

[Печать](#)

## Решение по гражданскому делу - апелляция

[Информация по делу](#)

Судья: Пырегова А.С. (дело № 2-4044/2019)

Докладчик: Карболина В.А. Дело № 33-3416/2020

## А П Е Л Л Я Ц И О Н Н О Е О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

Судебная коллегия по гражданским делам Новосибирского областного суда в составе:

председательствующего Карболиной В.А.,

судей Слядневой И.В., Коваленко В.В.,

при секретаре Париновой Е.Ю.

рассмотрела в открытом судебном заседании в г. Новосибирске 25 февраля 2021 г. гражданское дело по апелляционной жалобе администрации Новосибирского района Новосибирской области на решение Новосибирского районного суда Новосибирской области от 23 декабря 2019 г., которым постановлено:

в удовлетворении исковых требований администрации Толмачевского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области к Демьяновой Е. В., Мамедову Р. Рахиму О. о признании соглашения о перераспределении земельного участка, договора купли-продажи недействительными, применении последствий недействительности сделки, об истребовании имущества из чужого незаконного владения, - отказать в полном объеме.

Заслушав доклад судьи Новосибирского областного суда Карболиной В.А., объяснения представителя истца Администрации Толмачевского сельсовета Новосибирской области – Зиновьева Д.В., представителя третьего лица Администрации Новосибирского района Новосибирской области – Курбатовой Е.И., судебная коллегия

## у с т а н о в и л а:

администрация Толмачевского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области обратилась в суд с исковым заявлением к Демьяновой Е. В., Мамедову Р. Р., в котором, с учетом уточнений в порядке ст. 39 ГПК РФ, просила:

- признать недействительным соглашение от ДД.ММ.ГГГГ, заключенное между администрацией Толмачевского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области и Демьяновой Е.В. о перераспределении земельного участка с кадастровым номером <данные изъяты> площадью 1005 кв.м из земель, государственная собственность на которые не разграничена;

- признать сделку Демьяновой Е.В. по отчуждению земельного участка с кадастровым номером <данные изъяты> в пользу Мамедова Р. Р. недействительной;

- обязать Демьянову Е.В. вернуть администрации Толмачевского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области вновь образованные земельные участки с кадастровыми номерами <данные изъяты>, <данные изъяты>;

- истребовать из чужого незаконного владения Мамедова Р.Р. земельный участок с кадастровым номером <данные изъяты> площадью 705 кв.м, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - для индивидуальной жилой застройки;

- указать, что решение суда является основанием для восстановления в ЕГРН сведений о земельном участке с кадастровым номером <данные изъяты>

В иске указано, что постановлением администрации Толмачевского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области от ДД.ММ.ГГГГ принято решение о перераспределении земельного участка с кадастровым номером <данные изъяты> принадлежащего на праве собственности Демьяновой Е.В. и земель, государственная собственность на которые не разграничена; утверждена схема расположения земельного участка площадью 3 028 кв.м.

На основании данного постановления между истцом и ответчиком заключено соглашение о перераспределении земельного участка, в соответствии с п.3 которого образованный земельный участок с кадастровым номером <данные изъяты> площадью 3 028 кв.м переходит в собственность Демьяновой Е.В. после оплаты увеличения земельного участка.

Площадь присоединенного земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена, составила 2 023 кв.м.

Администрация полагает, что вышеуказанное соглашение заключено в нарушение п.п. 3 п. 1 ст. 39.28 Земельного кодекса РФ, п. 9 ст. 39.29, п. 1 ст. 11.9, а также противоречит Правилам землепользования и застройки Толмачевского сельсовета; размер земельного участка превышает максимальные размеры, установленные ПЗЗ Толмачевского сельсовета (0,07 га).

В последующем земельный участок с кадастровым номером <данные изъяты> разделен на несколько земельных участков, в результате чего образовался, в том числе, земельный участок 54:19:030201:1880, который Демьянова Е.В. по договору купли-продажи продала Мамедову Р.Р.

Учитывая, что соглашение от 30 декабря 2016г. заключено в нарушение требований действующего законодательства, отчуждение земельного участка в пользу Мамедова Р. Р. незаконно.

Земельный участок, переданный Мамедову Р.Р., подлежит изъятию в собственность администрации Толмачевского сельсовета.

Судом постановлено вышеуказанное решение, с которым не согласилась администрация Новосибирского района Новосибирской области, в апелляционной жалобе изложена просьба об отмене решения суда первой инстанции, принятии по делу нового судебного акта, об удовлетворении иска.

В обоснование доводов жалобы апеллянт указывает, что в данном случае целью образования нового земельного участка являлось не исправление его конфигурации за счет земель, государственная собственность на которые не разграничена, а фактическое приобретение большей площади земельного участка, что не может соответствовать изначальным целям перераспределения земельных участков.

После заключения оспариваемого соглашения вновь образованный земельный участок многократно подвергался разделению, а его часть была отчуждена в пользу Мамедова Р.Р., однако судом первой инстанции не дано надлежащей правовой оценки данному обстоятельству.

Из содержания представленных документов следует, что площадь присоединённых земель, государственная собственность на которые не разграничена, составила 2 203 кв.м, следовательно, возможно образовать самостоятельный земельный участок без нарушений требований земельного законодательства из земель, государственная собственность которых не разграничена, и которые вошли в состав земельного участка с кадастровым номером <данные изъяты> в результате перераспределения.

В данном случае соглашение о перераспределении земельного участка, находящегося в частной собственности и земель, государственная собственность на которые не разграничена, противоречит требованиям закона, является недействительным в силу ничтожности на основании статьи 168 ГК РФ.

Не учтено судом и то, что площадь образованного земельного участка превышает предельные максимальные размеры, установленные Правилами землепользования и застройки Толмачевского сельсовета (в редакции на день формирования и постановки земельного участка на кадастровый учет).

Ссылки суда на то, что для земельных участков с разрешенным использованием «индивидуальные жилые дома, в том числе подземными, со встроенными или встроенно-пристроенными гаражами, автостоянками» предельный размер земельного участка не установлен, несостоятельны.

24 декабря 2014 г. вступил в силу приказ Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», согласно которому предусмотрен только один вид разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1.).

При этом виды разрешенного использования «отдельно стоящие жилые дома усадебного типа» и «индивидуальные жилые дома, в том числе, с подземными, встроенными или встроенно-пристроенными гаражами, автостоянками» идентичны.

На момент заключения оспариваемого соглашения Правила землепользования и застройки не были приведены в соответствие с вышеуказанным классификатором.

Поскольку администрация Новосибирского района Новосибирской области наделена полномочиями администратора доходов бюджета Новосибирского района, плата по соглашению подлежала перечислению на расчетный счет администрации Новосибирского района.

Заключение спорного соглашения в отсутствие торгов повлияло на размер платы, что в свою очередь повлияло на доход бюджета муниципального района.

Более того, денежные средства в рамках оспариваемого соглашения не поступали в доход Новосибирского района Новосибирской области.

Со стороны администрации сельсовета злоупотребления правом допущено было, последняя исполняла представление Прокуратуры Новосибирского района Новосибирской области.

Кроме того, Прокуратура Новосибирского района Новосибирской области также обратилась в Новосибирский районный суд с аналогичным иском в защиту публичных интересов и защиту прав неопределенного круга лиц (дело №).

Проверив материалы дела на основании ст. 327.1 ГПК РФ в пределах доводов апелляционной жалобы, судебная коллегия приходит к следующему.

Судом установлено, что Демьяновой Е.В. принадлежал на праве собственности земельный участок с кадастровым номером <данные изъяты> площадью 1005 кв м, категория земель: земли населенных пунктов - для жилищного строительства, расположенный по адресу: <данные изъяты>

Постановлением администрации Толмачевского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области № от ДД.ММ.ГГГГ на основании заявления Демьяновой Е.В. утверждена схема расположения земельного участка площадью 3 018 кв. м, территориальная зона, в границах которой образуется земельный участок - зона жилой застройки (Ж), с видом разрешенного использования - индивидуальные жилые дома, в том числе с подземными, со встроенными или встроенно-пристроенными гаражами, автостоянками, категория земель - земли населенных пунктов.

Кроме того, в соответствии с указанным постановлением администрацией Толмачевского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области принято решение о перераспределении земельного участка с кадастровым номером <данные изъяты> площадью 1005 кв. м, принадлежащего Демьяновой Е.В., и земель, государственная собственность на которые не разграничена.

ДД.ММ.ГГГГ между администрацией Толмачевского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области и Демьяновой Е. В. было заключено соглашение о перераспределении земельных участков, находящихся в государственной неразграниченной собственности и собственности физического лица.

В соответствии с п. 1 указанного соглашения земельный участок образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером <данные изъяты> площадью 1 005 кв м, принадлежащего на праве собственности Демьяновой ЕВ., и земель, государственная собственность на которые не разграничена, в кадастровом квартале <данные изъяты> и в соответствии со схемой расположения земельного участка на кадастровом плане, утвержденной постановлением администрации № от ДД.ММ.ГГГГ.

Согласно п. 3 указанного соглашения образованный земельный участок с кадастровым номером <данные изъяты>, из земель населенных пунктов разрешенное использование - индивидуальные жилые дома, в том числе с подземными, со встроенными или встроенно-пристроенными гаражами, автостоянками площадью 3 028 кв м, местоположение: <данные изъяты>, переходит в собственность Демьяновой Е. В. после оплаты увеличения земельного участка.

Таким образом, площадь присоединенного земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена, составила 2 023 кв. м.

Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области за Демьяновой Е. В. было зарегистрировано право собственности на земельный участок с кадастровым номером <данные изъяты>

Из материалов регистрационного дела, представленного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области следует, что из земельного участка с кадастровым номером <данные изъяты> общей площадью 3 028 кв. м путем раздела образованы следующие земельные участки:

- земельный участок с кадастровым номером <данные изъяты> площадью 132 кв. м (категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - скверы, бульвары, зеленые насаждения, набережные),

- земельный участок с кадастровым номером <данные изъяты> площадью 2 896 кв. м (категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - индивидуальные жилые дома, в том числе с подземными со встроенными или встроенно-пристроенными гаражами, автостоянками).

ДД.ММ.ГГГГ в ЕГРН внесены сведения о регистрации права собственности на данные земельные участки за Демьяновой Е. В.

Из земельного участка с кадастровым номером <данные изъяты> общей площадью 2 896 кв.м путем раздела образованы следующие земельные участки:

- земельный участок с кадастровым номером <данные изъяты> площадью 705 кв. м,

- земельный участок с кадастровым номером <данные изъяты> площадью 1015 кв. м,

- земельный участок с кадастровым номером <данные изъяты> площадью 1 176 кв. м,

(категория земель — земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - индивидуальные жилые дома, в том числе с подземными со встроенными или встроенно-пристроенными гаражами, автостоянками).

ДД.ММ.ГГГГ в ЕГРН внесены сведения о регистрации права собственности на данные земельные участки за Демьяновой Е. В.

ДД.ММ.ГГГГ между ответчиками Демьяновой Е. В. и Мамедовым Р. Р. О. заключен договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером <данные изъяты> площадью 705 кв.м, расположенного по адресу: <адрес>.

На основании пункта 1 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом

(оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

Согласно требований статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи или иным законом, сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта, является оспоримой, если из закона не следует, что должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

Сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна, если из закона не следует, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

В соответствии с разъяснениями, изложенными в пунктах 74 и 75 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела 1 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" ничтожной является сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц. Вне зависимости от указанных обстоятельств законом может быть установлено, что такая сделка оспорима, а не ничтожна, или к ней должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки. Договор, условия которого противоречат существу законодательного регулирования соответствующего вида обязательства, может быть квалифицирован как ничтожный полностью или в соответствующей части, даже если в законе не содержится прямого указания на его ничтожность. Применительно к статьям 166 и 168 Гражданского кодекса РФ под публичными интересами, в частности, следует понимать интересы неопределенного круга лиц, обеспечение безопасности жизни и здоровья граждан, а также обороны и безопасности государства, охраны окружающей природной среды. Сделка, при совершении которой был нарушен явно выраженный запрет, установленный законом, является ничтожной как посягающая на публичные интересы. Само по себе несоответствие сделки законодательству или нарушение ею прав публично-правового образования не свидетельствует о том, что имеет место нарушение публичных интересов.

Подпунктом 4 пункта 1 ст. 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации, установлено, что перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в собственности граждан и предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, дачного хозяйства, индивидуального жилищного строительства, при условии, что площадь земельных участков, находящихся в собственности граждан, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных максимальных размеров земельных участков.

Согласно ст. 39.29 Земельного кодекса РФ, если образование земельного участка или земельных участков предусматривается путем перераспределения земельного участка, находящегося в частной собственности, и земель, из которых возможно образовать самостоятельный земельный участок без нарушения требований, предусмотренных ст. 11.9 настоящего кодекса, за исключением случая перераспределения земельных участков в соответствии с подпунктами 1 и 4 пункта 1 ст. 39.28 настоящего кодекса, уполномоченный орган принимает решение об отказе в заключении соглашения о перераспределении земельных участков.

Таким образом, в силу вышеприведенных норм закона и разъяснений Пленума Верховного Суда РФ по их применению, предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в собственность граждан и юридических лиц с нарушением порядка, предусмотренного нормами Земельного кодекса Российской Федерации, в частности, ст. 39.28 в случае предоставления земельного участка более установленных максимальных размеров земельных участков, нарушает как права соответствующего публичного образования, так и интересы неопределенного круга лиц, заинтересованных в приобретении земельного участка (публичные интересы), противоречит существу законодательного регулирования соответствующего вида обязательств.

Также в обоснование своей позиции истец ссылается на ст. 301 ГК РФ, предусматривающую право собственника истребовать свое имущество из чужого незаконного владения.

Однако статья 302 Гражданского кодекса Российской Федерации, предусматривающая основания истребования имущества у добросовестного приобретателя, не связывает возможность ее применения недействительностью распоряжения органа местного самоуправления и сделок.

Названная норма материального права связывает возможность истребования имущества из чужого незаконного владения юридическим фактом выбытия такого имущества из владения собственника или из владения лица, которому оно было передано собственником во владение, по воле или помимо их воли.

Соответствующее разъяснение содержится в абзаце втором пункта 39 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации N 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации N 22 от 29 апреля 2010 г. "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", согласно которому недействительность сделки, во исполнение которой передано имущество, сама по себе не свидетельствует о его выбытии из владения, передавшего это имущество лица, помимо его воли.

Из содержания указанных норм и акта их разъяснения следует, что одним из юридически значимых обстоятельств, подлежащих доказыванию при обращении в суд с иском об истребовании имущества из чужого незаконного владения, является выбытие имущества из владения собственника по воле либо помимо его воли.

Из представленных сторонами доказательств, судом установлено, что на основании заявления Демьяновой Е. В. администрацией Толмачевского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области утверждена схема расположения вновь образованного земельного участка на основании межевого плана, составленного кадастровым инженером Ковалевой А. А.

Из схемы расположения земельного участка, постановления администрации следует, что площадь вновь образованного земельного участка составляет 3028 кв. м. При этом в межевом плане содержатся сведения о площади земельного участка, находящегося в собственности Демьяновой Е.В. и о площади земельного участка, подлежащего распределению из земель, государственная собственность на которые не разграничена.

Также из межевого плана следует, что кадастровым инженером Ковалевой А. А. был выбран для образуемого земельного участка путем перераспределения следующий вид разрешенного использования: индивидуальные жилые дома, в том числе с подземными, со встроенными или встроенно-пристроенными гаражами, автостоянками на основании Правил землепользования и застройки территории МО Толмачевского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области, утвержденных Решением 29-й очередной сессии Совета депутатов Толмачевского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области от 28.12.2012 № 125, действовавшие на момент возникновения спорных правоотношений.

В соответствии с указанными Правилами под предельными размерами земельных участков понимаются показатели наименьшей и (или) наибольшей площади и линейных размеров земельных участков, включаемые в состав градостроительных регламентов для территориальных зон.

Как следует из кадастрового паспорта на вновь образованный в результате перераспределения земель земельный участок с кадастровым номером 54:19:030201:1786 вид разрешенного использования данного участка «индивидуальные жилые дома, в том числе с подземными, со встроенными или встроенно-пристроенными гаражами».

Согласно главы 3 указанных Правил (пункт 1) данный вид разрешенного использования относится к Зоне «Ж» Зона жилой застройки, что указано и в постановлении администрации Толмачевского сельсовета об утверждении схемы расположения земельного участка.

Главой 3 «Зона жилой застройки» в пункте 4 установлены следующие предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов

капитального строительства:

- предельный минимальный размер земельного участка - 0,001 га,
- предельный максимальный размер земельного участка - 50 га (500 000 кв. м).

Таким образом, вновь образованный земельный участок в результате

перераспределения не превышает предельный максимальный размер земельного участка.

В обоснование исковых требований истец ссылается на то, что предельные максимальные размеры земельных участков для усадебных жилых домов составляют - 2 000 кв. м, в то время как площадь вновь образованного земельного участка составляет 3 028 кв. м, то есть на 1 028 кв. м более, чем установлено в Правилах землепользования и застройки.

В силу пунктов 2-33 ст. 38 Градостроительного кодекса РФ применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются указанные в части 1 настоящей статьи размеры и параметры, их сочетания. В пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров.

Вместе с тем из Правил землепользования и застройки Толмачевского сельсовета следует, что виды разрешенного использования «индивидуальные жилые дома, в том числе с подземными, со встроенными или встроенно-пристроенными гаражами, автостоянками» и «отдельно стоящие жилые дома усадебного типа» - это разные виды разрешенного использования.

Судом в решении указано, что Правилами предусмотрен предельный максимальный размер земельного участка для домов усадебного типа, который составляет 2 000 кв. м.

Для земельных участков с видом разрешенного использования «индивидуальные жилые дома, в том числе с подземными, со встроенными или встроенно-пристроенными гаражами, автостоянками» предельный максимальный размер земельного участка не установлен.

Доказательств, подтверждающих, что спорный земельный участок должен быть отнесен к виду разрешенного использования «отдельно стоящие жилые дома усадебного типа» истцом не представлено.

Кроме того, в постановлении администрации Толмачевского сельсовета об утверждении схемы расположения земельного участка указана территориальная зона, в границах которой образуется земельный участок, - Зона жилой застройки (Ж), а также непосредственно указан вид разрешенного использования ««индивидуальные жилые дома, в том числе с подземными, со встроенными или встроенно-пристроенными гаражами, автостоянками»».

В соответствии со ст. 27 ФЗ от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» земельный участок, не соответствующий требованиям градостроительных регламентов, не может быть сформирован и поставлен на кадастровый учет.

В случае образования земельного участка в соответствии со схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории согласно п. 14 статьи 11.10 ЗК РФ в решении об утверждении схемы в отношении каждого образуемого земельного участка в числе прочего указывается: кадастровый номер земельного участка или кадастровые номера земельных участков, из которых в соответствии со схемой предусмотрено образование земельного участка, в случае его образования из земельного участка, сведения о котором внесены в государственный кадастр недвижимости; территориальная зона, в границах которой образуется земельный участок, или в случае, если на образуемый земельный участок действие градостроительного регламента не распространяется или для образуемого земельного участка не устанавливается градостроительный регламент, вид разрешенного использования образуемого земельного участка

В силу п. 3 ст. 27 указанного ФЗ орган государственного учета принимает решение об отказе в постановке на учет земельного участка в случае, если размер образуемого земельного участка или земельного участка, который в результате преобразования сохраняется в измененных границах, не будет соответствовать установленным в соответствии с федеральным законом требованиям к предельным размерам земельных участков.?

Таким образом, уполномоченный орган государственного кадастрового учета при постановке земельного участка на кадастровый учет проверяет соответствие его предельных параметров, действующих для данной территориальной зоны.

Как установлено в ходе судебного разбирательства спорный земельный участок был поставлен на государственный кадастровый учет и право собственности на основании соглашения о перераспределении было зарегистрировано за ответчиком Демьяновой Е. В.

Согласно абзацу четвертому пункта 2 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации сторона, из поведения которой явствует ее воля сохранить силу сделки, не вправе оспаривать сделку по основанию, о котором эта сторона знала или должна была знать при проявлении ее воли.

В силу пункта 5 той же статьи заявление о недействительности сделки не имеет правового значения, если ссылающееся на недействительность сделки лицо действует недобросовестно, в частности, если его поведение после заключения сделки давало основание другим лицам полагаться на действительность сделки.

В соответствии с п. 1 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса РФ» если будет установлено недобросовестное поведение одной из сторон, суд в зависимости от обстоятельств дела и с учетом характера и последствий такого поведения отказывает в защите принадлежащего ей права полностью или частично, а также применяет иные меры, обеспечивающие защиту интересов недобросовестной стороны или третьих лиц от недобросовестного поведения другой стороны.

Отказывая в удовлетворении исковых требований администрации Толмачевского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области к Демьяновой Е. В., Мамедову Р. Рахиму О. о признании соглашения о перераспределении земельного участка, договора купли-продажи недействительными, применении последствий недействительности сделки, об истребовании имущества из чужого незаконного владения, суд исходил из указанных положений закона, представленных сторонами доказательств, а также следующих обстоятельств по делу.

Суд пришел к выводу, что при установленных обстоятельствах доводы истца о том, что соглашение о перераспределении земельных участков противоречит закону, так как Демьяновой Е. В. был предоставлен земельный участок больше, чем предусмотрено Правилами землепользования и застройки, не являются основаниями для удовлетворения иска, так как обстоятельства, на которых основано требование о признании сделки недействительной, были известны истцу к моменту заключения соглашения, получения денег по нему и регистрации перехода права собственности.

Именно администрация Толмачевского сельсовета Новосибирского района составляла и утверждала схему образованного земельного участка и обладала сведениями о максимальных предельных размерах земельных участков и о площади перераспределяемого земельного участка.

Суд посчитал, что такие действия администрации Толмачевского сельсовета Новосибирского района, как издание постановления и заключение во исполнение акта органа местного самоуправления соглашения о перераспределении земельных участков, не могут свидетельствовать об отсутствии воли муниципального образования на распоряжение земельным участком и передаче его в собственность ответчика Демьяновой Е. В.

На момент возникновения спорных правоотношений воля органов местного самоуправления была направлена на распоряжение спорным земельным участком, поскольку до издания оспариваемого постановления истец был осведомлен о размерах как вновь образуемого земельного участка, так и о предельных максимальных размерах земельных участков, установленных Правилами землепользования и застройки на территории Толмачевского сельсовета.



Факт того, что на момент распоряжения спорным земельным участком орган местного самоуправления располагал сведениями о предельных максимальных размерах земельных участков, установленных Правилами землепользования и застройки на территории Толмачевского сельсовета, истцом не опровергнут.

Кроме того, суд пришел к выводу, что изъятие земельного участка у Мамедова Р. Р. по основаниям, приведенным в иске, на что он, по существу, направлен, будет противоречить статье 302 Гражданского кодекса Российской Федерации, поскольку в ходе судебного разбирательства установлена, что воля администрации Толмачевского сельсовета была направлена на совершение оспариваемой сделки.

Доказательств, подтверждающих, что воля администрации Толмачевского сельсовета была искажена на момент совершения сделки, не представлено.

С учетом изложенного, суд посчитал правильным применить ст. 10 ГК РФ и отказать в защите права лицу, истцу по делу, действующему со злоупотреблением.

Также суд в решении указал на то обстоятельство, что исковое заявление об оспаривании сделки подано более, чем два года спустя с момента совершения сделки, за указанный период ответчик Демьянова Е. В. пользовалась спорным земельным участком, извлекала выгоду из него, осваивала его, распоряжалась по собственному усмотрению.

Истребование земельного участка свидетельствует о недобросовестном поведении истца спустя более двух лет с момента совершения сделки.

Таким образом, суд пришел к выводу, что, поскольку соглашение о перераспределении от ДД.ММ.ГГГГ, заключенное между истцом администрацией Толмачевского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области и ответчиком Демьяновой Е. В. не может быть признано недействительным, требования администрации Толмачевского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области о применении последствий недействительности сделки удовлетворению также не подлежат.

Также не подлежат удовлетворению требования истца об истребовании имущества из чужого незаконного владения Мамедова Р. Р., поскольку истцом в нарушение ст. 56 ГПК РФ доказательств, подтверждающих обоснование заявленных требований, не представлено.

Судебная коллегия соглашается с указанными выводами суда и не находит правовых оснований для отмены или изменения решения суда, предусмотренных ст.330 ГПК РФ.

Так, не являются основанием к отмене решения доводы жалобы о том, что целью образования нового земельного участка было не исправление его конфигурации за счет земель, собственность на которые не разграничена, а фактическое приобретение большей площади земельного участка, что ни в коей мере не может соответствовать изначальным целям перераспределения земельных участков, поскольку по данному делу определением апелляционной инстанции от 16.06.2020г. была назначена судебная землеустроительная экспертиза, перед экспертами которой был поставлен вопрос: Соответствует ли у земельного участка с кадастровым номером <данные изъяты> по адресу: <данные изъяты>, образованного в результате перераспределения земельного участка с кадастровым номером <данные изъяты> и земель, находящихся в государственной собственности в кадастровом квартале <данные изъяты> в соответствии со схемой расположения земельного участка на кадастровом плане территории (л.д.95-100), утвержденной Постановлением администрации Толмачевского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области от 16.12.2016г. № наличие вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы, при которых возможно перераспределение земельного участка?

Согласно заключения комиссии экспертов ООО «НовоСтройЭксперт», земельный участок с кадастровым номером <данные изъяты> был образован в результате перераспределения земельного участка с кадастровым номером <данные изъяты> и земель, находящихся в государственной собственности в кадастровом квартале <данные изъяты> в соответствии со схемой расположения земельного участка на кадастровом плане территории, утвержденной Постановлением

администрации Толмачевского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области от 16.12.2016г. №616.

В соответствии с пп.3 п.1 ст.39.28 Земельного кодекса РФ перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, допускается при перераспределении земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в собственности граждан и предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального жилищного строительства, при условии, что площадь земельных участков, находящихся в собственности граждан, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

В соответствии с п.3 ст.39.28 Земельного кодекса РФ, перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, осуществляется в соответствии с утвержденным проектом межевания территории либо при отсутствии такого проекта в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка.

Основанием для государственного кадастрового учета земельного участка с кадастровым номером <данные изъяты> является схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории, утвержденная Постановлением администрации Толмачевского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области от 16.12.2016г. № , а также вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером <данные изъяты> – «для жилищного строительства», который был в ЕГРН при перераспределении с землями государственной неразграниченной собственности.

Для ответа на поставленный вопрос была составлена схема, отображающая местоположение границ земельного участка с кадастровым номером <данные изъяты> относительно учтенных в ЕГРН земельных участков, учтенных в ЕГРН по смежеству и вблизи указанного участка на момент его образования.

Границы земельного участка с кадастровым номером <данные изъяты>, внесенные в ЕГРН по результатам кадастровых работ, имеют чересполосицу с земельными участками, имеющими кадастровые номера – <данные изъяты>

Границы земельного участка с кадастровым номером <данные изъяты> внесенные в ЕГРН по результатам кадастровых работ, имеют изломанность границ в части прохождения северной, восточной и южной границ.

Результатом перераспределения земельного участка с кадастровым номером <данные изъяты> и земель государственной неразграниченной собственности является постановка на государственный кадастровый учет земельного участка с присвоением кадастрового номера <данные изъяты> в результате проверки на соответствие требованиям законодательства РФ документов – основания Управления Росреестра по Новосибирской области.

Таким образом, экспертом не было установлено наличие каких-либо нарушений при образовании спорного земельного участка.

Доводы жалобы о том, что заключение спорного соглашения повлияло на доход бюджета муниципального района являются несостоятельными, поскольку истцом не заявлялось оснований в обоснование исковых требований относительно уровня бюджета, в который данная плата должна перечисляться, требование о возмещении средств между различными бюджетами не имеет никакого отношения к приобретателям земельного участка.

Кроме того, определение размера платы за земельные участки установлено Постановлением Правительства РФ от 03.12.2014г. №1308, в соответствии с которым «размер платы определяется как 15 процентов кадастровой стоимости земельного участка, находящегося в федеральной собственности, рассчитанной пропорционально площади части такого земельного участка,

подлежащей передаче в частную собственность в результате его перераспределения с земельными участками, находящимися в частной собственности, за исключением случая, предусмотренного пунктом 4 настоящих Правил».

Согласно абзацу четвертому пункта 2 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации сторона, из поведения которой явствует ее воля сохранить силу сделки, не вправе оспаривать сделку по основанию, о котором эта сторона знала или должна была знать при проявлении ее воли.

В силу пункта 5 той же статьи заявление о недействительности сделки не имеет правового значения, если ссылающееся на недействительность сделки лицо действует недобросовестно, в частности, если его поведение после заключения сделки давало основание другим лицам полагаться на действительность сделки.

В соответствии с п. 1 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса РФ» если будет установлено недобросовестное поведение одной из сторон, суд в зависимости от обстоятельств дела и с учетом характера и последствий такого поведения отказывает в защите принадлежащего ей права полностью или частично, а также применяет иные меры, обеспечивающие защиту интересов недобросовестной стороны или третьих лиц от недобросовестного поведения другой стороны.

Отказывая в удовлетворении исковых требований администрации Толмачевского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области к Демьяновой Е. В., Мамедову Р. Рахиму О. о признании соглашения о перераспределении земельного участка, договора купли-продажи недействительными, применении последствий недействительности сделки, об истребовании имущества из чужого незаконного владения, суд исходил из указанных положений закона, представленных сторонами доказательств, а также обстоятельств по делу.

Суд пришел к выводу, что при установленных обстоятельствах доводы истца о том, что соглашение о перераспределении земельных участков противоречит закону, так как Демьяновой Е. В. был предоставлен земельный участок больше, чем предусмотрено Правилами землепользования и застройки, не являются основаниями для удовлетворения иска, так как обстоятельства, на которых основано требование о признании сделки недействительной, были известны истцу к моменту заключения соглашения, получения денег по нему и регистрации перехода права собственности.

Именно администрация Толмачевского сельсовета составляла и утверждала схему образованного земельного участка и обладала сведениями о максимальных предельных размерах земельных участков и о площади перераспределяемого земельного участка.

Суд посчитал, что такие действия администрации Толмачевского сельсовета Новосибирского района, как издание постановления и заключение во исполнение акта органа местного самоуправления соглашения о перераспределении земельных участков, не могут свидетельствовать об отсутствии воли муниципального образования на распоряжение земельным участком и передаче его в собственность ответчика Демьяновой Е. В.

На момент возникновения спорных правоотношений воля органов местного самоуправления была направлена на распоряжение спорным земельным участком, поскольку до издания оспариваемого постановления истец был осведомлен о размерах как вновь образуемого земельного участка, так и о предельных максимальных размерах земельных участков, установленных Правилами землепользования и застройки на территории Толмачевского сельсовета.

Факт того, что на момент распоряжения спорным земельным участком орган местного самоуправления располагал сведениями о предельных максимальных размерах земельных участков, установленных Правилами землепользования и застройки на территории Толмачевского сельсовета, истцом не опровергнут.

Кроме того, суд пришел к выводу, что изъятие земельного участка у Мамедова Р. Р. по основаниям, приведенным в иске, на что он, по существу, направлен, будет противоречить статье 302 Гражданского кодекса Российской Федерации, поскольку в ходе судебного разбирательства

установлена, что воля администрации Толмачевского сельсовета была направлена на совершение оспариваемой сделки.

Доказательств, подтверждающих, что воля администрации Толмачевского сельсовета была искажена на момент совершения сделки, не представлено. Представитель истца в суде апелляционной инстанции показал, что Демьянова Е.В. продала земельный участок Мамедову Р.Р., как собственнику смежного соседнего земельного участка.

Судебная коллегия соглашается с указанными выводами суда, поскольку они подтверждаются материалами дела и показаниями представителей истца Администрации Толмачевского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области, которые в судебном заседании показали, что исковые требования ими были поданы в связи с получением представления прокурора Новосибирского района НСО о недопущении подобных нарушений, а именно перечисление денежных средств за увеличение площади земельного участка на расчетный счет администрации Толмачевского сельсовета нарушает права Новосибирского района Новосибирской области. Хотя ими и заявлены указанные исковые требования, основанием которых является то, что площадь вновь образованного земельного участка составляет 3028 кв.м., что более чем установлено в Правилах землепользования и застройки Толмачевского сельсовета, при перераспределении земельного участка Администрация Толмачевского сельсовета Новосибирского района НСО исходила из площади 50 га, для зоны «Ж1» - индивидуальные жилые дома, в том числе с подземными, со встроенными или встроенно-пристроенными гаражами.

В соответствии с положениями ст.3 ГПК РФ, заинтересованное лицо вправе в порядке, установленном законодательством о гражданском судопроизводстве, обратиться в суд за защитой нарушенных либо оспариваемых прав, свобод или законных интересов.

Из показаний представителей истца следует, что их права указанными сделками не нарушены. При рассмотрении дела в суде апелляционной инстанции представителем истца было представлено заявление об утверждении мирового соглашения, из которого следует, что Администрация Толмачевского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области обязуется перечислить в бюджет Администрации Новосибирского района Новосибирской области в соответствии со ст.62 Бюджетного кодекса РФ плату, полученную по Соглашению от 30.12.2016г., заключенному между администрацией Толмачевского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области и Демьяновой Е.В. в размере 23913 рублей.

Данное мировое соглашение было подписано истцом, ответчиками. Третье лицо Администрация Новосибирского района Новосибирской области не подписали данное мировое соглашение, однако, при рассмотрении дела судом первой инстанции ими не было подано искового заявления в защиту нарушенных прав.

Решение Новосибирского районного суда Новосибирской области от 23.12.2019г., которым в полном объеме в удовлетворении исковых требований администрации Толмачевского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области было отказано, администрацией Толмачевского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области не было обжаловано.

Таким образом, из показаний представителя Администрации Толмачевского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области и поведения истца следует, что воля истца направлена на сохранение силы сделки.

При указанных обстоятельствах, Администрация Новосибирского района Новосибирской области не лишена права обратиться с иском в защиту нарушенных прав.

Иные доводы, изложенные в апелляционной жалобе, сводятся к не согласию с выводами суда первой инстанции и переоценке собранных по делу доказательств, оснований для которой судебная коллегия не находит.

Разрешая возникший спор, суд правильно определил обстоятельства, имеющие значение для дела, дал им оценку, основанную на нормах материального права, нарушений норм процессуального

закона не усматривается, оснований для отмены решения суда по доводам апелляционной жалобы не имеется.

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

**О П Р Е Д Е Л И Л А:**

Решение Новосибирского районного суда Новосибирской области от 23 декабря 2019года в пределах доводов апелляционной жалобы оставить без изменения, апелляционную жалобу администрации Новосибирского района Новосибирской области – без удовлетворения.

Председательствующий-

Судьи: