к следующему.

Согласно статье 36 Конституции Российской Федерации граждане и их объединения вправе иметь в частной собственности землю.

На основании ст. 15 Земельного кодекса РФ собственностью граждан и юридических лиц (частной собственностью) являются земельные участки, приобретенные гражданами и юридическими лицами по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

Как следует из материалов дела, постановлением администрации Багратионовского района Калининградской области от 07.12.1994 г. №830 К.....у А.С. хотя строительства индивидуального жилого дома был предоставлен в собственность земельный участок площадью 0,08 га. для строительства индивидуального жилого дома в г. Багратионовске по ул. Кирпичной, участок №12 (том 1 л.д. 120 оборот). Данным постановлением указано на необходимость застройщику получить свидетельство на право собственности на землю, удостоверить в Багратионовской нотариальной конторе типовой договор о возведении индивидуального жилого дома на праве личной собственности на отведенном земельном участке.

28.12.1994 г. К.....у А.С. было выдано свидетельство на право собственности истца на землю серии

РФ-П №386779 в отношении земельного участка площадью 0,08 га., регистрационная запись №2745 от 28.12.1994 г. (л.д. 115-122).

08.07.1996 г. постановлением №352 администрацией Багратионовского района Калининградской области на основании статьи 17 Закона РФ от 22.01.1993 N4338-1 «О статусе военнослужащих», согласно которой военнослужащим, проходящим военную службу по контракту, общая продолжительность военной службы которых составляет 10 лет и более, бесплатно по месту военной службы передаются в установленном законом порядке по их желанию в собственность или предоставляются в пожизненное наследуемое владение земельные участки для индивидуального жилищного строительства - 0,10 гектара в городах и поселках городского типа; были внесены дополнения в пункт №2 постановления администрации района №830 от 07.12.1994 г., дополнительно к ранее предоставленному земельному участку, как бывшему военнослужащему, К.....у А.С. предоставлен в собственность земельный участок площадью 0,02 га. (л.д. 20).

Таким образом, истцу К.....у А.С. был предоставлен земельный участок для строительства индивидуального жилого дома по ул. Кирпичной в г. Багратионовске в размере 0,10 га.

Вместе с тем, на земельный участок площадью 0,10 га. свидетельство на право собственности на землю истцом получено не было.

Согласно уведомлению об отказе во включении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о ранее учтенном объекте недвижимости (том 1 л.д. 192), отказано во включении в ЕГРН сведений о ранее учтенном объекте недвижимости земельном участке, расположенном по адресу: 238420, Калининградская область, г. Багратионовск, ул. Кирпичная, участок №12, поскольку в ЕГРН уже содержатся сведения о таком земельном участке с кадастровым номером 39:01:010114:28.

Сведений о зарегистрированных правах в Едином государственном реестре недвижимости на земельный участок с кадастровым номером 39:01:010114:28 не содержится (том 2 л.д. 53-54).

В соответствии с Федеральным законом от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», государственные акты, свидетельства и другие документы, удостоверяющие права на землю и выданные гражданам или юридическим лицам до введения в действие Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», имеют равную юридическую силу с записями в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В случае, если в акте, свидетельстве или другом документе, устанавливающих или удостоверяющих право гражданина на земельный участок, предоставленный ему до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, не указано право, на котором предоставлен такой земельный участок, или невозможно определить вид этого права, такой земельный участок считается предоставленным указанному гражданину на праве собственности, за исключением случаев, если в соответствии с федеральным законом такой земельный участок не может предоставляться в частную собственность.

Отсутствие свидетельства о собственности на земельный участок, регистрационной записи о праве собственности истца в Едином государственном реестре недвижимого имущества на спорный земельный участок не имеет правового значения для разрешения настоящего спора, поскольку такое свидетельство является правоподтверждающим документом, в то время как правоустанавливающими документами являются постановление администрации Багратионовского района Калининградской области от 07.12.1994 г. №830 и от 08.07.1996 г. постановление №352, и в случае обращения за регистрацией права К.....у А.С. не могло быть в этом отказано.

Согласно пункту 1 статьи 209 Гражданского кодекса РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

В соответствии со статьей 304 Гражданского кодекса РФ собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

В абзаце втором пункта 45 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 г. N10 22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено, что в силу статей 304, 305 Гражданского кодекса РФ иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению в случае, если истец докажет, что он является собственником или лицом, владеющим имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором, и что действиями ответчика, не связанными с лишением владения, нарушается его право собственности или законное владение.

Материалами дела также подтверждается, что истцом К.....ым А.С. на предоставленном земельном участке было начато строительство жилого дома. Право собственности на неоконченный строительством жилой дом на участке №12 по ул. Кирпичной в г. Багратионовске Калининградской области зарегистрировано за К.....ым А.С. органами БТИ 03.06.1997 г. на основании типового договора на строительство №5302 от 30.12.1994 г., удостоверенного нотариусом Алексеевой М.М. (том 2 лл. 113, том 1 л.д. 117-119)

Из заключения кадастрового инженера Горбачева А.А. от 03.12.2021 г. (том 1 л.д. 196-198) следует, что границы уточняемого земельного участка с кадастровым номером 39:01:010114:28, как установлено судом, принадлежащего истцу К.....у А.С., накладываются на границы участков с кадастровыми номерами

№39:01:010114:16 и №39:01:010114:639. При образовании земельного участка с КН 39:01:010114:639 и его предоставлении в аренду не было учтено существующее землепользование территориями, а также существующее нежилое здание, которое располагается на данном участке более 20 лет.

Исходя из схемы расположения земельного участка (л.д. 210 том 1), выполненного кадастровым инженером, наложение земельного участка с КН №39:01:010114:639 на земельный участок с КН 39:01:010114:28 составляет 507 метров, наложение земельного участка с КН 39:01:010114:16 на земельный участок с КН 39:01:010114:28 составляет 235 кв.м.

Сведения о зарегистрированных правах на земельный участок с КН 39:01:010114:16 в Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют (том 2 л.д. 59-60, 61, 62).

Вместе с тем, материалами дела подтверждается предоставление земельного участка, который в настоящее время имеет кадастровый номер 39:01:010114:16, третьему лицу Пеньковой (Аблаевой) О.С., приходящейся истцу родной сестрой, с которой отсутствует какой-либо спор относительно факта пересечения границ принадлежащих истцу и третьему лицу земельных участков (том 2 л.д. 87-100).

Земельный участок с КН №39:01:010114:639, расположенный по адресу: Калининградская область, г. Багратионовск, ул. Кирпичная, вблизи жилого дома №3, площадью 1109 кв.м., поставленный на государственный кадастровый учет 07.06.2021 г., на основании постановления администрации МО «Багратионовский городской округ» №0649 от 12.05.2021 г. «О предварительном согласовании предоставления земельного участка» предоставлен в пользование ответчику Ш..... А.И. срок на три года, на основании оспариваемого договора аренды, заключенного с администрацией МО «Багратионовский городской округ» (том 1 л.д. 10-16, 40-45).

Как следует из пп. «е,г» п. 1.1., 1.2 договора, на предоставленном земельном участке отсутствуют здания, сооружения. Земельный участок правами третьих лиц не обременен.

Вместе с тем, материалы дела свидетельствуют о том, что предоставленный ответчику Ш..... А.И. земельный участок с КН №39:01:010114:639, сформирован за счет земельного участка, принадлежащего истцу на праве собственности с расположенным за ним неоконченным строительством жилым домом, право собственности на который зарегистрировано за истцом К.....ым А.С.

Таким образом, администрация МО «Багратионовский городской округ» предоставив в аренду Ш..... А.И. земельный участок с КН 39:01:010114:639, в нарушение требований ст. 11 Земельного кодекса РФ, согласно которым, органами местного самоуправления осуществляются управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, распорядилась земельным участком в отношении которого не имела полномочий по его распоряжению, что свидетельствует о нарушении требований закона, устанавливающих запрет на распоряжением землями не принадлежащими муниципалитету.

Исходя из положений статьи 61 Земельного кодекса РФ ненормативный акт исполнительного органа государственной власти или ненормативный акт органа местного самоуправления, а в случаях, предусмотренных законом также нормативный акт, не соответствующий закону или иным нормативным правовым актам и нарушающий права и охраняемые законом интересы гражданина или юридического лица в области использования и охраны земель, может быть признан судом недействительным.

Из приведенной нормы закона следует, что основанием для признания акта органа местного самоуправления недействительным, могут являться нарушения требований земельного законодательства при одновременном нарушении прав и охраняемых законом интересов гражданина.

В этой связи постановление администрации МО «Багратионовский городской округ» Калининградской области от 12.05.2021 г. №0649 «О предварительном согласовании предоставления земельного участка», как не соответствующее закону и нарушающее права и охраняемые законом интересы истца К.....а А.С., как собственника земельного участка, подлежит признанию недействительным.

В силу положений ч. 2 ст. 168 Гражданского кодекса РФ (в редакции Федерального закона от 07.05.2013 №100-ФЗ) сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна.

В силу положения ст. 166 Гражданского кодекса РФ сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

Требование о применении последствий недействительности ничтожной сделки вправе предъявить сторона сделки, а в предусмотренных законом случаях также иное лицо.

Требование о признании недействительной ничтожной сделки независимо от применения последствий ее недействительности может быть удовлетворено, если лицо, предъявляющее такое требование, имеет охраняемый законом интерес в признании этой сделки недействительной.

Суд вправе применить последствия недействительности ничтожной сделки по своей инициативе, если это необходимо для защиты публичных интересов, и в иных предусмотренных законом случаях.

В силу п. 1 ст. 167 ГК РФ недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

Учитывая вышеизложенное, суд приходит к выводу о том, что договор аренды земельного участка №281 от 06.07.2021 года, заключенный между администрацией МО «Багратионовский городской округ» и Ш..... А.И., как заключенный с нарушением указанных выше правовых норм и нарушающий права и законные

интересы истца К.....а А.С., подлежит признанию недействительным, поскольку является ничтожным в силу закона.

Принимая во внимание изложенное, суд приходит к выводу о наличии оснований для применения последствий недействительности ничтожного договора №281 от 06.07.2021 г. аренды земельного участка.

В соответствии с пп. 4 п. 2 ст. 60 Земельного кодекса РФ защита земельных прав осуществляется посредством пресечения действий, нарушающих права граждан на землю, путем восстановления положения, существовавшего до нарушения права.

На основании данной нормы закона в целях защиты прав К.....а А.С. суд приходит к выводу о необходимости исключения из Единого государственного реестра недвижимости сведений о границах земельного участка с кадастровым номером 39:01:010114:639, земли населенных пунктов - для садоводства, площадью 1109 кв.м., а также исключения записи №39:01:010114:639-39/025/2021-1 от 28.07.2021 г. об аренде Ш..... А.И. земельного участка с кадастровым номером 39:01:010114:639.

Учитывая изложенное, суд находит исковые требования К.....а А.С. законными, обоснованными, а потому подлежащими удовлетворению.

Разрешая вопрос о распределении судебных расходов, суд приходит к следующему.

В соответствии с ч. 1 ст. 98 Гражданского процессуального кодекса РФ (далее ГПК РФ) стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных ч. 2 ст. 96 ГПК РФ. В случае, если иск удовлетворен частично, указанные в настоящей статье судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, а ответчику пропорционально той части исковых требований, в которой истцу отказано.

Согласно ч. 1 ст. 88 ГПК РФ, судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела.

При подаче в суд настоящего иска истцом К.....ым А.С. была уплачена государственная пошлина в размере 300 рублей и поскольку его иск удовлетворен, решение судом принято в его пользу, с ответчиков в равных долях подлежит взысканию уплаченная истцом государственная пошлина в указанном размере.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 194 - 199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

исковое заявление К.....а А.С. удовлетворить.

Признать недействительным постановление администрации МО «Багратионовский городской округ» Калининградской области от 12.05.2021 г. №0649 «О предварительном согласовании предоставления земельного участка».

Признать договор аренды земельного участка №281 от 06.07.2021 г., заключенный между администрацией МО «Багратионовский городской округ» Калининградской области и Ш..... А.И., недействительной сделкой, применить последствия недействительности сделки:

- исключить из Единого государственного реестра недвижимости сведения о границах земельного участка с кадастровым номером 39:01:010114:639, земли населенных пунктов - для садоводства, площадью 1109 кв.м.;

- исключить Единого государственного реестра недвижимости запись №39:01:010114:639-39/025/2021-1 от 28.07.2021 г. об аренде земельного участка с кадастровым номером 39:01:010114:639 в пользу Ш.....А.И..

Взыскать с администрации МО «Багратионовский муниципальный округ Калининградской области» в пользу К.....а А.С. уплаченную государственную пошлину в сумме 150 (сто пятьдесят) рублей.

Взыскать с Ш..... А.И. в пользу К.....а А.С. уплаченную государственную пошлину в сумме 150 (сто пятьдесят) рублей.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в

Калининградский областной суд через Багратионовский районный суд в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Мотивированное решение изготовлено 5 марта 2022 г.

Судья

/ п о д п и с ь /

А.Э.Жесткова