

**РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

12 февраля 2015 года

г.Черняховск

Черняховский городской суд Калининградской области в составе: председательствующего судьи ЛОБАНОВА В.А., при секретаре Сергеевой Е.А. рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению прокурора города Черняховска в интересах неопределенного круга лиц и муниципального образования «Черняховский муниципальный район» к администрации муниципального образования «Черняховский муниципальный район», М.....ой Р.И. и Е.....ой Л.А. о признании действий и постановления администрации муниципального образования «Черняховский муниципальный район» незаконными, договоров купли-продажи земельного участка недействительными,

УСТАНОВИЛ:

Прокурор г.Черняховска обратился в суд с исковым заявлением в интересах неопределенного круга лиц и МО «Черняховский муниципальный район» к администрации МО «Черняховский муниципальный район», М.....ой Р.И. и Е.....ой Л.А., в котором просил признать незаконными действия администрации МО «Черняховский муниципальный район» по предоставлению М.....ой Р.И. земельного участка, расположенного по адресу: г. Черняховск, ул. Чернышевского, 2г, и постановление администрации МО «Черняховский муниципальный район» от 15 февраля 2013 года №212 о предоставлении М.....ой Р.И. данного земельного участка для строительства индивидуального жилого дома в собственность за плату, признать договора купли-продажи указанного земельного участка от 18 февраля 2013 года № 6-г/2013, заключенный между администрацией МО «Черняховский муниципальный район» и М.....ой Р.И., и от 12 марта 2013 года, заключенный между М.....ой Р.И. и Е.....ой Л.А., недействительными и применить положения ст. 167 ч.2 ГК РФ и обязать М.....у Р.И. вернуть администрации МО «Черняховский муниципальный район» спорный земельный участок, а администрации МО вернуть М.....ой денежные средства в размере 145 000 рублей.

В обоснование заявленных требований прокурором указано, что в ходе проведенной прокуратурой города Черняховска проверки законности предоставления земельного участка под индивидуальное жилищное строительство М.....ой Р.И., было установлено, что 21 января 2013 года в администрацию МО «Черняховский муниципальный район» с письменным заявлением о предоставлении земельного участка под индивидуальное жилищное строительство по адресу: г.Черняховск, ул. Чернышевского, 2г в собственность за плату обратилась М.....а Р.И., являющаяся инвалидом 2-й группы, и вышеуказанным постановлением от 15 февраля 2013 года № 212 было принято решение о предоставлении М.....ой Р.И. данного земельного участка, а 18 февраля 2013 года между администрацией МО «Черняховский муниципальный район» и М.....ой Р.И. был заключен договор №6-г/2013 купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 39:13:010201:513, находящегося по адресу: г. Черняховск, ул. Чернышевского, 2г для строительства индивидуального жилого дома. Однако оспариваемое постановление принято с нарушением требований действующего законодательства, поскольку предоставление земельного участка для индивидуального жилищного строительства является одной из гарантий в жилищной сфере, направлено на улучшение жилищных условий инвалида в целях повышения уровня его социальной защищенности и фактически выступает одной из форм обеспечения жильем, поэтому при реализации такой меры социальной поддержки должна учитываться нуждаемость указанной категории лиц в улучшении жилья. Вместе с тем М.....а Р.И. на учете нуждающихся в получении жилого помещения либо нуждающихся в улучшении жилищных условий в установленном порядке в органах местного самоуправления не состояла, однако администрацией МО «Черняховский муниципальный район» указанные факты не проверялись и не учитывались при принятии решения о предоставлении ей земельного участка под индивидуальное жилищное строительство без проведения торгов. Предоставление М.....ой Р.И. земельного участка в нарушение требований Федерального закона «О социальной защите инвалидов». Земельного кодекса РФ влечет за собой нарушение прав неопределенного круга лиц на приобретение спорного земельного участка в установленном земельным законодательством порядке, то есть на торгах. Кроме того, указанными выше действиями администрации МО «Черняховский муниципальный район» нарушаются права МО «Черняховский муниципальный район» на получение более высокой прибыли от реализации права на рассматриваемый земельный участок на торгах. Последствием принятия вышеуказанного незаконного решения явилось заключение 18 февраля 2013 года договора купли-продажи спорного земельного участка а также государственная регистрация права собственности М.....ой Р.И. на данный земельный участок, который ею в свою очередь 12 марта 2013 года был продан Е.....ой Л.А. на основании договора купли-продажи. В связи с этим данные сделки являются ничтожными и в силу ст. 167 ГК РФ недействительными, что позволяет применить положения ст. 167 ч.2 ГК РФ и вернуть стороны в первоначальное положение.

В ходе судебного разбирательства представители Черняховской городской прокуратуры Демина Ю.Н. и Бобрик С.С. заявленные иски поддерживали в полном объеме по основаниям изложенным в иске.

Истец - МО «Черняховский муниципальный район», извещенный надлежащим образом о дате и месте судебного заседания (л.д.150), в судебное заседание своего представителя не направил, ходатайств об отложении дела не заявлял, что в соответствии с положениями ст. ст. 45. 167 ГПК РФ не препятствует рассмотрению дела по существу.

Представитель ответчика - администрации МО «Черняховский муниципальный район» и соответчика, привлеченного к участию в деле на основании определение суда от 24 декабря 2014 года. Управление муниципального имущества, земельных отношений и архитектуры администрации МО "Черняховский муниципальный район» Земскова О.П., действующая на основании доверенностей (л.д.38,93), иски не признала и в ходе судебного разбирательства пояснила, что часть 14 статьи 17 Федерального закона № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» прямо не предусматривает, что реализация права инвалида на получение земельного участка для индивидуального жилищного строительства возможна только в случае признания инвалида нуждающимся в улучшении жилищных условий. То обстоятельство, что такая социальная гарантия инвалидов как право на первоочередное получение земельных участков для индивидуального жилищного строительства содержится в статье под названием «Обеспечение инвалидов жилой площадью», не свидетельствует о том, что к ней применяются требования, указанные в части первой этой правовой нормы с нуждаемостью инвалида в улучшении жилищных условий и нахождения его на соответствующем учете, поскольку эти нормы имеют разное правовое регулирование: к части 1 статьи 17 применяется жилищное законодательство (на что прямо указывает часть 3 статьи 14), а к части 14 статьи 17 - земельное законодательство. В первом случае инвалид получает жилое помещение бесплатно, а во втором - за плату. В соответствии с пунктом 17 Правил предоставления льгот инвалидам и семьям, имеющих детей-инвалидов, по обеспечению их жилыми помещениями, оплате жилья и коммунальных услуг, инвалид и семья, имеющие в своем составе инвалидов, для реализации права на первоочередное получение земельного участка для индивидуального жилищного строительства, должен предоставить в органы местного самоуправления заявление и приложенную к нему копию справки, подтверждающей факт установления инвалидности. Предоставление иных документов, в том числе подтверждающих нуждаемость инвалида в улучшении жилищных условий, Правилами не предусмотрено. Нуждаемость в улучшении жилищных условий в качестве основания получения земельного участка в собственность или в аренду для индивидуального жилищного строительства Земельным кодексом также не предусмотрена. Таким образом, действующее законодательство не ставит в зависимость право инвалида на первоочередное получение земельного участка для жилищного строительства от наличия каких-либо условий. На публикацию о предстоящем предоставлении земельного участка поступила только одна заявка от М.....ой Р.И.,

поэтому администрация на основании ст.30.1 ЗК РФ и предоставила ей спорный земельный участок без проведения торгов и права неопределенного круга лиц и МО «Черняховский муниципальный район» нарушены не были. Е.....а Л.А. является добросовестным приобретателем спорного земельного участка в силу ст. 302 ГК РФ и не может быть лишена права собственности на него по основаниям, предусмотренным ст. 167 ч.2 ГК РФ. Кроме того, прокурором пропущен как срок оспаривания постановления главы администрации, составляющий по нормам главы 25 ГПК РФ 3 месяца, так и срок исковой давности в отношении оспоримой сделки, составляющий 1 год с момента её заключения.

Ответчик М.....а Р.И. и её представитель Мартыненко Ж.В., действующая на основании доверенности (л.д.39), надлежащим образом извещенные о дате и месте судебного заседания (л.д. 148-149), в судебное заседание не явились, ходатайств об отложении дела не заявляли. В судебном заседании 24 декабря 2014 года Мартыненко Ж.В. исковые требования не признала и пояснила, что других заявок кроме поданной М.....ой Р.И. в администрации не имелось. На тот момент, когда М.....а Р.И. приобрела земельный участок, в её однокомнатной квартире по адресу: г. Черняховск, ул. Кутузова, 5-26, собственником которой она является, проживало пять человек. Получив земельный участок в собственность, М.....а Р.И. посчитала, что у неё недостаточно средств для строительства дома и продала данный земельный участок (л.д.82-83).

Ответчик Е.....а Л.А., надлежащим образом извещенная о дате и месте судебного заседания (л.д. 145), в суд не явилась, ходатайств об отложении дела не заявляла, предоставила письменные возражения на иск прокурора (л.д. 133-135), из содержания которых усматривается, что она исковые требования не признает, так как является собственником спорного земельного участка, который приобрела 12 марта 2013 года у М.....ой Р.И. и считает себя добросовестным приобретателем данного земельного участка в порядке ст. 302 ГК РФ. Полагает, что в силу выказанной Конституционным Судом РФ и Постановлением от 21 апреля 2003 года № 6-П правовой позиции она не может быть лишена права собственности на спорный земельный участок по основаниям, предусмотренным ст. 167 ГК РФ.

Представители ответчика Е.....ой Л.А. - Вельмискина О.В. и Кехоева Ф.Г., допущенные к участию в деле в соответствии со ст. 53 ч.6 ГПК РФ на основании устного заявления Е.....ой Л.А. в судебном заседании, состоявшемся 11 декабря 2014 года, позицию Е.....ой Л.А. поддержали, при этом Кехоева Ф.Г. дополнительно указала, что на спорном земельном участке Е.....ой Л.А. построен индивидуальный жилой дом степенью готовности 87%, на который получено свидетельство о государственной регистрации права, что фактически исключает возможность возврата спорного земельного участка в силу принципа единства земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимости. Поддержала позицию представителя администрации МО «Черняховский муниципальный район» о пропуске прокурором срока обжалования постановления органа местного самоуправления и срока исковой давности по требованиям об оспаривании сделок.

Представитель третьего лица- Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области Полешко А.И. в судебное заседание не явился, просил рассмотреть дело в его отсутствие (л.д. 152).

Вслушав стороны, исследовав письменные материалы дела и дав им оценку всем доказательствам по делу в соответствии со ст. 67 ГПК РФ, суд приходит к следующим выводам.

Федеральным законом от 06 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» в статье 2 раскрывается понятие местного самоуправления в Российской Федерации как формы осуществления народом своей власти, обеспечивающей в пределах, установленных Конституцией Российской Федерации, федеральными законами, а в случаях, установленных федеральными законами, - законами субъектов Российской Федерации, самостоятельное и под свою ответственность решение населением непосредственно и (или) через органы местного самоуправления вопросов местного значения исходя из интересов населения с учетом исторических и иных местных традиций.

Вопросы местного значения - это вопросы непосредственного обеспечения жизнедеятельности населения муниципального образования, решение которых в соответствии с Конституцией РФ и названным Федеральным законом осуществляется населением и (или) органами местного самоуправления самостоятельно.

К вопросам местного значения городского округа ч.1 ст. 16 вышеуказанного Закона отнесены в частности: владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности городского округа; обеспечение малоимущих граждан, проживающих в городском округе и нуждающихся в улучшении жилищных условий, жилыми помещениями в соответствии с жилищным законодательством, организация строительства и содержания муниципального жилищного фонда, создание условий для жилищного строительства.

В силу ч.1 ст.51 Закона органы местного самоуправления от имени муниципального образования самостоятельно владеют, пользуются и распоряжаются муниципальным имуществом в соответствии с Конституцией РФ федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Органы местного самоуправления вправе отчуждать муниципальное имущество, совершать иные сделки в соответствии с федеральными законами.

До разграничения государственной собственности на землю распоряжение земельными участками осуществляется органами местного самоуправления муниципальных районов, городских округов (п. 10 ст.3 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»).

Особый порядок предоставления земельных участков в настоящее время предусмотрен статьей 17 Федерального закона от 24.11.1995 г. № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации», согласно которой инвалидам и семьям, имеющим в своем составе инвалидов, предоставляется право на первоочередное получение земельных участков для индивидуального жилищного строительства, ведения подсобного и дачного хозяйства и садоводства.

Особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, содержатся в ст. 30.1 Земельного кодекса РФ.

Согласно ч.2 ст. 30.1 ЗК РФ продажа земельных участков для жилищного строительства или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства осуществляется на аукционах, за исключением случая, установленного п. 27 ст. 38.1 ЗК РФ (если аукцион признан не состоявшимся по причине участия в нем менее двух участников).

Аукцион представляет собой продажу, в частности имущества, с публичных торгов, при которой продаваемое имущество приобретает лицом, предложившим наивысшую цену, тогда как право на первоочередное получение чего-либо предполагает безусловное предоставление при отсутствии торгов. Действующим законодательством не предусмотрены какие-либо льготы для лиц, участвующих в аукционе. Таким образом, в рамках аукциона, проведение которого предполагает соблюдение определенных условий, а также обязательное участие нескольких лиц, невозможна реализация принципа первоочередности предоставления гражданам земельных участков.

Поэтому при предоставлении инвалиду земельного участка для жилищного строительства в соответствии со ст. 17 Федерального закона «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» по договору купли-продажи торги не проводятся.

Судом установлено и подтверждается материалами дела, что 28 сентября 2012 года в газете «Полус+ТВ» №72 была размещена информация о предстоящем предоставлении земельных участков под строительство индивидуальных жилых домов, в том числе и по ул. Чернышевского, 2г (л.д.41).

Как видно из журнала регистрации входящих документов администрации МО «Черняховский муниципальный район» 06 ноября 2012 года за №2087 было зарегистрировано заявление Константиновой Н.М., которая являясь инвалидом 2-й группы, не

возражала принять вышеуказанный земельный участок, а 19 декабря 2012 года заявление Константиновой Н.М. с просьбой предоставить данный земельный участок для строительства ИЖД (л.д. 104,116,125,127).

М.....а Р.И., также являющаяся инвалидом 2-й группы, обратилась с аналогичным заявлением 18 января 2013 года, зарегистрированным за №84 21 января 2013 года (л.д. 12,123).

Постановлением и.о. главы администрации МО «Черняховский муниципальный район» №212 от 15 февраля 2013 года М.....ой Р.И. был предоставлен земельный участок (из земель населенных пунктов) с кадастровым номером 39:13:010201:513 площадью 800 кв.м по адресу: Калининградская область, город Черняховск, ул. Чернышевского, 2г, для строительства индивидуального жилого дома в собственность за плату в границах, согласно прилагаемому кадастровому паспорту и установлена цена выкупа земельного участка в размере, равном рыночной стоимости земельного участка, 145 000 рублей (л.д. 15-16).

18 февраля 2013 года между Управлением муниципального имущества, земельных отношений и архитектуры администрации МО «Черняховский муниципальный район» и М.....ой Р.И. был заключен договор №6-г/2013 купли-продажи земельного участка, по которому М.....а Р.И. приобрела в собственность за 145 000 рублей вышеуказанный земельный участок и 21 февраля 2013 года она оплатила стоимость земельного участка в размере 145 000 рублей (л.д. 17-19,40).

По акту приема-передачи земельного участка от 25 февраля 2013 года земельный участок передан М.....ой Р.И. и право собственности М.....ой Р.И. на него было зарегистрировано в Управлении Росреестра по Калининградской области 11 марта 2013 года (л.д.20, 23-24).

Согласно договора купли-продажи от 12 марта 2013 года М.....а Р.И. продала спорный земельный участок Е.....ой Л.А., право собственности которой на него было зарегистрировано в Управлении Росреестра по Калининградской области 22 марта 2013 года (л.д.21-22,25-26).

Оценивая установленные в судебном заседании обстоятельства, представленные суду доказательства, суд приходит к выводу о том, что действия администрации МО «Черняховский муниципальный район» по продаже земельного участка в первоочередном порядке без торгов в собственность М.....ой Р.И., как инвалиду второй группы, были совершены с нарушением требований действующего законодательства, а также интересов МО «Черняховский муниципальный район», на территории которого расположен земельный участок, находящийся до разграничения в государственной собственности, а также прав и интересов неопределенного круга лиц, проживающих на территории данного муниципального образования.

Статья 17 Федерального закона «О социальной защите инвалидов в РФ» называется «Обеспечение инвалидов жилой площадью» и начинается с абзаца, согласно которому инвалиды и семьи, имеющие детей-инвалидов, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, принимаются на учет и обеспечиваются жилыми помещениями в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации.

Указанная статья касается обеспечения инвалидов жилой площадью и устанавливает право инвалидов и их семей на улучшение жилищных условий, а также регламентирует способы его реализации.

Согласно ч. 14 ст. 17 указанного закона, инвалидам и семьям, имеющим в своем составе инвалидов, предоставляется право на первоочередное получение земельных участков для индивидуального жилищного строительства, ведения подсобного и дачного хозяйства и садоводства.

То есть применительно к данной статье, речь идет не просто о предоставлении инвалиду права выкупа земельного участка, а о предоставлении такого права в порядке улучшения жилищных условий.

В соответствии с п.1 Правил предоставления льгот инвалидам и семьям, имеющим детей-инвалидов, по обеспечению их жилыми помещениями, оплате жилья и коммунальных услуг, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 27.07.1996 № 901, инвалиды и семьи, имеющие детей-инвалидов, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, принимаются на учет и обеспечиваются жилыми помещениями с учетом льгот, установленных Федеральным законом «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации», по обеспечению жилыми помещениями, оплате жилья и коммунальных услуг, по получению земельных участков для индивидуального жилищного строительства, а также ведения подсобного и дачного хозяйства и садоводства в соответствии с установленным порядком и положениями настоящих Правил.

Поскольку предоставление земельного участка для индивидуального жилищного строительства является одной из гарантий в жилищной сфере, направлено на улучшение жилищных условий инвалида в целях повышения уровня его социальной защищенности и фактически выступает одной из форм обеспечения жильем, суд признает обоснованными доводы прокурора о том, что при реализации такой меры социальной поддержки необходимо учитывать нуждаемость указанной категории лиц в улучшении жилищных условий.

При этом согласно ч. 2 ст. 52 ЖК РФ состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях имеют право указанные в ст.49 настоящего Кодекса категории граждан, которые могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях. Если гражданин имеет право состоять на указанном учете по нескольким основаниям (как малоимущий гражданин и как относящийся к определенной федеральным законом, указом Президента РФ или законом субъекта РФ категории), по своему выбору такой гражданин может быть принят на учет по одному из этих оснований или по всем основаниям.

Согласно п.2 ч.1 ст.51 ЖК РФ гражданами, нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, признаются являющиеся собственниками жилых помещений, членами семьи собственника жилого помещения, и обеспеченные общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее учетной нормы.

Из представленных материалов дела усматривается, что М.....а Р.И., 20 сентября 1937 года рождения, с июля 1994 года проживает по адресу: г. Черняховск, ул. Кутузова, 5-26, и является инвалидом 2-й группы с 07 февраля 2005 года (л.д. 13-14, 61).

Согласно договора приватизации от 13 июля 1998 года М.....а Р.И. приобрела в единоличную собственность вышеуказанное жилое помещение общей площадью 32 кв.м, в том числе жилой площадью 15, 5 кв. м (л.д.62).

Из системного толкования ст.ст.49,51,52 Жилищного кодекса РФ, ст. 17 Федерального закона «О социальной защите инвалидов в РФ» и принятых в соответствии с данным законом Правил предоставления льгот инвалидам и семьям, имеющим детей-инвалидов, по обеспечению их жилыми помещениями, оплате жилья и коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 27.07.1996 г. № 901, следует, что предоставление земельного участка для индивидуального жилищного строительства как мера социальной поддержки инвалидов направлена на удовлетворение потребности данной категории лиц в жилище и предоставляется нуждающимся в этом лицам.

М.....а Р.И. нуждающейся в улучшении жилищных условий не являлась и на учете в связи с этим не состояла, так как доказательств обратному ответчиками по делу суду предоставлено не было и судом не было установлено условий, предусмотренных п.2 ч.1 ст.51 ЖК РФ, в соответствии с которыми можно было отнести М.....у Р.И. к нуждающимся в улучшении жилищных условий, поскольку она на момент вынесения оспариваемого постановления была зарегистрирована и проживала одна в квартире, принадлежащей ей на праве единоличной собственности и была обеспечена общей площадью жилого помещения более учетной нормы.

В соответствии со ст. 13 ГК РФ ненормативный акт государственного органа или органа местного самоуправления, а в случаях, предусмотренных законом, также нормативный акт, не соответствующие закону или иным правовым актам и нарушающие гражданские права и охраняемые законом интересы гражданина или юридического лица, могут быть признаны судом недействительными.

В случае признания судом акта недействительным нарушенное право подлежит восстановлению либо защите иными

способами, предусмотренными статьей 12 настоящего Кодекса.

Способами защиты права могут являться: восстановление положения, существовавшего до нарушения права, пресечение действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения, признание оспоримой сделки недействительной и применение последствий ее недействительности, применение последствий недействительности ничтожной сделки; признание недействительным акта государственного органа или органа местного самоуправления (ст. 12 ГК РФ).

Статья 166 ГК РФ предусматривает, что сделка недействительна по основаниям, установленным настоящим Кодексом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

Требование о применении последствий недействительности ничтожной сделки может быть предъявлено любым заинтересованным лицом. Суд вправе применить такие последствия по собственной инициативе.

В соответствии со статьей 168 ГК РФ сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна.

Из системного толкования приведенных выше норм материального права, следует, что для первоочередного предоставления инвалиду земельного участка для индивидуального жилищного строительства в соответствии со ст. 17 ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» инвалид должен состоять на учете в качестве нуждающегося в улучшении жилищных условий.

Доводы ответчиков об отсутствии в ч.14 ст. 17 Федерального закона «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации», а также в п. 17 Правил предоставления льгот инвалидам и семьям, имеющим детей-инвалидов, по обеспечению их жилыми помещениями, оплате жилья и коммунальных услуг, указания на необходимость постановки инвалида на учет в качестве нуждающегося в улучшении жилищных условий в силу изложенного являются несостоятельными, поскольку основаны на ошибочном толковании норм материального права.

Вышеуказанное подтверждается также правовой позицией Конституционного Суда Российской Федерации, нашедшей свое отражение в Определении от 15 июля 2010 года № 957-0-0, согласно которому Конституция Российской Федерации (статья 7), провозглашая Российскую Федерацию социальным государством, политика которого направлена на создание условий, обеспечивающих достойную жизнь и свободное развитие каждого человека, возлагает на государство обязанность обеспечивать государственную поддержку инвалидов, развивать систему социальных служб, устанавливать государственные пенсии, пособия и иные гарантии социальной защиты. К числу таких гарантий в жилищной сфере относится и положение части четырнадцатой статьи 17 Федерального закона «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации», закрепляющее право инвалидов на первоочередное получение земельных участков для индивидуального жилищного строительства.

Предоставление М.....ой Р.И. земельного участка в нарушение требований Федерального закона «О социальной защите инвалидов», Земельного кодекса РФ влечет за собой нарушение прав неопределенного круга лиц на приобретение спорного земельного участка в установленном земельным законодательством порядке, то есть на торгах, тем более, что о предоставлении данного земельного участка имелось еще и заявление Константиновой Н.М., также являющейся инвалидом 2-й группы и поданное ранее заявление М.....ой Р.И. Кроме того, указанными выше действиями администрации МО «Черняховский муниципальный район» нарушаются права МО «Черняховский муниципальный район» на получение более высокой прибыли от реализации права на рассматриваемый земельный участок на торгах.

Принимая во внимание, что вопрос о предоставлении земельного участка для индивидуального жилищного строительства М.....ой Р.И. был решен без учета ее нуждаемости в улучшении жилищных условий, суд полагает, что исковые требования прокурора города Черняховска о признании незаконными действий администрации МО «Черняховский муниципальный район», а также постановление о предоставлении земельного участка М.....ой Р.И., признании недействительной исполненной сделки купли-продажи земельного участка, подлежат удовлетворению, поскольку земельный участок был предоставлен М.....ой Р.И. с нарушением изложенных выше норм действующего законодательства.

В силу статьи 167 ГК РФ недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения. При недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке.

Поскольку договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 39:13:010201:513, расположенного по адресу: г. Черняховск, ул. Чернышевского, 2г, зарегистрированный в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области М.....ой Р.И. 11 марта 2013 года (запись о регистрации № 39-39-06/125/2013-218), Е.....ой Л.А. 22 марта 2013 года (запись о регистрации № 39-39-06/125/2013-241), судом признаны недействительными, подлежат применению последствия недействительности ничтожной сделки в виде истребования земельного участка от Е.....ой Л.А. и возвращения его в распоряжение МО «Черняховский муниципальный район», с возвращением М.....ой Р.И. оплаченных по договору денежных средств в сумме 145 000 рублей.

Доводы представителей ответчиков - администрации МО «Черняховский муниципальный район» Земсковой О.Н. и Е.....ой Л.А. - Кехоевой Ф.Г. о том, что прокурором пропущен трехмесячный срок по требованию об оспаривании постановления и.о. главы администрации МО «Черняховский муниципальный район» №212 от 15 февраля 2013 года «О предоставлении М.....ой Р.И. земельного участка по ул.Чернышевского, 2г в г.Черняховске для строительства индивидуального жилого дома в собственность за плату» и срок исковой давности, предусмотренный ст. 181 ч.2 ГК РФ, суд находит несостоятельными по следующим основаниям.

Согласно ст. 168 ГК РФ сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения.

В соответствии с п. 1 ст. 181 ГК РФ срок исковой давности по требованию о применении последствий недействительности ничтожной сделки составляет три года. Течение срока исковой давности по указанному требованию начинается со дня, когда началось исполнение этой сделки.

Учитывая положения п. 2 ст. 223 ГК РФ, право собственности у М.....ой Р.И. на земельный участок возникло 11 марта 2013 года, то есть с момента государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок договора купли-продажи земельного участка в собственность от 18 февраля 2013 года.

Принимая во внимание, что вышеуказанный договор был заключен с нарушением требований действующего законодательства, то есть является ничтожной сделкой, требования о применении последствий недействительности ничтожной сделки могут быть предъявлены в течение трех лет, начиная с 12 марта 2013 года. Прокурор обратился в суд с иском 17 ноября 2014 года, то есть в пределах срока исковой давности. То обстоятельство, что для оспаривания постановления администрации МО «Черняховский муниципальный район» от 15 февраля 2013 года №212 установлен предусмотренный ст. 256 ГПК РФ сокращенный срок, не имеет правового значения для настоящего спора, поскольку в данном случае право собственности у М.....ой Р.И. возникло на основании договора купли-продажи земельного участка в собственность. Именно данный договор имеет правовые последствия для заключивших его сторон, и его оспаривание возможно только в порядке искового производства.

В соответствии со ст.9 Федерального закона от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» Управление Федеральной регистрационной службы является государственным органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, при этом оно не является субъектом материальных прав по сделкам и правам, государственную регистрацию которых осуществляет.

Согласно абзацу второму пункта 1 статьи 2 указанного Федерального закона, государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. При этом зарегистрированное право на недвижимое

имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

В соответствии с разъяснением, содержащимся в п. 52 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 22 от 29.04.2010 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено в судебном порядке. Оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество осуществляется путем предъявления исков, решения по которым являются основанием для внесения записи в ЕГРП.

Поскольку сделки, на основании которых произведена государственная регистрация права собственности сначала М.....ой Р.И., а затем Е.....ой Л.А., на спорный земельный участок признаны решением суда ничтожными, то это само по себе является основанием для аннулирования записей о правах на недвижимое имущество в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество.

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

РЕШИЛ:

Исковые требования прокурора города Черняховска в интересах неопределенного круга лиц и муниципального образования «Черняховский муниципальный район» удовлетворить частично.

Признать действия администрации муниципального образования «Черняховский муниципальный район» по предоставлению М.....ой Р.И. земельного участка с кадастровым номером 39:13:010201:513, расположенного по адресу: г.Черняховск, ул.Чернышевского, 2г - незаконными.

Признать постановление администрации муниципального образования «Черняховский муниципальный район» от 15 февраля 2013 года №212 «О предоставлении М.....ой Р.И. земельного участка по ул.Чернышевского, 2г в г.Черняховске для строительства индивидуального жилого дома в собственность за плату» - незаконным.

Признать договор №6-г/2013 купли-продажи земельного участка площадью 800 кв.м с кадастровым номером 39:13:010201:513, расположенного по адресу: г.Черняховск, ул.Чернышевского, 2г, заключенный 18 февраля 2013 года между Управлением муниципального имущества, земельных отношений и архитектуры администрации муниципального образования «Черняховский муниципальный район» и М.....ой Р.И. - недействительным.

Признать договор купли-продажи земельного участка площадью 800 кв.м с кадастровым номером 39:13:010201:513, расположенного по адресу: г.Черняховск, ул.Чернышевского, 2г, заключенный 12 марта 2013 года между М.....ой Р.И. и Е.....ой Л.А. - недействительным.

Применить последствия недействительности ничтожных сделок по заключенным 18 февраля 2013 года между Управлением муниципального имущества, земельных отношений и архитектуры администрации муниципального образования «Черняховский муниципальный район» и М.....ой Р.И. и 12 марта 2013 года между М.....ой Р.И. и Е.....ой Л.А. договорам купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 39:13:010201:513, расположенного по адресу: г.Черняховск, ул.Чернышевского, 2г, зарегистрированным в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области М.....ой Р.И. 11 марта 2013 года (запись о регистрации № 39-39-06/125/2013-218), Е.....ой Л.А. 22 марта 2013 года (запись о регистрации № 39-39-06/125/2013-241), возратить стороны в первоначальное положение, вернув в распоряжение муниципального образования «Черняховский муниципальный район» земельный участок площадью 800 кв.м с кадастровым номером 39:13:010201:513, расположенный по адресу: г.Черняховск, ул.Чернышевского, 2г, взыскав с Управления муниципального имущества, земельных отношений и архитектуры администрации муниципального образования «Черняховский муниципальный район» в пользу М.....ой Р.И. денежные средства в размере 145 000 рублей, уплаченные по договору купли-продажи земельного участка от 18 февраля 2013 года.

В удовлетворении исковых требований прокурора города Черняховска к администрации МО «Черняховский муниципальный район» в части признания договора №6-г/2013 купли-продажи земельного участка от 18 февраля 2013 года недействительным и понуждении к возврату М.....ой Р.И. денежных средств, полученных по данному договору - отказать.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Калининградский областной суд через Черняховский городской суд в течении месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Решение принято в окончательной форме 17 февраля 2015 года

Судья Черняховского городского суда





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
КАЛИНИНГРАДСКИЙ ОБЛАСТНОЙ СУД

Судья: Лобанов В.А.

Дело № 33-2120/2015

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

13 мая 2015 года

г. Калининград

Судебная коллегия по гражданским делам Калининградского областного суда в составе: председательствующего: Ольховского В.Н. судей: Алферовой Г.Л., Коноваленко А.Б. с участием прокурора Чернышевой К.И. при секретаре: Зининой Е.А. рассмотрела в открытом судебном заседании дело по апелляционным жалобам администрации МО «Черняховский муниципальный район», Управления муниципального имущества, земельных отношений и архитектуры администрации МО «Черняховский муниципальный район», Е.....ой Л.А. на решение Черняховского городского суда Калининградской области от 12 февраля 2015 года, которым суд постановил:

Исковые требования прокурора города Черняховска в интересах неопределенного круга лиц и муниципального образования «Черняховский муниципальный район» удовлетворить частично.

Признать действия администрации муниципального образования «Черняховский муниципальный район» по предоставлению М.....ой Р.И. земельного участка с кадастровым номером 39:13:010201:513, расположенного по адресу: г.Черняховск, ул.Чернышевского, 2г - незаконными.

Признать постановление администрации муниципального образования «Черняховский муниципальный район» от 15 февраля 2013 года №212 «О предоставлении М.....ой Р.И. земельного участка по ул. Чернышевского, 2г в г.Черняховске для строительства индивидуального жилого дома в собственность за плату» - незаконным.

Признать договор №6-г/2013 купли-продажи земельного участка площадью 800 кв.м с кадастровым номером 39:13:010201:513, расположенного по адресу: г.Черняховск, ул.Чернышевского, 2г, заключенный 18 февраля 2013 года между Управлением муниципального имущества, земельных отношений и архитектуры администрации муниципального образования «Черняховский муниципальный район» и М.....ой Р.И. - недействительным.

Признать договор купли-продажи земельного участка площадью 800 кв.м с кадастровым номером 39:13:010201:513, расположенного по адресу: г.Черняховск, ул.Чернышевского, 2г, заключенный 12 марта 2013 года между М.....ой Р.И. и Е.....ой Л.А. - недействительным.

Применить последствия недействительности ничтожных сделок по заключенным 18 февраля 2013 года между Управлением муниципального имущества, земельных отношений и архитектуры администрации муниципального образования «Черняховский муниципальный район» и М.....ой Р.И. и 12 марта 2013 года между М.....ой Р.И. и Е.....ой Л.А. договорам купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 39:13:010201:513, расположенного по адресу: г.Черняховск, ул.Чернышевского, 2г, зарегистрированным в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области М.....ой Р.И. 11 марта 2013 года (запись о регистрации № 39-39-06/125/2013-218), Е.....ой Л.А. 22 марта 2013 года (запись о регистрации № 39-39-06/125/2013-241), возратить стороны в первоначальное положение, вернув в распоряжение муниципального образования «Черняховский муниципальный район» земельный участок площадью 800 кв.м. с кадастровым номером 39:13:010201:513, расположенный по адресу: г.Черняховск, ул.Чернышевского, 2г, взыскав с Управления муниципального имущества, земельных отношений и архитектуры администрации муниципального образования «Черняховский муниципальный район» в пользу М.....ой Р.И. денежные средства в размере 145 000 рублей, уплаченные по договору купли-продажи земельного участка от 18 февраля 2013 года.

В удовлетворении исковых требований прокурора города Черняховска к администрации МО «Черняховский муниципальный район» в части признания договора №6-г/2013 купли-продажи земельного участка от 18 февраля 2013 года недействительным и понуждении к возврату М.....ой Р.И. денежных средств, полученных по данному договору - отказать.

Заслушав доклад судьи Алферовой Г.П., объяснения представителя администрации МО «Черняховский муниципальный район» и Управления муниципального имущества, земельных отношений и архитектуры администрации муниципального образования «Черняховский муниципальный район» по доверенностям Земсковой О.Н., объяснения Е.....ой Л.А. и ее представителей по доверенностям Кехоевой Ф.Г., Золотарева М.Ю., поддержавших доводы поданных ими апелляционных жалоб, возражения прокурора Чернышевой К.В., полагавшей жалобы необоснованными, судебная коллегия

УСТАНОВИЛА:

Прокурор г. Черняховска обратился в суд в защиту интересов муниципального образования «Черняховский муниципальный район» и неопределенного круга лиц с иском к администрации МО «Черняховский муниципальный район», М.....ой Р.И., Е.....ой Л.А. о признании постановления о предоставлении земельного участка в собственность, договоров купли-продажи земельного участка недействительными и применении последствий их недействительности, указав, что постановлением главы администрации МО «Черняховский муниципальный район» от 15 февраля 2013 года М.....ой Р.И., являющейся инвалидом второй группы, был предоставлен без проведения торгов в собственность за плату земельный участок площадью 800 кв.м из земель населенных пунктов с КН 39:13:010201:513, находящийся по адресу: г. Черняховск, ул. Чернышевского, 2г, для строительства индивидуального жилого дома. В последующем 18 февраля 2013 года между администрацией Черняховского муниципального района и М.....ой Р.И. был заключен договор №6-г/2013 купли-продажи данного земельного участка по цене 145000 руб.

12 марта 2013 года М.....а Р.И. по договору купли-продажи продала Е.....ой Л.А. принадлежащий ей на праве собственности вышеуказанный земельный участок. Таким образом, в настоящее время собственником земельного участка является Е.....а Л.А.

Считает, что постановление о предоставлении земельного участка в собственность М.....ой Р.И. для строительства ИЖД по льготному основанию, как инвалиду, является незаконным, вынесенным с нарушением норм земельного законодательства, а также Федерального закона «О социальной защите инвалидов», поскольку М.....а Р.И. не состояла на учете нуждающихся в получении жилого помещения либо нуждающихся в улучшении жилищных условий в установленном порядке в органах местного самоуправления.

Ссылаясь на положения ст.ст. 60, 61 Земельного кодекса РФ, ст. 167, 168 ГК РФ прокурор просил признать незаконными действия администрации МО «Черняховский муниципальный район» по предоставлению М.....ой Р.И. земельного участка, расположенного по адресу: г. Черняховск, ул. Чернышевского, 2г, и постановление администрации МО «Черняховский

муниципальный район от 15 февраля 2013 года № 212 о предоставлении М.....ой Р.И. данного земельного участка для строительства индивидуального жилого дома в собственность за плату; признать договор купли-продажи указанного земельного участка от 18 февраля 2013 года № 6-г/2013, заключенный между администрацией МО «Черняховский муниципальный район» и М.....ой Р.И., и договор купли-продажи земельного участка от 12 марта 2013 года, заключенный между М.....ой Р.И. и Е.....ой Л.А., недействительными. Применить последствия недействительности ничтожной сделки, вернув спорный участок в собственность МО «Черняховский муниципальный район» и взыскав в пользу М.....ой Р.И. уплаченные за него денежные средства в сумме 145000 руб.

Рассмотрев дело, суд вынес изложенное выше решение.

В апелляционных жалобах администрация МО «Черняховский муниципальный район» и Управление муниципального имущества, земельных отношений и архитектуры администрации МО «Черняховский муниципальный район» просят решение отменить и вынести новое решение об отказе в удовлетворении иска, не соглашаясь с выводом суда о том, что предоставление земельного участка для индивидуального жилищного строительства является мерой социальной поддержки инвалидов и направлена на удовлетворение потребности данной категории лиц в жилище, следовательно, земельный участок может быть предоставлен только нуждающимся в этом лицам. В этой связи обращают внимание, что ч. 14 ст. 17 Федерального закона № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в РФ» прямо не предусматривает, что реализация права инвалида на получение земельного участка для индивидуального жилищного строительства возможна только в случае признания инвалида нуждающимся в улучшении жилищных условий. Считают, что поскольку на получение спорного земельного участка было подано только две заявки, одна из которых была отозвана, то права неопределенного круга лиц на приобретение спорного участка, а также права МО «Черняховский муниципальный район» на получение более высокой прибыли от его продажи, не нарушены. Полагают, что в отсутствие представителя истца в судебном заседании суд должен был оставить исковое заявление прокурора без рассмотрения. Также судом не дана оценка доводам Е.....ой Л.А. о том, что она является добросовестным приобретателем, что в силу п.1, 2 ст. 167 ГК РФ не позволяет истребовать у нее земельный участок. Указывают, что судом не дана правовая оценка представленному Е.....ой Л.А. свидетельству о государственной регистрации права собственности на индивидуальный жилой дом, выстроенный на 87%, расположенный на спорном земельном участке, что фактически делает решение суда неисполнимым.

В апелляционной жалобе Е.....а Л.А. просит решение отменить и вынести новое решение, которым в удовлетворении иска отказать, ссылаясь на то, что суд не применил последствия недействительности заключенного между ней и М.....ой Р.И. договора купли-продажи, не разрешив вопрос об истребовании от нее (Е.....ой Л.А.) земельного участка и возврате ей уплаченных за него денежных средств. Кроме того, настаивает на том, что является добросовестным приобретателем. Таким образом, исходя из правовой позиции Конституционного Суда РФ, изложенной в Постановлении от 21 апреля 2003 года № 6-П, а также указаний Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10 от 29 апреля 2010 года, положения о применении последствий недействительности сделки в части, касающейся обязанности каждой из сторон возвратить другой все полученное по сделке, не могут распространяться на добросовестного приобретателя. Обращает внимание на то, что земельный участок не выбывал из собственности муниципального образования и М.....ой Р.И. без волеизъявления последних, что также подтверждает ее добросовестность, как его приобретателя. Кроме того, ею (Е.....ой Л.А.) были представлены кадастровый паспорт и свидетельство о праве собственности на индивидуальный жилой дом, построенный на земельном участке, что исключает возможность приведения сторон в первоначальное положение. Неопределенность в отношении прав на дом нарушает ее права, как собственника объекта недвижимого имущества.

В дополнениях к апелляционной жалобе Е.....ой Л.А., поданных ее представителем по доверенности Золотаревым М.Ю., приведены доводы о том, что суд не исследовал обстоятельства добросовестности приобретения Е.....ой Л.А. спорного земельного участка, что привело к неправильному применению норм материального права. Между тем отсутствие сведений об аресте участка, претензий третьих лиц позволило Е.....ой Л.А. заключить договор купли-продажи, в законности которого она не сомневалась. Представитель Е.....ой Л.А. - Золотарев М.Ю. обращает внимание на то, что у прокурора не имелось законных оснований для обращения в суд в порядке ч. 1 ст. 45 ГПК РФ, поскольку сведения о Константиновой Н.М., подававшей заявление на предоставление спорного земельного участка, прокурору были известны. Кроме того, наличие списков граждан-инвалидов, принятых на учет нуждающихся в жилых помещениях, позволяет с исчерпывающей полнотой определить всех граждан, чьи права и интересы затронуты оспариваемыми действиями администрации и совершенными сделками. Считает, что и в интересах МО «Черняховский муниципальный район» прокурор не имел права предъявить иск, поскольку должен был внести представление об устранении нарушений прав и свобод человека и гражданина в орган или должностному лицу, которые полномочны устранить допущенное нарушение. Таким образом, полагает, что иск подан лицом, не имеющим права на его подачу, в связи с чем производство по делу подлежало прекращению на основании ст. 220 ГПК РФ.

Прокурор г. Черняховска представил письменные возражения на апелляционные жалобы, полагая изложенные в них доводы несостоятельными, а решение суда - законным и обоснованным.

В судебное заседание МО «Черняховский муниципальный район», М.....а Р.И., Управление Росреестра по Калининградской области не явились, о месте и времени рассмотрения дела извещены надлежаще, с заявлением об отложении судебного заседания не обращались, в связи с чем суд апелляционной инстанции в соответствии с ч. 3 ст. 167, ч. 1, 2 ст. 327 ГПК РФ считает возможным рассмотреть дело в их отсутствие.

Проверив законность и обоснованность решения суда первой инстанции с учетом доводов, изложенных в апелляционных жалобах, судебная коллегия находит решение подлежащим оставлению без изменения с дополнением резолютивной части указанием на применение последствий недействительности договора купли-продажи земельного участка от 12 марта 2013 года, заключенного между М.....ой Р.И. и Е.....ой Л.А., в части возврата уплаченных по нему денежных средств.

Судом установлено и подтверждается материалами дела, что М.....ой Р.И. по договору приватизации № 7761 от 13 июля 1998 года принадлежит квартира № 26 в доме № 5 по ул. Кутузова в г. Черняховске общей площадью 32 кв.м, в том числе жилой 15, 5 кв.м.

18 января 2013 года М.....а Р.И. обратилась с заявлением в администрацию МО «Черняховский муниципальный район» о предоставлении ей, как инвалиду второй группы, земельного участка, расположенного по адресу: г. Черняховск, ул. Чернышевского 2 «г», для индивидуального жилого строительства без проведения торгов за изначально установленную стоимость.

Постановлением администрации МО «Черняховский муниципальный район» № 212 от 15 февраля 2013 года М.....ой Р.И. предоставлен земельный участок с КН 39:13:010201:513 площадью 800 кв.м по адресу: г. Черняховск, ул. Чернышевского 2 «г» в собственность. Установлена цена выкупа в размере 145000 руб.

18 февраля 2013 года между Управлением муниципального имущества, земельных отношений и архитектуры администрации МО «Черняховский муниципальный район» и М.....ой Р.И. заключен договор купли-продажи вышеуказанного земельного участка по цене 145000 руб. Право собственности М.....ой Р.И. на земельный участок зарегистрировано Управлением Росреестра по Калининградской области 11 марта 2013 года.

12 марта 2013 года между М.....ой Р.И. и Е.....ой Л.А. был заключен договор купли-продажи вышеуказанного земельного участка по цене 145000 руб., указанный договор зарегистрирован в Управлении Росреестра по Калининградской области 22 марта 2013 года.

18 декабря 2014 года Е.....а Л.А. зарегистрировала право собственности на объект незавершенного строительства (жилой дом) площадью 172, 1 кв.м, готовность 87%, расположенный на вышеуказанном земельном участке по адресу: г. Черняховск, ул.Чернышевского 2 «г»

Удовлетворяя иски, суд обоснованно исходил из того, что поскольку М.....а Р.И. не являлась нуждающейся в улучшении жилищных условий и не состояла на жилищном учете, то в соответствии с ч. 14 ст. 17 Федерального закона «О социальной защите инвалидов в РФ» не имела законного права на получение земельного участка для индивидуального жилищного строительства в собственность в первоочередном порядке без торгов.

Вопреки доводам жалоб такой вывод суда является верным и основан на правильном толковании норм материального права.

Так, согласно ст. 28 ЗК РФ земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность или в аренду.

Конституция Российской Федерации (ст. 7), провозглашая Российскую Федерацию социальным государством, политика которого направлена на создание условий, обеспечивающих достойную жизнь и свободное развитие каждого человека, возлагает на государство обязанность обеспечивать государственную поддержку инвалидов, развивать систему социальных служб, устанавливать государственные пенсии, пособия и иные гарантии социальной защиты.

К числу таких гарантий относятся и положения ч. 14 ст. 17 Федерального закона "О социальной защите инвалидов в Российской Федерации", закрепляющие право инвалидов и семей, имеющих в своем составе инвалидов, на первоочередное получение земельных участков для индивидуального жилищного строительства, ведения подсобного и дачного хозяйства и садоводства.

Вместе с тем ст. 17 указанного Федерального закона поименована "Обеспечение инвалидов жилой площадью" и регламентирует способы реализации права инвалидов и их семей на улучшение жилищных условий.

В соответствии с Правилами предоставления льгот инвалидам и семьям, имеющим детей-инвалидов, по обеспечению их жилыми помещениями, оплате жилья и коммунальных услуг, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 27 июля 1996 г. N 901, инвалиды и семьи, имеющие детей-инвалидов, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, принимаются на учет и обеспечиваются жилыми помещениями с учетом льгот, установленных Федеральным законом "О социальной защите инвалидов в Российской Федерации", по обеспечению жилыми помещениями, оплате жилья и коммунальных услуг, по получению земельных участков для индивидуального жилищного строительства, а также ведения подсобного и дачного хозяйства и садоводства в соответствии с установленным порядком и положениями данных Правил.

Исходя из системного анализа приведенных норм закона право на первоочередное получение земельных участков для индивидуального жилищного строительства предусмотрено законодателем с целью установления дополнительных гарантий реализации жилищных прав инвалидов и семей, имеющих в своем составе инвалидов, и соответственно, связано с нуждаемостью граждан, относящихся к данной категории лиц, в улучшении жилищных условий.

Таким образом, первоочередное обеспечение земельными участками инвалидов и семей, имеющих в своем составе инвалидов, для индивидуального жилищного строительства является мерой социальной поддержки, направленной не на всех инвалидов и семей, имеющих в своем составе инвалидов, а на тех относящихся к этой категории лиц, которые нуждаются в получении такой социальной поддержки как дополнительной гарантии реализации их жилищных прав, то есть на инвалидов и семей, имеющих в своем составе инвалидов, состоящих на жилищном учете или имеющих основания для постановки на жилищный учет.

Данный подход соответствует принципу справедливости как соразмерности предоставления прав субъектам правоотношений.

Кроме того, правильность вышеприведенного правового подхода и соответствие положений ч. 14 ст. 17 Федерального закона "О социальной защите инвалидов в Российской Федерации" Конституции Российской Федерации подтверждено Определением Конституционного Суда РФ № 2727-О от 20 ноября 2014 года.

С учетом изложенного доводы апелляционных жалоб о том, что право инвалида на первоочередное получение земельного участка для жилищного строительства не зависит от каких-либо условий, в том числе, его нужды в улучшении жилищных условий и является непосредственно действующим, не могут быть приняты во внимание, как основанные на неправильном толковании закона.

Установив, что М.....а Р.И., являлась единоличной собственницей квартиры, в которой проживала и была зарегистрирована одна на момент обращения с заявлением о предоставлении земельного участка, то есть не состояла на жилищном учете, суд первой инстанции пришел к правильному выводу об отсутствии у последней законных оснований для получения в собственность спорного земельного участка.

Ссылка в жалобах на наличие публикации в газете «Полус+ТВ» от 28 сентября 2012 года о предстоящем предоставлении земельных участков под строительство индивидуальных жилых домов по ул. Чернышевского 2 «г», ул. Чернышевского 2 «д», ул. Черняховского 9 «а», по 3-ему переулку Победы 38 «а» в г. Черняховске сама по себе не свидетельствует о соблюдении процедуры предоставления земельного участка с торгов.

Кроме того, из журнала регистрации входящих документов администрации МО «Черняховский муниципальный район» видно, что 2 ноября 2012 года с заявлением о предоставлении земельного участка по адресу: г. Черняховск, ул. Чернышевского 2 «г» обратилась Константинова Н.М., являющаяся инвалидом 11 группы. На данное обращение администрация в письме от 14 ноября 2012 года попросила уточнить намерения Константиновой Н.М. относительно земельного участка, указав, что последний в настоящее время формируется с целью продажи на аукционе.

18 декабря 2012 года от Константиновой Н.М. поступило второе заявление о предоставлении вышеуказанного земельного участка для строительства индивидуального жилого дома.

Письмом от 28 января 2013 года администрация уведомила Константинову Н.М. о том, что земельный участок подготовлен для продажи на аукцион, в связи с чем предложила в недельный срок дать согласие на приобретение земельного участка в собственность за плату по цене 145000 руб.

В письме от 20 февраля 2013 года администрация МО «Черняховский муниципальный район» уведомила Константинову Н.М. о том, что поскольку последняя не дала согласие на приобретение земельного участка за плату, то принято решение о его реализации.

Между тем, как указано выше, при наличии двух заявлений на предоставление земельного участка, последний подлежал выставлению на аукцион, и не мог быть предоставлен в первоочередном порядке М.....ой Р.И. Установление администрацией каких-либо сроков для выкупа земельного участка, тем более 7 дневного срока, начиная с 28 января 2013 года, при том, что заявление Константиновой Н.М. было подано 2 ноября 2012 года, законом не предусмотрено.

Учитывая изложенное, судебная коллегия не может согласиться с доводами жалоб о том, что незаконное предоставление земельного участка М.....ой Р.И. не нарушило права и интересы неопределенного круга лиц (потенциальных участников торгов) и муниципального образования, как собственника муниципального имущества.

Ссылка в жалобах на имеющееся в материалах дела заявление дочери Константиновой Н.М. - Константиновой С.А. от 16 января 2015 года о том, что на предложение администрации выкупить земельный участок был дан отказ в устном порядке, а не в письменной форме ввиду болезни Константиновой Н.М., не опровергает правильность вышеприведенных выводов о незаконном предоставлении земельного участка М.....ой Р.И., и, соответственно, о нарушении прав неопределенного круга лиц на участие в торгах.

При таких обстоятельствах суд правомерно признал постановление главы администрации МО «Черняховский муниципальный район» № 212 от 15 февраля 2013 года и заключенный на его основании договор купли-продажи земельного участка от 18 февраля 2013 года между Управлением муниципального имущества, земельных отношений и архитектуры администрации МО «Черняховский муниципальный район» и М.....ой Р.И., а также договор купли-продажи от 12 марта 2013 года, заключенный между М.....ой Р.И. и Е.....ой Л.А. недействительными на основании п. 2 ст. 168 ГК РФ и применил предусмотренные п. 2 ст. 167 ГК РФ последствия недействительности ничтожной сделки, обязав М.....у Р.И. вернуть участок в муниципальную собственность, а Управление муниципального имущества, земельных отношений и архитектуры администрации МО «Черняховский муниципальный район» - вернуть в пользу М.....ой Р.И. денежные средства в сумме 145000 руб.

Доводы жалоб о том, что земельный участок не выбывал из владения собственника МО «Черняховский муниципальный район» помимо его воли, следовательно, исходя из правовой позиции Конституционного Суда РФ, изложенной в Постановлении от 21 апреля 2003 года № 6-П, положения о применении последствий недействительности сделки в части, касающейся обязанности каждой из сторон возратить другой все полученное по сделке, не распространяются на добросовестного приобретателя Е.....у Л.А., не могут быть признаны состоятельными по следующим основаниям.

Как предусмотрено п. 2 ст. 209 ГК РФ собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам.

Вместе с тем, как указано выше, действия главы администрации Черняховского муниципального района по передаче земельного участка в собственность М.....ой Р.И. были совершены с нарушением требований земельного законодательства, Федерального закона «О социальной защите инвалидов», интересов муниципального образования «Черняховский муниципальный район», являющегося собственником земельного участка, а также прав и интересов неопределенного круга лиц, проживающих на территории данного муниципального образования.

Такие действия должностного лица органа исполнительной власти муниципального образования не свидетельствуют о действительном волеизъявлении собственника земельного участка на его выбытие.

Вопреки утверждениям в жалобах Е.....у Л.А. нельзя признать добросовестным приобретателем земельного участка, поскольку участок был ею приобретен менее чем через один месяц с момента предоставления в собственность М.....ой Р.И. и фактически на следующий день после государственной регистрации права М.....ой Р.И. по цене 145000 руб., что соответствовало выкупной цене земельного участка.

Таким образом, земельный участок находился в собственности М.....ой Р.И. менее двух дней и сразу же был продан Е.....ой Л.А. по той же цене, которая была уплачена М.....ой Р.И. за его покупку, то есть последняя не получила никакой выгоды от указанной сделки. Данные обстоятельства с очевидностью свидетельствуют о том, что М.....а Р.И., изначально обращаясь с заявлением о предоставлении земельного участка, не имела интереса и намерения в его использовании для строительства жилого дома, а столь быстрое его отчуждение в пользу Е.....ой Л.А. указывает на наличие заранее достигнутых между ними договоренностей о его дальнейшей перепродаже, то есть о заведомом интересе Е.....ой Л.А. в его приобретении.

Неизменность цены при перепродаже участка также свидетельствует о том, что фактически последний предоставлялся для строительства индивидуального жилого дома Е.....ой Л.А., а не М.....ой Р.И.

С учетом изложенного, Е.....а Л.А. не является добросовестным приобретателем вышеуказанного земельного участка, следовательно, к заключенному между ней и М.....ой Р.И. договору купли-продажи земельного участка подлежат применению последствия недействительности ничтожной сделки, предусмотренные п. 2 ст. 167 ГК РФ.

Доводы жалоб о наличии на спорном земельном участке выстроенного на 87% жилого дома, в отношении которого произведена государственная регистрация права собственности Е.....ой Л.А. в упрощенном порядке после предъявления прокурором настоящего иска, не являются основанием к отказу в иске прокурора и не свидетельствуют о невозможности исполнения решения суда.

Кроме того, из представленных в суд апелляционной инстанции фотографий видно, что одноэтажный с мансардой жилой дом возведен из газосиликатных блоков, покрыт крышей из металлочерепицы, при этом в доме полностью отсутствует внешняя и внутренняя отделка (плиткой выложен лишь угол санузла), лестница между первым и мансардным этажом не установлена, строительство мансардного этажа не завершено. Фактически проживание в таком доме (без внутренней отделки и подключенного газоснабжения) затруднительно. Данные обстоятельства указывают на то, что регистрация неоконченного строительством жилого дома была произведена поспешно, исключительно для целей представления соответствующих свидетельств в суд.

Не может служить основанием к отмене решения суда и ссылка в жалобе на то, что судом не разрешен вопрос о судьбе вышеуказанного строения, поскольку последний не являлся предметом настоящего спора. Требований о сносе строения прокурором в рамках настоящего дела не заявлялось.

Ссылка в жалобах на отсутствие обстоятельств, препятствовавших муниципальному образованию «Черняховский муниципальный район» самостоятельно обратиться в суд с настоящим иском, не имеет правового значения, поскольку в соответствии с ч. 1 ст. 45 ГПК РФ право прокурора на обращение в суд с иском в защиту прав, свобод и интересов неопределенного круга лиц, муниципальных образований не зависит от наличия или отсутствия такого рода препятствий.

Нельзя согласиться и с доводами жалобы о том, что круг лиц, чьи права и интересы могли быть затронуты оспариваемыми действиями и сделками, ограничивается списком граждан-инвалидов, принятых на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий, поскольку предоставление спорного участка в нарушение вышеприведенных требований закона привело к невозможности реализации неопределенным кругом лиц права на участие в аукционе и приобретение участка для строительства индивидуального жилого дома.

Ошибочной является и ссылка в жалобе на то, что прокурор не имел права обратиться в суд с настоящим иском, а должен был в соответствии с Федеральным законом «О прокуратуре Российской Федерации» внести представление об устранении нарушений прав и свобод человека и гражданина,

поскольку закон не содержит запрета на обращение прокурора в суд с иском в защиту прав муниципального образования, а кроме того, такая мера прокурорского реагирования как внесение представления на данной стадии являлась бы неэффективной, так как заключенные договоры купли-продажи земельного участка возможно оспорить только в судебном порядке.

Учитывая изложенное, предусмотренных ст. 220 ГПК РФ оснований для прекращения производства по делу, не имелось.

Также, исходя из положений ч. 2 ст. 45 ГПК РФ, предусматривающих, что прокурор, подавший заявление, пользуется всеми права и несет все процессуальные обязанности истца, у суда не имелось оснований для оставления настоящего иска без рассмотрения в связи с неявкой представителя истца в судебное заседание.

Между тем, заслуживают внимания доводы жалобы Е.....ой Л.А. о том, что суд первой инстанции, применяя последствия недействительности ничтожной сделки, предусмотренные п. 2 ст. 167 ГК РФ, и возлагая на Е.....у Л.А. обязанность вернуть земельный участок в муниципальную собственность, не разрешил вопрос о возврате Е.....ой Л.А. уплаченных ею по договору купли-продажи земельного участка денежных средств в размере 145000 руб.

При таких обстоятельствах, судебная коллегия считает необходимым дополнить решение суда указанием на то, что с М.....ой Р.И. в пользу Е.....ой Л.А. подлежат взысканию денежные средства в размере 145000 руб., уплаченные по договору купли-продажи земельного участка от 12 марта 2013 года.

Решение суда первой инстанции принято с соблюдением норм процессуального права и при правильном применении норм материального права, предусмотренных ст. 330 ГПК РФ оснований для его отмены в апелляционном порядке не имеется.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 328, 329 ГПК РФ, судебная коллегия

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Черняховского городского суда Калининградской области от 12 февраля 2015 года дополнить, указав:

В порядке применения последствий недействительности договора купли-продажи земельного участка площадью 800 кв.м, КН 39:13:010201:513, расположенного по адресу: г.Черняховск, ул.Чернышевского, 2 «г», заключенного 12 марта 2013 года между М.....ой Р.И. и Е.....ой Л.А. (запись о регистрации № 39-39-06/125/2013-241), взыскать с М.....ой Р.И. в пользу Е.....ой Л.А. уплаченные по договору денежные средства в размере 145000 руб.

В остальной части решение оставить без изменения, апелляционные жалобы – без удовлетворения.

жалобы – без удовлетворения.

Председательствующий
Судьи

