

Дело № 2- 963/2013

РЕШЕНИЕ  
Именем Российской Федерации

20 июня 2013 г.

г.Хабаровск

Краснофлотский районный суд г. Хабаровска в составе:

председательствующего судьи : Ковалевой Т.Н.,

при секретаре : Недведской В.А.,

с участием: представителя истца Канцыбер В.С., представителя ответчика Асратяна А.К. по ордеру от 07.05.2013 г. Рябинина Д.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Прокурора Хабаровского края в интересах Российской Федерации, неопределенного круга лиц к Министерству имущественных отношений Хабаровского края, Бойко Владимиру Николаевичу, Асратяну Акопу Камоевичу о признании незаконным распоряжения о предоставлении земельного участка; признании недействительным договора купли-продажи земельного участка; истребовании земельного участка; аннулировании записи в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним,

УСТАНОВИЛ:

Прокурор Хабаровского края обратился в суд с иском в интересах Российской Федерации, неопределенного круга лиц к Министерству имущественных отношений Хабаровского края, Бойко В.Н., Асратяну А.К. о признании незаконным распоряжение, признании недействительным договора купли-продажи земельного участка, истребовании имущества из незаконного владения, аннулировании записи в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в обоснование заявленных исковых требований ссылаясь на то, что прокуратурой Хабаровского края в ходе проведения проверки выявлены нарушения законодательства при предоставлении земельных участков в собственность бесплатно гражданам, имеющим трех и более детей. В соответствии с п.2 ст. 28 ЗК РФ, граждане, имеющие трех и более детей, имеют право приобрести бесплатно, в том числе для индивидуального жилищного строительства, без торгов и предварительного согласования мест размещения объектов находящихся в государственной или муниципальной собственности земельные участки в случаях и в порядке, которые установлены законами субъектов РФ. Случаи и порядок бесплатного предоставления в собственность гражданам, имеющим трех и более детей, земельных участков на территории Хабаровского края установлены Законом Хабаровского края от 29.06.2011 г. № 100 « О бесплатном предоставлении в собственность гражданам, имеющим трех и более детей, земельных участков на территории Хабаровского края». Во исполнение указанного закона Правительством Хабаровского края принято распоряжение от 18.07.2011 г. « О формировании и постановке на государственный кадастровый учет земельных участков для индивидуального жилищного строительства, бесплатно предоставляемых в собственность гражданам, имеющим трех и более детей», согласно пп.1 и п. 1 и п. 2 которого Министерству строительства края предписано обеспечить формирование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, предоставляемых для индивидуального жилищного строительства в границах ул. Руднева- ул. Тихоокеанская в Краснофлотском районе г. Хабаровска, а министерству имущественных отношений края - обеспечить проведение кадастровых работ и постановку на государственный кадастровый учет земельных участков в границах указанной территории. Согласно п. 1 ст. 3 Закона Хабаровского края от 29.06.2011 № 100 «О бесплатном предоставлении в собственность гражданам, имеющим трех и более детей, земельных участков на территории Хабаровского края» порядок организации работы по учету граждан, подавших заявление, и порядок организации работы по формированию и предоставлению гражданам земельных участков в собственность бесплатно устанавливаются Правительством края. Постановлением Правительства Хабаровского края от 31.08.2011 № 292-пр утвержден Порядок организации работы по формированию и предоставлению земельных участков гражданам, имеющим трех и более детей, обратившимся с заявлениями о бесплатном предоставлении в собственность земельных участков и поставленным на учет для предоставления земельного участка в собственность бесплатно (далее - Порядок). В соответствии с п.п. 2.2, 2.7 Порядка выбор земельных участков из перечня земельных участков, предлагаемых к предоставлению гражданам в собственность бесплатно, осуществляется путем проведения жеребьевки в порядке очередности с учетом количества сформированных земельных участков. Пунктом 2.14 Порядка

одновременно установлено, что гражданин, имеющий трех и более детей, после постановки его на учет вправе самостоятельно сформировать земельный участок в размере, установленном Законом Хабаровского края от 29.06.2011 № 100, и в порядке, установленном законодательством, поставить его на государственный кадастровый учет и обратиться с заявлением о его предоставлении в собственность бесплатно в уполномоченный орган исполнительной власти края. В этом случае земельный участок предоставляется гражданину вне общей очереди. Проверкой установлено, что распоряжением Министерства имущественных отношений края от 03.09.2012 № 1367 в собственность бесплатно для строительства многоквартирного жилого дома Бойко В.Н. предоставлен земельный участок с кадастровым номером 27:23:0010518:226 в районе ул. Тихоокеанской в г. Хабаровске. Земельный участок предоставлен Бойко В.Н. во внеочередном порядке в соответствии с п. 2.14 Порядка, то есть как многодетному гражданину, который после его постановки на учет для предоставления земельного участка в собственность бесплатно, самостоятельно сформировал земельный участок и поставил его на государственный кадастровый учет. В отношении земельного участка с кадастровым номером 27:23:0010518:226 28.09.2012 зарегистрировано право собственности Бойко В.Н. По договору купли-продажи от 15.12.2012 земельный участок продан Асратяну А.К., право собственности которого в отношении указанного земельного участка зарегистрировано 26.12.2012 (государственная регистрация № 27-27-01/139/2012-532). В силу п. 3 ст. 30.1 Земельного кодекса РФ предоставление земельного участка в аренду для индивидуального жилищного строительства может осуществляться на основании заявления гражданина, заинтересованного в предоставлении земельного участка. Установлено, что земельный участок с кадастровым номером 27:23:0010518:226 предоставлен Бойко В.Н. на основании заявления от 08.08.2012, поступившего в Министерство имущественных отношений края 13.08.2012 за № 12342. Приложениями к заявлению указаны, помимо прочего, кадастровый паспорт земельного участка, уведомление о постановке на учет, договор с землеустроительной организацией, сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, сведения об отсутствии прав на земельный участок, технические условия, кадастровый план территории. Согласно распоряжению от 13.06.2012 г. № 7144 КГКУ « Центр социальной поддержки населения по г. Хабаровску » Бойко В.Н. поставлен на учет для предоставления земельного участка в собственность бесплатно на территории г. Хабаровска, как гражданину, имеющему трех и более детей, на основании ее заявления от 05.06.2012 г. № 0000001737. Договор подряда на проведение кадастровых работ заключен с ООО « Окор » в лице Милечина А.Д. 10.03.2012. Проведенным в ходе проверки ЭКЦ УМВД России по Хабаровскому краю почерковедческим исследованием установлено, что подпись от имени Бойко В.Н. в заявлении от 08.08.2012, поступившем в Министерство имущественных отношений края 13.08.2012 за № 12342, и договоре подряда от 10.03.2012 на проведение кадастровых работ выполнена не Бойко В.Н. Земельный участок предоставлен Бойко В.Н. с нарушением заявительного порядка предоставления земельных участков установленного п. 3 ст. 30.1 Земельного кодекса РФ. Кроме этого, согласно п. 5 постановления Правительства Хабаровского края от 31.08.2011 № 292-пр уполномоченными органами исполнительной власти Хабаровского края по формированию и бесплатному предоставлению в собственность гражданам земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории городского округа «Город Хабаровск» для индивидуального жилищного или дачного строительства определены министерство строительства Хабаровского края и министерство имущественных отношений Хабаровского края в соответствии с их компетенцией, установленной постановлением Правительства Хабаровского края от 28.04.2007 № 85-пр «Об организации работы по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, предоставляемыми для целей, связанных со строительством, к территории городского округа «Город Хабаровск». В соответствии с п. 1.1 постановления Правительства Хабаровского края от 28.04.2007 № 85-пр (в ред. от 06.04.2011, действовавшей до 01.09.2012) Министерство строительства Хабаровского края определено уполномоченным органом Правительства Хабаровского края по вопросам организации работ по выбору и формированию земельных участков. Согласно информации Министерства строительства края Бойко В.Н. в Министерство строительства края с заявлением о формировании земельной участка для индивидуального жилищного строительства не обращался. Вместе с тем, проверкой установлено, что дело по предоставлению земельного участка Бойко В.Н., ведение которого осуществлялось Министерством имущественных отношений края, содержит сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, сведения о наличии прав и технических условиях, полученные ранее по запросу министерства строительства края от 03.04.2012 № 03.2-2628, направленному в рамках исполнения распоряжения от 18.07.2011 № 419-рп еще до постановки Бойко В.Н. на учет для предоставления земельного участка в собственность бесплатно на территории г. Хабаровска как гражданину имеющему трех и более детей. Так, по запросу от 03.04.2012 № 03.2-2628 департаментом муниципальной собственности администрации г. Хабаровска заместителю Министра строительства края Иванову А.В. направлена имеющаяся в муниципальной учетной системе информация о земельных участках (ответ от 27.04.2012 № 4017/14-06). Ответом департамента

архитектуры, строительства и землепользования администрации г. Хабаровска от 20.04.2012 № 01 - 40/4181 заместитель министра строительства края Иванов А.В. по запросу от 03.04.2012 № 03.2-2628 проинформирован об имеющихся распорядительных актах органа местного самоуправления на испрашиваемый земельный участок. Ответом департамента архитектуры, строительства и землепользования администрации г. Хабаровска от 15.05.2012 № 01-40/5096 заместителю министра строительства края Иванову А.В. по запросу от 03.04.2012 № 03.2-2628 направлена информация ОАО «Хабаровская горэлектросеть» от 03.04.2012 № 0518-0520/д о технических условиях подключения к электрическим сетям. Комитетом по управлению Северным округом администрации г. Хабаровска по запросу министерства строительства края от 03.04.2012 № 03.2-2628 направлена информация от 24.04.2012 № 2.5-1232/2 об отсутствии в отношении территории, в границах которой формируются земельные участки, договоров аренды земельных участков под некапитальные объекты. Изложенное свидетельствует о том, что работа по формированию земельного участка, предоставленного в дальнейшем Бойко В.Н., фактически Бойко В.Н. не проводилась. В ходе проведения прокуратурой края проверки каких-либо документов, содержащих информацию о том, что Бойко В.Н. за его счет осуществлялись действия по формированию и постановке на кадастровый учет земельного участка с кадастровым номером 27:23:0010518:226, не установлено. Более того, на титульном листе межевого плана с регистрационным № 27-0-1-34/3001/2012-4008 в графе 3 «Сведения о заказчике кадастровых работ» указано Министерство имущественных отношений Хабаровского края. От имени заказчика в указанной графе проставлена печать управления по земельным отношениям министерства имущественных отношений Хабаровского края, рукописным способом выполнена подпись заместителя начальника данного управления Гейта М.Б. и дата проставления печати и подписи - 05.07.2012. Кроме этого, из взаимосвязанного толкования пп. 1 п. 1 и п. 2 распоряжения от 18.07.2011 № 419-рп и п. 2.14 Порядка следует, что земельные участки, располагающиеся в границах территорий, указанных в распоряжении от 18.07.2011 № 419-рп, не могут предоставляться гражданам, имеющим трех и более детей, во внеочередном порядке, поскольку формирование и постановка таких земельных участков на государственный кадастровый учет осуществляется органами исполнительной власти края для дальнейшего их предоставления путем проведения жеребьевки. Учитывая изложенное, у Министерства имущественных отношений края не имелось оснований для предоставления распоряжением от 03.09.2012 № 1367 Бойко В.Н. земельного участка с кадастровым номером 27:23:0010518:226 вне очереди в соответствии с п. 2.14 Порядка. В соответствии с п. 1 ст. 209 Гражданского кодекса РФ права владения, пользования и распоряжения своим имуществом принадлежат его собственнику. Учитывая, что распоряжение Министерства имущественных отношений края от 03.09.2012 № 1367 принято с нарушениями требований законодательства, оснований для отчуждения по договору купли-продажи от 15.12.2012 земельного участка с кадастровым номером 27:23:0010518:226 Асратяну А.К. у Бойко В.Н. не имелось, поскольку право собственности Бойко В.Н. основано на незаконном решении исполнительного органа государственной власти. Согласно ст. 168 Гражданского кодекса РФ сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна. В соответствии с п. 1 ст. 167 Гражданского кодекса РФ недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения. В соответствии с п. 38 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных защитой права собственности и других вещных прав» приобретатель признается добросовестным, если докажет, что при совершении сделки он не знал и не должен был знать о неправомерности отчуждения имущества продавцом, в частности принял все разумные меры для выяснения правомочий продавца на отчуждение имущества. Установленные в ходе проверки обстоятельства (заниженная цена земельного участка по договору купли-продажи от 15.12.2012) свидетельствует о недобросовестности Асратяна А.К. как приобретателя земельного участка с кадастровым номером 27:23:0010518:226. В силу п. 2 ст. 214 Гражданского кодекса РФ земля и другие природные ресурсы, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц либо муниципальных образований, являются государственной собственностью. Действия Министерства имущественных отношений края по предоставлению Бойко В.Н. земельного участка с кадастровым номером 27:23:0010518:226 повлекли необоснованное отчуждение государственной собственности, а также лишили иных заинтересованных лиц, круг которых не определен, возможности получения земельного участка в установленном законодательством порядке. В соответствии с п. 1 ст. 64 Земельного кодекса РФ земельные споры рассматриваются в судебном порядке. В силу п. 3 ст. 35 Федерального закона от 17.01.1992 №2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации» прокурор в соответствии с процессуальным законодательством Российской Федерации вправе обратиться в суд с заявлением или вступить в дело в любой стадии процесса, если этого требует защита прав граждан и охраняемых законом интересов общества или государства. Согласно п. 1 ст. 45 Гражданского процессуального кодекса РФ прокурор вправе обратиться в суд с заявлением в защиту прав, свобод и законных интересов

неопределенного круга лиц или интересов Российской Федерации субъектов Российской Федерации, муниципальных образований. Просят суд признать незаконным распоряжение Министерства имущественных отношений края от 03.09.2012 № 1367 о предоставлении Бойко В.Н. в собственность бесплатно для строительства многоквартирного жилого дома земельного участка с кадастровым номером 27:23:0010518:226 ; признать недействительным договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 27:23:0010518:226 от 15.12.2012 между Бойко В.Н. и Асратяном А.К. ; истребовать в собственность государства земельный участок с кадастровым номером 27:23:0010518:226 из незаконного владения Асратяна А.К. ; аннулировать в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним регистрационные записи, касающиеся регистрации прав и перехода прав на земельный участок с кадастровым номером 27:23:0010518:226.

В судебном заседании представитель истца Канцыбер В.С. заявленные исковые требования поддержал по основаниям, изложенным в иске. Просит заявленные исковые требования удовлетворить.

Представитель ответчика- Министерства имущественных отношений Хабаровского края в судебное заседание не явился, о рассмотрении дела извещены надлежащим образом, предоставлен письменный отзыв на заявленные исковые требования, из которого следует, что с заявленными исковыми требованиями не согласны. Министерство имущественных отношений Хабаровского края является уполномоченным органом по предоставлению земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, предоставляемые для целей строительства на территории городского округа «Город Хабаровск», в том числе гражданам, имеющим трех и более детей. В случаях, когда в отношении земельного участка осуществлен государственный кадастровый учет, заинтересованные лица обращаются в министерство без предварительного обращения в министерство строительства края. У министерства отсутствуют правовые основания для отказа заинтересованным лицам в предоставлении земельных участков на том лишь основании, что заявитель предварительно не обращался в министерство строительства края. Постановлением Правительства Хабаровского края от 31.08.2011 г. предусмотрено, что земельный участок предоставляется гражданину, имеющему трех и более детей, вне общей очереди, в случае если такой земельный участок самостоятельно сформирован таким гражданином и в отношении него осуществлен государственный кадастровый учет. Земельный участок с кадастровым номером 27:23:0010518:226 по ул. Тихоокеанская в г. Хабаровске предоставлен Бойко В.Н. В качестве основания для предоставления спорного земельного участка Бойко В.Н. без проведения жеребьевки , им был предоставлен договор подряда с ООО «Окор». Каких-либо оснований или сведений о том, что указанное общество не проводило кадастровые работы в отношении данного земельного участка у министерства не имелось. До 12.09.2012 г. порядок самостоятельного формирования земельных участков нормативными правовыми актами утвержден не был, в связи с чем формирование земельных участков осуществлялось по общим правилам, предусмотренным действующим земельным законодательством. Учитывая, что земельный участок с кадастровым номером 27:23:0010518:226 по ул. Тихоокеанской в г. Хабаровске осуществлен 10.07.2012 г. с указанной даты он являлся сформированным и министерство , действуя как уполномоченный орган по распоряжению земельными участками в соответствии с действующим законодательством распорядился им. Истцом не предоставлено допустимых и достоверных доказательств того, что при предоставлении земельного участка Бойко В.Н. министерством были нарушены нормы действующего законодательства. Просят в удовлетворении исковых требований отказать.

Ответчик Бойко В.Н. в судебное заседание не явился, о рассмотрении дела извещен надлежащим образом, представил заявление о рассмотрении дела в его отсутствие, с исковыми требованиями не согласен. Исковые требования считает не обоснованными. Цена в договоре соответствует действительности. Он действительно давал доверенность и оформлял документы для получения земельного участка и дальнейшей его продажи. Этими действиями занимался риэлтор. С ценой продажи земельного участка был согласен, продать земельный участок желал. Просит в удовлетворении исковых требований отказать.

Ответчик Асратян А.К. в судебное заседание не явился , о рассмотрении дела извещен надлежащим образом, представил заявление о рассмотрении дела в его отсутствие.

В судебном заседании представитель ответчика Асратян А.К. - Рябинин Д.А. заявленные исковые требования не признал, пояснил, что исковые требования являются необоснованными и не подлежащими удовлетворению. Истцом не представлено доказательств формирования земельного участка не Бойко В.Н. В материалы дела представлен договор подряда на проведение кадастровых работ, заключенный между Бойко В.Н. и ООО «Окор». В соответствии с условиями этого договора, за счет Бойко В.Н. производится формирование земельного участка и постановка его на кадастровый учет. Согласно Порядка, утвержденного Постановлением Правительства Хабаровского края от 31.08.2011 г., гражданин, имеющий трех и более детей , после постановки его на учет вправе

самостоятельно сформировать земельный участок в размере, установленном Законом, и в порядке, установленном законодательством, поставить его на государственный кадастровый учет и обратиться с заявлением о его предоставлении в собственность бесплатно в уполномоченный орган исполнительной власти края. В этом случае земельный участок предоставляется гражданину вне общей очереди. Именно с самостоятельным за свой счет формированием гражданином земельного участка и постановкой его на кадастровый учет региональный законодатель связывает право на получение земельного участка вне очереди. При этом, доводы прокурора о том, что в деле по предоставлению земельного участка имеются различные запросы Минимущества края о наличии (отсутствии) прав третьих лиц на предоставляемый земельный участок, не имеют правового значения для дела, поскольку эти запросы сделаны в рамках полномочий Минимущества, и вероятно имели своей целью не нарушить права третьих лиц при предоставлении земельного участка. К кадастровому учету и межеванию данного земельного участка запросы отношения не имеют. Землеустроительные работы бесплатно не проводятся. Прокурором не представлено доказательств того, что заказчиком работ выступило минимущество и что именно данное ведомство произвело оплату работ. Порядок предоставления земельного участка Бойко В.Н. вне очереди был соблюден, доказательств обратного не представлено. Требования о признании сделки недействительной и применения последствий недействительности сделки удовлетворению не подлежат, поскольку они являются производными от первого требования о признании незаконным распоряжения Министерства имущественных отношений края. Договор купли-продажи между Бойко и Асратяном совершен с выполнением требований законодательства. О наличии каких-либо претензий к земельному участку со стороны прокурора или иных органов Асратян А.К. не знал, узнал об этом только из искового заявления. Истцом не представлено доказательств того, что имущество было отчуждено против воли его отчуждателя, а также, что на момент заключения договора купли-продажи имелись притязания третьих лиц. На момент заключения сделки по договору купли-продажи между продавцом и покупателем соблюдены обязательные условия в виде возмездности, а также отсутствия притязаний третьих лиц. Зарегистрированное право на недвижимое имущество является единственным доказательством существования такого права и может быть оспорено только в судебном порядке. Право собственности Асратян А.К. на указанный земельный участок было зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Когда по возмездному договору имущество приобретено у лица, которое не имело право его отчуждать, собственник вправе обратиться в суд в порядке ст. 302 ГК РФ с иском об истребовании имущества из незаконного владения лица, приобретшего это имущество. Если же в такой ситуации собственником заявлен иск о признании сделки купли-продажи недействительной и о применении последствий ее недействительности в форме возврата переданного покупателю имущества, и при разрешении данного спора судом будет установлено, что покупатель является добросовестным приобретателем, в удовлетворении исковых требований в порядке ст. 167 ГК РФ должно быть отказано. Содержащиеся в п. 1 и 2 ст. 167 ГК РФ общие положения о последствиях недействительности сделки в части, касающейся обязанности каждой из сторон возвратить другой все полученное по сделке, по их конституционно-правовому смыслу в нормативном единстве со ст. 166 и 302 ГК РФ не могут распространяться на добросовестного приобретателя. Аналогичные правовые позиции изложены в Постановлении Конституционного Суда РФ от 21.04.2003 г. Из представленных документов и позиции Министерства имущественных отношений Хабаровского края не следует, что земельный участок выбыл из краевой собственности помимо воли уполномоченного органа. Земельный участок не может быть истребован у Асратяна А.К. в силу ст. 301 ГК РФ, так как он является его добросовестным приобретателем. Ссылка прокурора на якобы заниженную цену земельного участка не может являться основанием для удовлетворения иска, поскольку противоречит нормам гражданского законодательства. В соответствии со ст. 421 ГК РФ граждане свободны в заключении договора. Условия договора определяются по усмотрению сторон. В соответствии со ст. 424 ГК РФ исполнение договора оплачивается по цене, установленной соглашением сторон. Установление той или иной цены в договоре является правом его сторон и не может подвергаться какому либо вмешательству со стороны третьих лиц или государственных органов. Прокурор не вправе обращаться в суд с исковыми требованиями о признании вышеуказанных сделок недействительными и взыскании имущества. В соответствии со ст. 3 ГПК РФ заинтересованное лицо вправе обратиться в суд за защитой нарушенных либо оспариваемых прав, свобод и законных интересов. Согласно ст. 11 ГК РФ истец должен доказать, что его права или законные интересы нарушены. В соответствии со ст. 45 ГПК РФ прокурор вправе обратиться в суд с заявлением в защиту прав, свобод и законных интересов граждан, неопределенного круга лиц или интересов РФ, субъектов РФ, муниципальных образований. Защита прав осуществляется путем признания оспоримой сделки недействительной и применения последствий ее недействительности, применения последствий недействительности ничтожной сделки. Прокурор не является заинтересованным лицом, имеющим право в соответствии с положениями закона

предъявлять требования о признании договора купли-продажи и применении последствий недействительности сделки. Просит в удовлетворении исковых требований отказать.

Представитель третьего лица- Управления Росреестра по Хабаровскому краю, в судебное заседание не явился, о рассмотрении дела извещены надлежащим образом.

В силу положений ст. 167 ГПК РФ, суд рассмотрел дело в отсутствие не явившихся лиц.

Свидетель Романова СВ., допрошенная в судебном заседании, пояснила, что к ней обратился Скрипилев В.А., передал необходимые исходные документы для составления межевого плана и постановки на кадастровый учет земельного участка. Как кадастровый инженер она может этим заниматься. Она составила схему расположения земельного участка, участок был сформирован и поставлен на кадастровый учет. Это было в июне 2012 года. Впоследствии получен кадастровый паспорт, который был передан Скрипилеву. Кто был заказчиком кадастровых работ она не знает. Поскольку государственная собственность на земельные участки не была разграничена в межевом плане в качестве заказчика кадастровых работ было указано Министерство имущественных отношений Хабаровского края.

Свидетель Чекань А.С., допрошенная в судебном заседании, пояснила, что с Асратяном А.К. она познакомилась в 2011 году. В апреле- мае 2012 г. Асратян А.К. предложил ей найти многодетных семей для приобретения у них земельных участков. У нее была доверенность от имени Бойко В.Н.. За продажу земельного участка Асратяном была передана денежная сумма в размере 30000 рублей и дополнительно за оформление доверенности. Доверенность и копия паспорта Бойко В.Н. были переданы Асратяну, затем он их вернул обратно вместе с распоряжением о предоставлении Бойко В.Н. земельного участка. Все документы пор оформлению права собственности готовила она на основании доверенности.. Уведомление о постановке Бойко В.Н. на учет как многодетного на предоставление земельного участка было. Затем был оформлен договор купли-продажи земельного участка с Асратяном. На момент оформления договора купли-продажи, право собственности на земельный участок было зарегистрировано за Бойко В.Н. Претензий со стороны Бойко В.Н. не было. Действия о формированию земельного участка она не осуществляла. Асратян сказал, что сколько будет земельных участков, столько он и купит. В общей сложности Асратяном было передано более шести миллионов рублей за земельные участки. За каждую сделку она получила от Асратяна по 5000 рублей. В настоящее время в отношении нее возбуждено уголовное дело, заключено соглашение о взаимодействии. Себя виновной не считает. О том, что есть нарушения при предоставлении земельного участка Бойко В.Н. узнала в начале 2013 года в прокуратуре.

Выслушав лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела, допросив свидетелей, суд приходит к выводу об отказе в удовлетворении заявленных исковых требований по следующим основаниям.

В соответствии со ст. 56 ГПК РФ, каждая сторона должна доказать те обстоятельства на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Согласно ст. 12 ГПК РФ, правосудие по гражданским делам осуществляется на основе состязательности и равноправия сторон.

В соответствии со ст. 67 ГПК РФ, суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств.

Согласно ст. 2 Земельного кодекса РФ земельное законодательство состоит из Земельного кодекса РФ, федеральных законов и принимаемых в соответствии с ними законов субъектов РФ.

В соответствии со ст. 3 Земельного кодекса РФ имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ним регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами.

В силу положений ст. 28 ЗК РФ, граждане, имеющие трех и более детей, имеют право приобрести бесплатно, в том числе для индивидуального жилищного строительства, без торгов и предварительного согласования мест размещения объектов находящихся в государственной или муниципальной собственности земельные участки в случаях и в порядке, которые установлены законами субъектов РФ.

В соответствии со ст. 29 Земельного кодекса РФ, предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании решения исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления, обладающих правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах их компетенции.

Согласно ст. 3 Закона Хабаровского края от 29.06.2011 г. № 100 «О бесплатном предоставлении в собственность гражданам, имеющим трех и более детей, земельных участков на территории Хабаровского края», порядок организации работы по учету граждан, подавших заявление, и порядок организации работы по формированию и предоставлению гражданам земельных участков в собственность бесплатно устанавливаются Правительством края.

Постановлением Правительства Хабаровского края от 31.08.2011 г. № 292-пр утвержден Порядок организации работы по формированию и предоставлению земельных участков гражданам, имеющим трех и более детей, обратившимся с заявлениями о бесплатном предоставлении в собственность земельных участков и поставленным на учет для предоставления земельного участка в собственность бесплатно.

В соответствии с п.п. 2.2, 2.7 Порядка выбор земельных участков из перечня земельных участков, предлагаемых к предоставлению гражданам в собственность бесплатно, осуществляется путем проведения жеребьевки в порядке очередности с учетом количества сформированных земельных участков.

Пунктом 2.14 Порядка одновременно установлено, что гражданин, имеющий трех и более детей, после постановки его на учет вправе самостоятельно сформировать земельный участок в размере, установленном Законом Хабаровского края от 29.06.2011 № 100, и в порядке, установленном законодательством, поставить его на государственный кадастровый учет и обратиться с заявлением о его предоставлении в собственность бесплатно в уполномоченный орган исполнительной власти края. В этом случае земельный участок предоставляется гражданину вне общей очереди.

В соответствии со ст. 223 ГК РФ, право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором. В случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом.

В силу положений ст. 421 ГК РФ, граждане и юридические лица свободны в заключении договора.

В соответствии с положениями ст. 422 ГК РФ, договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами, действующим в момент его заключения.

Согласно ст. 454 ГК РФ, по договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

В соответствии со ст. 424 ГК РФ, исполнение договора оплачивается по цене, установленной соглашением сторон.

Согласно ст. 425 ГК РФ, договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения.

В силу положений ст. 433 ГК РФ, договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом.

В соответствии со ст. 452 ГК РФ, соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев делового оборота не вытекает иное.

Согласно ст. 550 ГК РФ, договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение формы договора продажи недвижимости влечет его недействительность.

В силу положений ст. 209 ГК РФ, собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. 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, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

Согласно ст. 260 ГК РФ, лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе продавать его, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду и распоряжаться им иным образом постольку, поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте.

В соответствии со ст. 161 ГК РФ, должны совершаться в простой письменной форме, за исключением сделок, требующих нотариального удостоверения: сделки граждан между собой на

сумму, превышающую не менее чем в десять раз установленный законом минимальный размер оплаты труда, а в случаях, предусмотренных законом, - независимо от суммы сделки.

Согласно ст. 162 ГК РФ, несоблюдение простой письменной формы сделки лишает стороны права в случае спора ссылаться в подтверждение сделки и ее условий на свидетельские показания, но не лишает их права приводить письменные и другие доказательства.

В соответствии со ст. 551 ГК РФ, переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации.

В соответствии со ст. 309 ГК РФ, обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

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

В соответствии со 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.

Распоряжением № 7144 от 13.06.2012 г. Краевого государственного казенного учреждения « Центр социальной поддержки населения по г. Хабаровску» Бойко Владимир Николаевич поставлен на учет для предоставления земельного участка в собственность бесплатно на территории г. Хабаровск ( Южный округ). Для осуществления индивидуального жилищного строительства.

10 марта 2012 г. между ООО «Окор» и Бойко В.Н. заключен договор подряда на проведение кадастровых работ с подготовкой отчетной документации ( межевого плана земельного участка) и сдача межевого плана в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет. Земельный участок расположен по адресу: г. Хабаровск, ул. Тихоокеанская, 211.

Из кадастрового паспорта земельного участка с № 27:23:0010518:226 от 12.07.2012 г. следует, что участок расположен примерно в 262 м. по направлению на северо-запад от ориентира жилое здание, расположенного за пределами участка, адрес ориентира : Хабаровский край, г. Хабаровск, кв. Моряков Амурцев, д. 20. Разрешенное использование: для строительства многоквартирного жилого дома. Сведения о правах отсутствуют.

Согласно справке об исследовании № 15-И от 25 января 2013 года ЭКЦ УМВД России по Хабаровскому краю, подписи от имени Бойко В.Н., расположенные в заявлении в Министерство имущественных отношений Хабаровского края от Бойко В.Н. о выделении земельного участка в собственность от 08 августа 2012 г. и в договоре подряда на проведение кадастровых работ от 10 марта 2012 г., выполнены не Бойко Владимиром Николаевичем, а другим лицом.

Давая оценку данной справке в силу положений ст. 67 ГПК РФ как доказательству по делу, суд приходит к выводу, что данное доказательство не соответствует требованиям относимости, допустимости доказательств по делу, поскольку эксперт об уголовной ответственности за дачу ложного заключения не был предупрежден, документы на исследование поступили в неупакованном виде, не указано кем и когда были взяты экспериментальные образцы, не приведено само исследование, не имеется ссылок на нормативную базу, применяемую экспертом.

Ссылку представителя истца на титульный лист межевого плана от 05.07.2012 г. как на то обстоятельство, что заказчиком кадастровых работ является Министерство имущественных отношений Хабаровского края, суд находит не состоятельной, поскольку свидетель Романова СВ. в ходе рассмотрения дела пояснила суду о том, что сведения о заказчике - Министерстве имущественных отношений Хабаровского края, были включены в титульный лист межевого плана в связи с тем, что государственная собственность на земельный участок не разграничена.

Истцом не представлено суду доказательств, подтверждающих то обстоятельство, что спорный земельный участок был сформирован и поставлен на кадастровый учет иным лицом, а не по волеизъявлению Бойко В.Н., в том числе не представлено достоверных и достаточных доказательств формирования земельного участка Министерством имущественных отношений Хабаровского края.

То обстоятельство, что формирование земельного участка начато ранее постановления Бойко В.Н. на учет как лицо, имеющее трех и более детей, не является существенным нарушением, влекущим удовлетворение заявленных исковых требований.

Из ответа Министерства строительства Хабаровского края от 28.03.2013 г. следует, что Бойко Владимир Николаевич не обращался в Министерство с заявлением об организации работ по формированию земельного участка для строительства индивидуального жилого дома.

Однако, в силу положений норм действующего законодательства гражданин может самостоятельно заниматься формированием земельного участка, обращение в Министерство строительства Хабаровского края не является обязательным.



В соответствии с п.4.16 Постановления Правительства Хабаровского края от 28.04.2007 г. № 85-пр ( в редакции, действовавшей на момент издания оспариваемого распоряжения) « Об организации работы по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, предоставляемыми для целей, связанных со строительством, на территории городского округа «Город Хабаровск», заявления о предоставлении сформированных земельных участков, поставленных на государственный кадастровый учет, свободных от прав третьих лиц, подаются в Министерство имущественных отношений края.

Таким образом, в случаях, когда в отношении земельного участка осуществлен государственный кадастровый учет, заинтересованные лица обращаются в министерство без предварительного обращения в министерство строительства края.

13 августа 2012 г. Министерством имущественных отношений Хабаровского края зарегистрировано заявление Бойко В.Н. от 08 августа 2012 г. о предоставлении ему самостоятельно сформированного земельного участка под строительство жилого дома, площадью 1134 кв.м., с кадастровым номером 27:23:0010518:226.

Распоряжением Министерства имущественных отношений Хабаровского края от 03.09.2012 г. за № 1367 , Бойко Владимиру Николаевичу предоставлен в собственность бесплатно земельный участок площадью 1134 кв.м. с кадастровым номером 27:23:0010518:226 из категории земель- земли населенных пунктов, для строительства многоквартирного жилого дома. Местоположение земельного участка : примерно в 262 метрах по направлению на северо-запад от ориентира жилое здание, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Хабаровский край, г. Хабаровск, кв. Моряков Амурцев, д. 20.

Указанное распоряжение издано на основании Закона Хабаровского края от 29 июня 2011 г. № 100 « О бесплатном предоставлении в собственность гражданам, имеющим трех и более детей, земельных участков на территории Хабаровского края», постановления Правительства Хабаровского края от 31 августа 2011 г. № 292-пр « Об утверждении Порядка организации работы по учету граждан, имеющих трех и более детей, обратившихся с заявлениями о бесплатном предоставлении в собственность земельных участков, и Порядка организации работы по формированию и предоставлению земельных участков гражданам, имеющим трех и более детей, обратившимся с заявлениями о бесплатном предоставлении в собственность земельных участков и постановленным на учет для предоставления земельного участка в собственность бесплатно», на основании заявления Бойко Владимира Николаевича от 08 августа 2012 г.

Спорный земельный участок был предоставлен Бойко В.Н. с соблюдением требований действующего законодательства, в частности положений ст. 30.1 Земельного Кодекса РФ. Сведений о наличии обременении или ограничений , наличии прав третьих лиц на земельный участок в Министерстве имущественных отношений Хабаровского края не имелось.

15 декабря 2012 г. между Бойко Владимиром Николаевичем , представляемым Чекань А.С., и Асратяном Акопом Камоевичем заключен договор купли-продажи земельного участка, площадью 1134 кв.м.. с кадастровым номером 27623:0010518:226, расположенный примерно в 262 м. по направлению на северо-запад от ориентира жилое здание, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: г. Хабаровск, квартал Моряков Амурцев, д. 20. Данный земельный участок принадлежит продавцу на праве собственности на основании распоряжения Министерства имущественных отношений Хабаровского края от 03.09.2012 г. № 1367. Стоимость продаваемого земельного участка определена в 30000 рублей. Указанная сумма на момент подписания договора уплачена покупателем продавцу полностью. Претензий между сторонами нет.

Указанный договор прошел государственную регистрацию 26.12.2012 г.

Проанализировав предоставленные суду доказательства, суд приходит к выводу, что оснований для удовлетворения заявленных исковых требований не имеется, поскольку на момент поступления в Министерство имущественных отношений Хабаровского края заявления от Бойко В.Н., оснований для отказа в удовлетворении его заявления не имелось. Кроме того, договор купли-продажи спорного земельного участка между Бойко В.Н. и Асратян А.К. соответствует требованиям действующего гражданского законодательства . Договор прошел государственную регистрацию: Денежные средства по договору продавцу переданы. Претензий между сторонами нет. Оснований для признания договора купли-продажи от 15.12.2012 г. недействительным не имеется.

Факт указания в договоре купли-продажи от 15.12.2012 г. цены приобретаемого земельного участка ниже рыночной , не свидетельствует о недействительности договора, поскольку в силу положений ст. 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Условия договора определяются по усмотрению сторон, то есть стороны договариваются о цене договора.

В соответствии со ст. 301 ГК РФ, собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения.

Согласно ст. 302 ГК РФ, если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать (добросовестный приобретатель), то собственник вправе истребовать это имущество от приобретателя в случае, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли.

В силу положений п. 38 Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», приобретатель признается добросовестным, если докажет, что при совершении сделки он не знал и не должен был знать о неправомерности отчуждения имущества продавцом, в частности принял все разумные меры для выяснения правомочий продавца на отчуждение имущества.

На момент заключения договора купли-продажи спорного земельного участка, распоряжение Министерства имущественных отношений Хабаровского края от 03.09.2012 г. за № 1367 не было признано незаконным, оснований к отказу заключения договора не было.

С учетом вышеизложенного суд полагает, что ответчик Асратян А.К. является добросовестным приобретателем относительно спорного земельного участка.

Права лица, считающего себя собственником имущества, не подлежат защите путем удовлетворения иска к добросовестному приобретателю с использованием правового механизма, установленного ч 1 и ч 2 ст. 167 ГК РФ.

Ссылка представителя истца на объяснения Милечина А.Д., Скрипилева В.А., Асратяна А.К. как на доказательства в обоснование заявленных исковых требований, является не обоснованной, поскольку в силу положений ст. 67 ГПК РФ не могут быть признаны относимыми, допустимыми доказательствами по делу. Указанные лица в ходе рассмотрения дела допрошены не были.

Конституцией Российской Федерации гарантируется право каждого иметь имущество во владении, пользоваться им и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами, а также признание и защита собственности, ее охрана законом.

В соответствии со ст. 9 Конституции РФ, земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в РФ как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории. Земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности.

Ст. 1,2,15,19, 46 Конституции РФ гарантируются в качестве основных и неотчуждаемых прав и свобод человека и гражданина и реализуются на основе общеправовых принципов юридического равенства, неприкосновенности собственности и свободы договора, предполагающих равенство, автономию воли и имущественную самостоятельность участников гражданско-правовых отношений, недопустимость произвольного вмешательства кого-либо в частные дела, необходимость беспрепятственного осуществления гражданских прав, обеспечения восстановления нарушенных прав, их судебной защиты, которые провозглашаются и в числе основных начал гражданского законодательства.

В силу ст. 35 Конституции РФ, во взаимосвязи ее со ст. 8,34,45,46 и 55, права владения, пользования и распоряжения имуществом обеспечиваются не только собственникам, но и иным участникам гражданского оборота. Право частной собственности охраняется законом.

В соответствии со ст. 15, 19, 55 Конституции РФ и исходя из общеправового принципа справедливости, защита права собственности и иных вещных прав, а также прав и обязанностей сторон в договоре должна осуществляться на основе соразмерности и пропорциональности, с тем, чтобы был обеспечен баланс прав и законных интересов всех участников гражданского оборота. При этом возможные ограничения федеральным законом прав владения, пользования и распоряжения имуществом, а также свободы предпринимательской деятельности и свободы договоров также должны отвечать требованиям справедливости, быть адекватными, пропорциональными, соразмерными, носить общий и абстрактный характер, не иметь обратной силы и не затрагивать существо данных конституционных прав, то есть не ограничивать пределы и применение основного содержания соответствующих конституционных норм.

Кроме того, в силу положений ст. 255 ГПК РФ, срок обращения в суд с заявлением о признании незаконным распоряжения о предоставлении земельного участка Бойко В.Н. составляет три месяца.

Согласно плана работы управления по надзору за исполнением законов и законностью правовых актов на 2 полугодие 2012 г. запланировано проверить исполнение законодательства, регламентирующего предоставление мер социальной поддержки семьям, родившим третьего и последующего ребенка в виде выделения земельного участка для улучшения жилищных условий в деятельности министерства социальной защиты населения края, министерства строительства края, министерства имущественных отношений, в связи с ростом количества обращений граждан о

нарушении их прав, многочисленная информация в СМИ о фактах нарушения закона, Срок исполнения- октябрь 2012 г.

Из рапорта начальника отдела по надзору за исполнением законов в сфере экономики и охраны природы Яновской О.В. от 30.10.2012 г. следует, что в ходе проверки и по предоставлению земельных участков многодетным семьям, установлены факты неправомерного завладения земельными участками.

Из вышеуказанного следует, что истцу еще в октябре 2012 г. было известно о фактах неправомерного завладения земельными участками, однако, в суд с иском об оспаривании распоряжения истец обратился в апреле 2013 г. , то есть с пропуском срока на обращение в суд, что также является дополнительным основанием для вынесения решения суда об отказе в удовлетворении исковых требований.

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

#### РЕШИЛ:

В удовлетворении исковых требований Прокурора Хабаровского края в интересах Российской Федерации, неопределенного круга лиц к Министерству имущественных отношений Хабаровского края, Бойко Владимиру Николаевичу, Асратяну Акопу Камоевичу о признании незаконным распоряжения о предоставлении земельного участка; признании недействительным договора купли-продажи земельного участка; истребовании земельного участка; аннулировании записи в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, отказать.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Хабаровский краевой суд в течение месяца со дня составления мотивированного решения суда, через суд, его вынесший.

Судья: подпись

Копия Верна: судья

Т.Н. Ковалева