

ВЕРХОВНЫЙ СУД РЕСПУБЛИКИ КРЫМ

дело № 23-363/2019 (2-888/2015)

председательствующий судья суда первой инстанции Мазалова М.И.,
судья-докладчик суда апелляционной инстанции Корсакова Ю.М.

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

04 февраля 2020 года Судебная коллегия по гражданским делам Верховного суда Республики Крым в составе:

председательствующего Корсаковой Ю.М.,
судей Кирюхиной М.А.,
Белоусовой В.В.,
при секретаре Гусевой К.А.

рассмотрев открытое судебном заседании в г. Симферополе гражданское дело исковому заявлению Полякова Сергея Юрьевича к Ореховскому сельскому совету Сакского района Республики Крым, Усеиновой Дамире Салихяновне об отмене решения органа местного самоуправления, по иску Тисенковой Валентины Петровны к Ореховскому сельскому совету Сакского района Республики Крым, Усеиновой Дамире Салихяновне, Полякову Сергею Юрьевичу, Горину Денису Васильевичу о государственной регистрации перехода права собственности, признании сделки недействительной.

Заслушав доклад судьи Корсаковой Ю.М. об обстоятельствах дела, пояснения представителя Полякова С.Ю. – Горина В.Г., ответчика Усеиновой Д.С., ее представителя Бикбулатова А.Ф., представителей Тисенковой В.П. – Петрова В.Е., Медвиль Л.И.. третьего лица Горина Д.В., судебная коллегия-

УСТАНОВИЛА:

Поляков С.Ю., с учетом уточнения требований, обратился в суд с иском к Ореховскому сельскому совету Сакского района Республики Крым о признании незаконными и отмене пунктов 5 и 6 решения 30 сессии 4-го созыва Ореховского сельского совета № 490 от 29 марта 2005 года «О выдаче разрешения гражданам на составление технической документации по землеустройству для составления документов, удостоверяющих право частной собственности на земельные участки» в части исключения из учета в земельно-кадастровой книге земельного участка, внесенного в книгу без оснований, за который не оплачиваются земельные налоги и передаче в земли запаса сельсовета земельного участка площадью 0,10 га в с.

Михайловка по ул. Крымской, 15, переданного Полякову С.Ю.; в части выдачи разрешения на составление технической документации поземлеустройству для составления документов, удостоверяющих право частной собственности на земельный участок по ул. Крымской, 15 в с. Михайловка, для строительства жилого дома, хозпостроек и сооружений, находящийся в пользовании Усенинова С.Ю., признаний незаконными и отмене пунктов 2,3,4 решения 11 сессии 5 созыва Ореховского сельского совета № 257 от 28 марта 2017 года «Об утверждении технической документации по землеустройству в части составления документов, удостоверяющих право частной собственности на земельные участки граждан для строительства и обслуживания жилых домов, хозяйственных построек и сооружений» в части утверждения технической документации по землеустройству и документов, удостоверяющих право частной собственности Усенинову С.Ю. на земельный участок, площадью 0,1007 га по ул. Крымской, 15 в с. Михайловка; в части передачи из земель, не предоставленных в собственность или постоянное пользование в границах населенного пункта бесплатно в частную собственность Усенинову С.Ю. земельный участок, площадью 0,1007 га по ул. Крымской, 15 в с. Михайловка; в части выдачи Усенинову С.Ю. государственного акта на право собственности на земельный участок, площадью 0,1007 га по ул. Крымской, 15 в с. Михайловка.

Решением Сакского районного суда Республики Крым от 15 июня 2015 года исковые требования Полякова С.Ю. удовлетворены, пункты 5 и 6 решения 30 сессии 4-го созыва Ореховского сельского совета № 490 от 29 марта 2005 года «О выдаче разрешения гражданам на составление технической документации по землеустройству для составления документов, удостоверяющих право частной собственности на земельные участки» в части исключения из учета земельно-кадастровой книге земельного участка, внесенного в книгу без оснований, за который не оплачиваются земельные налоги и передаче в земли запаса сельсовета земельного участка площадью 0,10 га в с. Михайловка по ул. Крымской, 15, переданного Полякову С.Ю.; в части выдачи разрешения на составление технической документации по землеустройству для составления документов, удостоверяющих право частной собственности на земельный участок по ул. Крымской, 15 в с. Михайловка, для строительства жилого дома, хозпостроек и сооружений, находящийся в пользовании Усенинова С.Ю., признаны незаконными, признаний незаконными пункты 2,3,4 решения 11 сессии 5 созыва Ореховского сельского совета № 257 от 28 марта 2017 года « Об утверждении технической документации по землеустройству в части составления документов, удостоверяющих право частной собственности на

земельные участки граждан для строительства и обслуживания жилых домов, хозяйственных построек и сооружений» в части утверждения технической документации по землеустройству и документов, удостоверяющих право частной собственности Усенинову С.Ю. на земельный участок, площадью 0,1007 га по ул. Крымской, 15 в с. Михайловка; в части передачи из земель, не предоставленных в собственность или постоянное пользование в границах населенного пункта бесплатно в частную собственность Усенинову С.Ю. земельный участок, площадью 0,1007 га по ул. Крымской, 15 в с. Михайловка; в части выдачи Усенинову С.Ю. государственного акта на право собственности на земельный участок, площадью 0,1007 га по ул. Крымской, 15 в с. Михайловка.

Не согласившись с указанным решением суда Тисенкова В.П. подала апелляционную жалобу, в которой просила решение суда первой инстанции отменить, вынести новое решение, которым отказать в удовлетворении исковых требований Полякова С.Ю.

Определением Верховного Суда Республики Крым от 14 ноября 2019 года судебная коллегия перешла к рассмотрению гражданского дела по правилам производства в суде первой инстанции без учета особенностей, предусмотренных главой 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований на предмет спора, привлечены Тисенкова Валентина Петровна, Горин Денис Васильевич.

14 января 2019 года в судебном заседании суда апелляционной инстанции подано исковое заявление Тисенковой Валентины Петровны к Ореховскому сельскому совету Сакского района Республики Крым, Усениновой Дамире Салихяновне, Полякову Сергею Юрьевичу, Горину Денису Васильевичу о государственной регистрации перехода права собственности, признании сделки недействительной.

Требования мотивированы тем, что она 14 мая 2007 года на основании нотариально удостоверенного договора купли-продажи земельного участка приобрела у Усенинова С.Ю. земельный участок площадью 0,1007 га, расположенный по адресу: Сакский район, Ореховский с/с, с. Михайловка, ул. Крымская, 15, в октябре 2018 года она обратилась в Государственный комитет по государственной регистрации и кадастру Республики Крым с заявлением о государственной регистрации права собственности на данный земельный участок, однако ей было отказано в регистрации права, поскольку 12 февраля 2018 года право собственности на спорный земельный участок было зарегистрировано за третьими лицами.

В судебное заседание суда апелляционной инстанции не явился Поляков С.Ю., который о месте и времени судебного заседания извещен,

путем направления судебного почтового уведомления, причины неявки суду не представил, воспользовавшись положениями ст. 48 ГПК Российской Федерации, направил в судебное заседание своего представителя Горина В.Г., который поддержал доводы, изложенные в исковом заявлении своего доверителя, против удовлетворения искового заявления Тисенковой В.П. возражал в полном объеме.

В судебное заседание суда апелляционной инстанции не явилась Тисенкова В.П., которая о месте и времени судебного заседания извещена, путем направления судебного почтового уведомления, причины неявки суду не представила, воспользовавшись положениями ст. 48 ГПК Российской Федерации, направила в судебное заседание своих представителей Петрова В.Е., Медвидь Л.И., которые поддержали доводы, изложенные в исковом заявлении своего доверителя, против удовлетворения искового заявления Полякова С.Ю. возражали в полном объеме.

В судебное заседание суда апелляционной инстанции, проводимого путем использования систем видеоконференц-связи явились ответчик Усенинова Д.С., ее представитель Бикбулатова А.Ф., которые возражали против удовлетворения иска Полякова С.Ю., просили удовлетворить исковое заявление Тисенковой В.П.

В судебное заседание суда апелляционной инстанции явился Горин Д.В., который просил удовлетворить исковое заявление Полякова С.Ю., против удовлетворения искового заявления Тисенковой В.П. возражал в полном объеме.

В судебное заседание суда апелляционной инстанции не явились Ореховский сельский совет Сакского района, Государственный комитет по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, которые о месте и времени судебного заседания извещены, путем направления судебного почтового уведомления, уведомления по электронной почте, причины неявки суду не представили, ходатайств об отложении рассмотрения дела не поступило.

На основании ч.3 ст. 167 ГПК Российской Федерации, судебная коллегия считает возможным рассмотреть дело при указанной явке.

Заслушав доклад судьи Корсаковой Ю.М. об обстоятельствах дела, пояснения лиц, участвующих в деле, изучив материалы дела, обсудив доводы исковых заявлений, судебная коллегия приходит к следующему.

Согласно ст. 18 Земельного кодекса Украинской ССР, в редакции действующей на 1991 год, сельские советы народных депутатов предоставляли земельные участки для индивидуального жилищного строительства.

Правовой статус земельного участка определяется правоустанавливающим и правоподтверждающими (правоудостоверяющими) документами. Правоустанавливающие документы - это те документы, на основании которых возникло право.

В силу требований ч.1 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.

Истцом в качестве доказательства заявленных вещных прав на земельный участок, расположенный Сакский район, с.Михайлова, ул.Крымская, 15, представлена выписка из решения Исполнительного комитета Ореховского сельского совета № 87 от 18 декабря 1991 года, из которой следует, что Полякову С.Ю. разрешено строительство индивидуального жилого дома в селе Михайлова по ул.Крымской дом 15 на земельном участке 0,10 га, выделенном на основании решения сессии Ореховского сельского совета № 8 от 28 августа 1992 года, строительный паспорт № 558 на застройку жилого дома.

В материалы дела представлена справка от 10 июля 2006 года № 01-10/П-6, выданная Архивным отделом Администрации Саки АКР, в которой отражено, что в решении 8 сессии Ореховского сельского совета от 28 января 1992 года решение о выделении земли вс. Михайлова Полякову С.Ю. отсутствует.

Судебной коллегией из архивного отдела Администрации Сакского района истребованы решение № 87 исполнительного комитета Ореховского сельского совета народных депутатов Сакского района Крымской АССР от 18 декабря 1991г., решение исполнительного комитета Ореховского сельского совета народных депутатов Сакского района Крымской АССР от 28 января 1992 года и от 28 августа 1992 года.

Архивный отдел Администрации Сакского района представил решение № 87 исполнительного комитета Ореховского сельского совета народных депутатов Сакского района Крымской АССР от 18 декабря 1991 г. без приложений, из которого усматривается, что данным решением разрешался вопрос о выделении земельных участков под строительство домов жителям Совета в селе Михайлова.(л.д.117, том3)

Из данного решения не усматривается, что данным решением разрешался вопрос о разрешении Полякову С.Ю. строительства индивидуального жилого дома в селе Михайлова по ул.Крымской дом 15 на земельном участке 0,10 га.

Таким образом, представленная истцом выписка из решения Исполнительного комитета Ореховского сельского совета № 87 от 18 декабря

1991 года не соответствует представленному архивом полному тексту решения № 87 от 18 декабря 1991 года, они имеют разное содержание, в решении указано «о выделении земельных участков под строительство домов жителям Совета в селе Михайловка», в выписке «о разрешении на строительство индивидуального жилого дома вселе Михайловка».

Более того, в представленной истцом выписке из решения № 87 от 18 декабря 1991 года имеется ссылка на документ «решение сессии Ореховского сельского совета № 8 от 28 августа 1992 года», т.е. на документ датированный позже самого решения от 18 декабря 1991 года.

Архивным отделом представлены протокол и все решения, принятые Ореховским сельским советом от 28 августа 1992 года, из указанных документов усматривается, что 28 августа 1992 года решениями совета не разрешался вопрос о предоставлении Полякову С.Ю. земельного участка, расположенного по адресу: Сакский район, с.Михайловка, ул.Крымская, 15. (л.д.118-135,том 3).

Архивным отделом представлен протокол и все решения, принятые 8-ой сессии 21 созыва Ореховского сельского совета от 28 января 1992 года, из указанных документов усматривается, что 28 января 1992 года решениями не разрешался вопрос о предоставлении земельного участка, расположенного по адресу: Сакский район, с.Михайловка, ул.Крымская, 15. (л.д. 136-149, том3), дата 28 января 1992 года была проверена коллегией, в связи с указанием истца о возможной опечатки в выписке.

Решением 30 сессии 4 созыва Ореховского сельского совета № 490 от 29 марта 2005 года (п.5-5.1) совет исключил из учета в земельно-кадастровой книге земельные участки граждан, внесенные в книгу без оснований, и за которые не оплачиваются налогами, передал указанные земли в земли запаса сельсовета, в частности, был исключен из книги земельный участок площадью 0,10 га в с. Михайловка по ул.Крымская, 15, Полякова С.Ю. (л.д.158, том 3).

Из представленной копии земельно-кадастровой книги усматривается, что в нее была внесена запись «Поляков Сергей Юрьевич», основания внесения в книгу не указаны, данная запись перечеркнута, внесены сведения о принятии решении 30 сессии 4 созыва Ореховского сельского совета № 490 от 29 марта 2005 года, следующей записью в книге указан Усенинов С.Ю. и основания внесения сведений об Усенинове С.Ю.

Довод о том, что Ореховский сельский совет в силу положений ст. 141, 149 Земельного кодекса Украины не имел полномочий по отмене решения о предоставлении земельного участка и фактически произвел во внесудебном порядке изъятие земельного участка, необоснован, поскольку отсутствует само решение о предоставлении земельного участка Полякову С.Ю. , в

данном случае решением 30 сессии 4 созыва Ореховского сельского совета № 490 от 29 марта 2005 года были фактически исключены сведения из земельно-кадастровой книги о землевладельце как неосновательно включенные.

Сведения о правовом положении земельных участков отражаются в государственной кадастровой книге земель и содержат данные об объектах и субъектах земельной собственности, землевладения, землепользования и аренды земли, целевом назначении земельных участков, режиме их использования. Регистрация данных производится на основании решений соответствующих органов о предоставлении земель в собственность, владение, пользование и аренду после уточнения границ участков в натуре, оформления и выдачи документов.

В материалах дела не содержится решения, изданного органом местного самоуправления в пределах его компетенции и в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания такого акта на момент его издания о предоставлении истцу земельного участка, расположенного по адресу: Сакский район, с. Михайловка, ул.Крымская, 15.

Поляковым С.Ю. не представлено допустимых доказательств принятия решения уполномоченным о предоставлении ему на каком- либо вещном праве земельного участка, расположенного по адресу: Сакский район, с. Михайловка, ул.Крымская, 15, соответственно регистрация данных о Полякове С.Ю. в поземельно- кадастровой книге внесена безосновательна, что впоследствии было устранено решением 30 сессии 4 созыва Ореховского сельского совета № 490 от 29 марта 2005 года.

Указанная в земельно-кадастровой книге запись на имя истца о праве на земельный участок какими-либо относимыми и допустимыми доказательствами по делу (ст. 59 и ст. 60 ГПК РФ) не подтверждается.

При этом запись в земельно-кадастровой книге противоречит имеющимся в деле доказательствам и не является документом, устанавливающим право Полякова С.Ю. на владение и пользование истцом спорным земельным участком.

Как установлено судом Поляковым С.Ю. на спорном земельном участке жилой дом не возведен.

Ссылки Полякова С.Ю. на выписки из решения Ореховского сельского совета от 18 декабря 1991 года в отношении иных лиц (Белоус О.П., Олексюка В.М., Горина В.М. (л.д. 144, 145,148, том 2) как доказательства, подтверждающие легитимность представленной им выписки из решения № 87 от 18 декабря 1991 года, необоснованы, поскольку предоставление выписок из решения иным гражданам по идентичной форме не может

свидетельствовать о легитимности выписки, представленной суду Поляковым С.Ю.

По ходатайству представителя Полякова С.Ю. Горина В.М. были допрошены свидетели Стриженко В.И., Козлов Н.И., Смешливая Т.И. которые указали, что помнят обстоятельства выделения земельного участка Полякову С.Ю. и вынесения решения советом о предоставлении ему земельного участка по адресу: Сакский район, с. Михайловка, ул.Крымская, 15. Свидетель Козлов Н.И. указал, что именно он подписывал выписку из решения № 87 от 18 декабря 1991 года, выданную Полякову С.Ю., при этом свидетель не смог пояснить разнотечения выписки и самого решения № 87 от 18 декабря 1991 года.

Суд обязан учитывать, что обстоятельства дела, которые в соответствии с законом должны быть подтверждены определенными средствами доказывания, не могут подтверждаться никакими другими доказательствами (статья 60 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Однако, законом не предусмотрено, что факт принятия решения сессии сельским советом о предоставлении земельного участка конкретному лицу может доказываться только свидетельскими показываниями.

Судебная коллегия критически относится к показаниям указанных свидетелей, поскольку события, имеющие юридическое значение, относительно которых свидетели давали показания происходили в 1991 году, более 19 лет назад, свидетели не были знакомы лично с Поляковым С.Ю., затруднительно помнить физических лиц, в отношении которых советом принимались решения о предоставлении земельных участков на территории Ореховского сельского поселения более 19 лет назад.

В качестве возражений на иск Полякова С.Ю. Ореховский сельский совет указывал, что на 1991-1992 год Поляков С.Ю. являлся гражданином Российской Федерации, в связи с положениями украинского законодательства ему не мог быть предоставлен земельный участок. Поляковым С.Ю. не предоставлено доказательство, что в указанные годы он являлся гражданином Украины, в частности, проживал на территории Ореховского сельского совета.

При указанных выше обстоятельствах, отсутствуют правовые основания для признания незаконными пункт 5 решения 30 сессии 4-го созыва Ореховского сельского совета № 490 от 29 марта 2005 года «О выдаче разрешения гражданам на составление технической документации по землеустройству для составления документов, удостоверяющих право частной собственности на земельные участки» в части исключения из учета в земельно-кадастровой книге земельного участка, внесенного в книгу без

оснований, за который не оплачиваются земельные налоги и передаче в земли запаса сельсовета земельного участка в с. Михайловка по ул. Крымской, 15.

Решением 30 сессии 4-го созыва Ореховского сельского совета № 490 от 29 марта 2005 года совет выдал разрешение на составление технической документации по землеустройству для составления документов, удостоверяющих право частной собственности на земельный участки для строительства и обслуживания жилых домов, в том числе Усеинову С.Ю. на земельный участок в с. Михайловка по ул. Крымской, 15 площадью 0,10 га.

Решением 11 сессии 5 созыва Ореховского сельского совета № 257 от 28 марта 2007 года «Об утверждении технической документации по землеустройству в части составления документов, удостоверяющих право частной собственности на земельные участки граждан для строительства и обслуживания жилых домов, хозяйственных построек и сооружений», в частности, утверждена техническая документация по землеустройству и документов, удостоверяющих право частной собственности Усеинова С.Ю. на земельный участок, площадью 0,1007 га по ул. Крымской, 15 в с. Михайловка, земельный участок, площадью 0,1007 га по ул. Крымской, 15 в с. Михайловка, передан из земель, не предоставленных в собственность или постоянное пользование в границах населенного пункта, бесплатно в частную собственность Усеинова С.Ю., разрешен вопрос о выдаче Усеинову С.Ю. государственного акта на право собственности на земельный участок, площадью 0,1007 га по ул. Крымской, 15 в с. Михайловка.

Поскольку спорный земельный участок являлся свободным, относился на момент передачи Усеинову С.Ю. к землям запаса сельсовета, оснований для признания решения 30 сессии 4-го созыва Ореховского сельского совета № 490 от 29 марта 2005 года, решения 11 сессии 5 созыва Ореховского сельского совета № 257 от 28 марта 2007 года в отношении прав Усеинова С.Ю. незаконными не имеется, законный собственник, в данном случае сельский совет, был вправе распорядиться земельным участком по своему усмотрению.

В материалы дела представлен договор купли-продажи земельного участка от 14 мая 2007 года, из которого следует, что Усеинов С.Ю. продал земельный участок с кадастровым номером 01 243 852 00 02 001 0775 по адресу: АКР, Сакский район, с. Михайловка по ул. Крымской, 15, Тисенковой В.П.

Данный договор нотариально удостоверен частным нотариусом Сакского нотариального округа Сунгуревой Н.Ф., зарегистрирован в реестре прав за номером 950, изготовлен на бланке ВЕО № 947916.

Нотариусом Сунгурой Н.Ф. суду представлена заверенная копия данного договора, выписка из Реестра сделок Украины (л.д. 202-204, том 1).

Из данного договора усматривается, что земельный участок принадлежал Усеинову С.Ю. на основании государственного акта о праве собственности на землю ЯД № 591916 от 28 апреля 2007 года, выданного на основании решения 11 сессии 5 созыва Ореховского сельского совета № 257 от 28 марта 2017 года.

Материалы дела содержат государственный акт ЯД № 591916 от 28 апреля 2007 года, выданный Усеинову С.Ю., удостоверяющий его право собственности на спорный земельный участок. Данный государственный акт содержит сведения о нотариальном удостоверении сделки - договор купли-продажи земельного участка от 14 мая 2007 года, заключенного с Тисенковой В.П. (оборотная сторона акта).

Тисенковой В.П. представлена выписка из Государственного реестра сделок о регистрации договора купли-продажи земельного участка от 14 мая 2007 года, номер в реестре 2083704.

Поляков С.Ю., дополнив свои исковые требования, просил на основании ст. 166 ГК Российской Федерации признать недействительным договор купли-продажи земельного участка от 14 мая 2007 года, заключенный Тисенковой В.П. и Усеиновым С.Ю., указывая, что право Тисенковой В.П. в силу действующего на момент заключения договора законодательства Украины не возникло, поскольку ею не был получен на свое имя государственный акт о праве собственности на земельный участок и ее право не было зарегистрировано в установленном порядке.

Согласно ст. 3 ГПК Российской Федерации заинтересованное лицо вправе в порядке, установленном законодательством о гражданском судопроизводстве, обратиться в суд за защитой нарушенных либо оспариваемых прав, свобод или законных интересов.

В силу ст. 9 ГК Российской Федерации граждане и юридические лица вправе осуществить этот выбор по своему усмотрению, однако избранный способ защиты должен соответствовать содержанию нарушенного права, спорного правоотношения и в конечном итоге привести к восстановлению нарушенного материального права или законного интереса.

В соответствии с пунктом 1 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка недействительна по основаниям, установленным Кодексом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

Оспоримая сделка может быть признана недействительной, если она нарушает права или охраняемые законом интересы лица, оспаривающего

сделку, в том числе повлекла неблагоприятные для него последствия (абзац второй пункта 2 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно п. 71 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" оспоримая сделка может быть признана недействительной, если она нарушает права или охраняемые законом интересы лица, оспаривающего сделку, в том числе повлекла неблагоприятные для него последствия (абзац второй пункта 2 статьи 166 ГК РФ).

В рассматриваемом споре истец не является стороной договора.

Условиями предоставления судебной защиты лицу, обратившемуся в суд с соответствующим требованием, являются установление наличия у истца принадлежащего ему субъективного материального права или охраняемого законом интереса, фактов его нарушения и нарушения права истца.

Применительно к абз.2 п.2 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации субъектом, имеющим материально-правовой интерес в признании сделки недействительной, следует считать любое лицо, в чью правовую сферу эта сделка вносит известную неопределенность и на чье правовое положение она может повлиять.

Лицо, не участвующее в договоре, заявляющее иск о признании договора недействительным, должно доказать наличие своего материально-правового интереса в удовлетворении иска, указав, какие его права или охраняемые законом интересы нарушены или оспариваются лицами, к которым предъявлен иск, а также каким образом эти права и интересы будут восстановлены в случае реализации избранного способа судебной защиты.

Материально-правовой интерес в применении последствий недействительности сделки имеют лица, чьи имущественные права и (или) охраняемые законом интересы будут непосредственно восстановлены в результате приведения сторон недействительной сделки в первоначальное фактическое положение.

Истец Поляков С.Ю. должен доказать свой законный интерес в признании сделки недействительной.

Судебная коллегия обращает внимание на то, что в случае удовлетворения исковых требований Полякова С.Ю. о признании недействительным договора купли-продажи земельного участка от 14 мая 2007 года, такой судебный акт не влечет правовых последствий в виде возврата истцу прав в отношении спорного земельного участка, к которому собственно и сводятся его требования, истец не доказал наличия у него права на оспаривание указанного договора.

В силу обязательственной природы сделки и относительного характера данных правоотношений, предполагающих заранее определенный круг участников, в первоначальное положение могут быть приведены только стороны сделки, но не другие лица.

Признание договора купли-продажи недействительным и применение последствий его недействительности в соответствии с законом приведет только к восстановлению сторон сделки в первоначальное положение (ч. 2 ст. 167 ГК РФ), но при этом не повлечет за собой восстановление каких-либо прав на этот объект недвижимости за Поляковым С.Ю.

По смыслу абз.2 п.2 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации отсутствие заинтересованности в применении последствий недействительности сделки является самостоятельным основанием для отказа в иске.

По мнению судебной коллегии, заинтересованности Полякова С.Ю. в понимании гражданского законодательства при рассмотрении настоящего дела не усматривается, поскольку он не является стороной оспариваемого договора купли-продажи земельного участка, его права и законные интересы данным договором не нарушаются, в связи с указанным судебная коллегия пришла к выводу об отсутствии вещных прав Полякова С.Ю. на земельный участок, являющийся предметом оспариваемого договора купли-продажи.

При таких обстоятельствах, отсутствуют основания для удовлетворения требований иска Полякова С.Ю. о признании недействительными решения ЗУ сессии 4-го созыва Ореховского сельского совета № 490 от 29 марта 2005 года о выдаче разрешения на составление технической документации по землеустройству для составления документов, удостоверяющих право частной собственности на земельный участки для строительства и обслуживания жилых домов Усеинову С.Ю. на земельный участок в с. Михайловка по ул. Крымской, 15 площадью 0,10 га, решения 11 сессии 5 созыва Ореховского сельского совета № 257 от 28 марта 2007 года «Об утверждении технической документации по землеустройству в части составления документов, удостоверяющих право частной собственности на земельные участки граждан для строительства и обслуживания жилых домов, хозяйственных построек и сооружений» в части утверждения технической документации по землеустройству и документов, удостоверяющих право частной собственности Усеинова С.Ю. на земельный участок адресу: по ул. Крымской, 15 в с. Михайловка, и передаче его бесплатно в частную собственность Усеинова С.Ю., о признании недействительным договора купли-продажи земельного участка от 14 мая 2007 года, заключенного Тисенковой В.П. и Усеиновым С.Ю.

Относительно исковых требований Тисенковой В.П. о признании договора купли-продажи земельного участка от 01 февраля 2018 года, заключенного Гориным Д.В. с Поляковым С.Ю. недействительным, прекращении государственной регистрации права собственности Горина Д.В. на этот земельный участок, регистрации перехода права собственности на земельный участок, расположенный Республика Крым, Сакский район, с.Михайлова, ул.Крымская, 15, за Тисенковой В.П. на основании заключенного договора купли-продажи земельного участка от 14 мая 2007 года, судебная коллегия исходит из следующего.

Как установлено судебной коллегией легитимным собственником земельного участка, расположенного Республика Крым, Сакский район, с. Михайлова, ул. Крымская, 15, являлся Усеинов С.Ю.

Согласно ст. 317 ГК Украины собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Согласно ст. 319 ГК Украины собственник владеет, пользуется, распоряжается своим имуществом по своему усмотрению. Собственник имеет право совершать относительно своего имущества любые действия, которые не противоречат закону.

В соответствии с указанными нормами Усеинов С.Ю. распорядился своей собственностью, заключив с Тисенковой В.П. договор купли- продажи земельного участка от 14 мая 2007 года по адресу: АКР, Сакский район, с. Михайлово по ул. Крымской, 15.

Стороны договора Усеинов С.Ю., а впоследствии его наследник Усеинова Д.С., Тисенкова В.П. не оспаривали его действительность, указали, что обязательства сторон надлежащим образом исполнены, расчеты между ними произведены, спорный земельный участок фактически передан.

Согласно ст. 657 ГК Украины договор купли-продажи земельного участка, единого имущественного комплекса, жилого дома (квартиры) или другого недвижимого имущества укладывается в письменной форме и подлежит нотариальному удостоверению и государственной регистрации кроме договоров купли-продажи имущества, находящегося в имущественном залоге.

Согласно части 4 статьи 334 Гражданского кодекса Украины, право собственности на приобретенный объект недвижимости у покупателя возникало с момента государственной регистрации этого договора.

Договор купли-продажи земельного участка (заключенный между сторонами и нотариально удостоверенный) зарегистрирован в Государственном реестре правовых сделок (на украинском языке - Державний реєстр правочин), в соответствии с действующим на тот момент законодательством

Статьей 182 Гражданского кодекса Украины предусматривалась необходимость государственной регистрации как прав на недвижимость, так и сделок относительно недвижимого имущества.

Государственная регистрация договора об отчуждении имущества и государственная регистрация права собственности на недвижимое имущество являлись отдельными видами регистрации.

Государственная регистрация правовых сделок (на украинском языке - правочин) проводилась на основании Временного порядка государственной регистрации правовых сделок, утвержденного постановлением Кабинета Министров Украины № 671 от 26 мая 2004 года (данное постановление утратило силу на основании постановления Кабинета Министров Украины № 824 от 05 сентября 2012 года), в соответствии с пунктом 2 которого регистраторами являются государственные нотариальные конторы, частные нотариусы, которые согласно договорам, заключенным с администратором Реестра, проводят государственную регистрацию договоров, изменений, внесенных к ним, сведений о прекращении их действия, принимают запросы, выдают заверенные извлечения из Реестра и выполняют другие функции, предусмотренные этим Порядком.

Государственная регистрация вещных прав на недвижимое имущество проводилась коммунальными предприятиями БТИ на основании Временного положения о порядке регистрации прав собственности на недвижимое имущество, утвержденного приказом Министерства юстиции Украины № 7/5 от 7 февраля 2002 года (утратило силу с 01 января 2013 года на основании приказа Министерства юстиции Украины № 1844/5 от 14 декабря 2012 года), учитывая положение пункта 5 Заключительных положений Закона Украины "О государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их ограничений" от 1 июля 2004 года.

Положениями пункта 3 раздела I Закона Украины № 1878-VI от 11 февраля 2010 года были внесены изменения в Гражданский кодекс Украины, в частности согласно подпункту 4 части 4 статьи 334 изложена в следующей редакции: "права на недвижимое имущество, которые подлежат государственной регистрации, возникают со дня такой регистрации в соответствии с законом".

Согласно пункту 1 Заключительных и переходных положений, указанный закон (№ 1878-VI от 11 февраля 2010 года) вступает в действие со дня его опубликования, кроме пунктов 3 и 5 раздела I и пункта 4 раздела II этого закона, которые вступают в силу с 01 января 2013 года.

Положения гражданского законодательства, связывающие возникновение права собственности на недвижимое имущество, приобретенное по договору, с моментом государственной регистрации этих

прав, а не договора регулируют соответствующие правоотношения, которые возникли со дня вступления их в действие - с 01 января 2013 года и не имеют обратного действия во времени.

Таким образом, до 01 января 2013 года, в т.ч. и по состоянию на 14 мая 2007 года, право собственности по нотариально удостоверенному договору купли-продажи недвижимого имущества (в данном случае нежилого помещения) у приобретателя возникало с момента государственной регистрации этого договора, а с 01 января 2013 года - со дня государственной регистрации данного права собственности.

При таких обстоятельствах, право собственности Тисенковой В.П. на земельный участок, приобретенный по нотариально удостоверенному договору купли-продажи от 14 мая 2007 года, возникло с момента государственной регистрации данной сделки, а именно с даты (14 мая 2007 года) регистрации этого договора в Государственном реестре правовых сделок, в соответствии с действующим на тот момент законодательством.

18 марта 2014 года Республика Крым принята в состав Российской Федерации в результате ратификации 21 марта 2014 года Договора между Российской Федерацией и Республикой Крым о принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов.

21 марта 2014 года ратифицирован Федеральный конституционный закон "О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов - Республики Крым и города федерального значения Севастополя".

Согласно ст. 12 ФКЗ от 21 марта 2014 года N 6-ФКЗ "О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов Республики Крым и города федерального значения Севастополя" на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя действуют документы, в том числе подтверждающие гражданское состояние, образование, право собственности, право пользования, право на получение пенсий, пособий, компенсаций и иных видов социальных выплат, право на получение медицинской помощи, а также таможенные и разрешительные документы (лицензии, кроме лицензий на осуществление банковских операций и лицензий (разрешений) на осуществление деятельности некредитных финансовых организаций), выданные государственными и иными официальными органами Украины, государственными и иными официальными органами Автономной Республики Крым, государственными и иными официальными органами города Севастополя, без ограничения срока их действия и какого-либо подтверждения со стороны

государственных органов Российской Федерации, государственных органов Республики Крым или государственных органов города федерального значения Севастополя, если иное не предусмотрено статьей 12.2 настоящего Федерального конституционного закона, а также если иное не вытекает из самих документов или существа отношения.

Таким образом, наличие права собственности Тисенковой В.П. на спорный земельный участок в силу положений ст. 12 ФКЗ от 21 марта 2014 года N 6-ФКЗ "О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов Республики Крым и города федерального значения Севастополя" не требует какого-либо подтверждения со стороны государственных органов Российской Федерации, государственных органов Республики Крым или государственных органов города федерального значения Севастополя.

В соответствии с ч. 3 ст. 1 указанного Федерального закона государственная регистрация прав на недвижимое имущество является юридическим актом признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества.

Как отмечено в Определении Конституционного Суда РФ от 5 июля 2001 года N 132-О, государственная регистрация - как формальное условие обеспечения государственной, в том числе судебной, защиты прав лица, возникающих из договорных отношений, объектом которых является недвижимое имущество, - призвана лишь удостоверить со стороны государства юридическую силу соответствующих правоустанавливающих документов.

Таким образом, требуется регистрация права собственности Тисенковой В.П. в Едином государственном реестре недвижимости записи о праве на недвижимое имущество Российской Федерации.

Согласно с п. 3 ч. 3 ст. 15 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" государственная регистрация прав осуществляется по заявлению сторон договора при государственной регистрации договора и (или) права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, возникающих на основании такого договора, если иное не установлено настоящим Федеральным законом.

Судебная коллегия исходит из того, что в силу нормативных предписаний, государственная регистрация перехода права собственности на объект недвижимого имущества проводится по заявлению двух сторон, в связи с чем, обращения только одной из сторон договора недостаточно для осуществления такой государственной регистрации.

Сторона договора Усеинов С.Ю. скончался, его наследником является по закону супруга Усеинова Д.С.

В силу статьи 551 Гражданского кодекса Российской Федерации переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации (пункт 1). В случае, когда одна из сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности (пункт 3 статьи 551 Гражданского кодекса Российской Федерации (здесь и далее нормативные акты приводятся в редакциях, действующих на момент возникновения спорных правоотношений). При уклонении одной из сторон договора от государственной регистрации прав переход права собственности регистрируется на основании решения суда, вынесенного по требованию другой стороны.

Как разъяснил Пленум Верховного Суда Российской Федерации и Пленум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в пунктах 60, 61 постановления N 10/22, пунктом 1 статьи 551 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что переход к покупателю права собственности на недвижимое имущество по договору продажи недвижимости подлежит государственной регистрации. Отсутствие государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество к покупателю не является основанием для признания недействительным договора продажи недвижимости, заключенного между этим покупателем и продавцом. Если одна из сторон договора купли-продажи недвижимого имущества уклоняется от совершения действий по государственной регистрации перехода права собственности на это имущество, другая сторона вправе обратиться к этой стороне с иском о государственной регистрации перехода права собственности (пункт 3 статьи 551 Гражданского кодекса Российской Федерации). Иск покупателя о государственной регистрации перехода права подлежит удовлетворению при условии исполнения обязательства продавца по передаче имущества. Согласно абзацу второму пункта 1 статьи 556 Гражданского кодекса Российской Федерации в случае, если иное не предусмотрено законом или договором, обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным после вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче.

По смыслу названной нормы, суд может принять решение о регистрации сделки не только в случае виновного уклонения одной из сторон от ее регистрации, но и в случае невозможности этой стороной совершить

определенные действия, направленные на регистрацию сделки и перехода права собственности к приобретателю, по независящим от воли данной стороны причинам.

К обстоятельствам, повлекшим невозможность регистрации сделки купли-продажи в установленном порядке, относится и смерть продавца.

В соответствии с разъяснениями, содержащимися в пункте 62 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 года "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", на основании статей 58, 1110 и 1112 Гражданского кодекса Российской Федерации обязанности продавца по договору купли-продажи переходят к его универсальным правопреемникам. Поэтому покупатель недвижимого имущества вправе обратиться с иском о государственной регистрации перехода права собственности (статья 551 Гражданского кодекса Российской Федерации) к наследникам или иным универсальным правопреемникам продавца. Покупатель недвижимого имущества, которому было передано владение во исполнение договора купли-продажи, вправе обратиться за регистрацией перехода права собственности.

С учетом установленных обстоятельств (заключение между сторонами в установленной законом форме договора купли-продажи, содержащего все существенные условия договора, и его исполнение в соответствии с действующим на тот момент законодательством) и вышеуказанных норм права, судебная коллегия приходит к выводу действительности заключенной сделки, в настоящее время Тисенкова В.П. лишена возможности зарегистрировать переход права собственности на земельный участок по договору купли-продажи к ней как покупателю в связи со смертью продавца в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество Российской Федерации.

Согласно представленной Государственным комитетом по государственной регистрации и кадастру Республики Крым информации в настоящее время на земельный участок, расположенный Республика Крым, Сакский район, с.Михайлова, ул.Крымская, 15, зарегистрировано право собственности за Гориным Денисом Васильевичем, данное право зарегистрировано на основании договора-купли продажи от 01 февраля 2018 года, заключенного с Поляковым С.Ю. в лице представителя Горина Василия Геннадьевича.

Как указывалось выше, требование о признании недействительной сделки независимо от применения последствий ее недействительности может

быть удовлетворено, если лицо, предъявляющее такое требование, имеет охраняемый законом интерес в признании этой сделки недействительной.

Как указано в Определении Конституционного Суда Российской от 15.04.2008 N 289-О-О заинтересованным лицом может быть признан субъект, в отношении которого просматривается причинная связь между совершенной сделкой и возможной угрозой его законным интересам, когда его благо, прежде всего, имущественного характера, может пострадать или уже пострадало в результате совершения сделки.

Исходя из указанного, Тисенкова В.П. является лицом, имеющим охраняемый законом интерес в признании договора-купли продажи от 01 февраля 2018 года, заключенного Поляковым С.Ю. и Гориным Д.В. недействительным, поскольку ее требования направлены на обеспечение восстановления имущественной правоспособности.

Право собственности на земельный участок Полякова С.Ю. зарегистрировано 15 августа 2017 года на основании решения Сакского суда Республики Крым № 2-888/2015 от 15 июня 2015 года и решения Сакского суда Республики Крым № 2-496/2017 от 07 апреля 2017 года.

Таким образом, право собственности Полякова С.Ю. зарегистрировано в ЕГРН на основании решений судов, впоследствии оспоренных Тисенковой В.П. в апелляционном порядке, по которым судебная коллегия перешла к рассмотрению дела по правилам суда первой инстанции без учета особенностей, предусмотренных ст. 39 ГПК Российской Федерации.

В основе зарегистрированного права собственности Полякова С.Ю. на земельный участок лежит решение суда, которое подлежит отмене, соответственно, применяя положения ст. 168 ГК РФ, отчуждение произведено в отсутствие правовых оснований, поскольку фактически право собственности на земельный участок у Полякова С.Ю. не возникло, он не вправе распоряжаться спорным имуществом, в том числе заключать в отношении него сделки купли-продажи, законным собственником земельного участка с 2007 года являлась Тисенкова В.П., а с учетом положений ст. 209 ГК Российской Федерации право распоряжения имуществом принадлежит только собственнику этого имущества. Материалами дела не доказан факт нахождения спорного имущества во владении Горина Д.В.

Судебная коллегия приходит к выводу об удовлетворении требований Тисенковой В.П., считает необходимым признать недействительным договор купли-продажи, заключенный между Поляковым С.Ю. в лице представителя Горина В.Г. и Гориным Д.В., аннулировать запись о праве собственности Горина Д.В. на спорное имущество, произвести регистрация перехода права собственности за Тисенковой Валентиной Петровной на земельный участок

расположенный по адресу: Республика Крым, Сакский район, Ореховский с/с, с. Михайловка, ул. Крымская, д. 15.

Поскольку одним из оснований регистрации права собственности на спорное имущество являлось решение суда по гражданскому делу № 2-888/2015, которое подлежит отмене, то на основании положений ст. 443 ГПК Российской Федерации, следует аннулировать сведения о праве собственности Полякова Сергея Юрьевича в Едином государственном реестре недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости на земельный участок кадастровый номер 90:11:160201:1108, расположенный по адресу: Республика Крым, Сакский район, Ореховский с/с, с. Михайловка, ул. Крымская, д. 15.

Руководствуясь ст. 328 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия

ОПРЕДЕЛИЛА:

Решение Сакского районного суда Республики Крым от 15 июня 2015 года отменить, вынести новое решение.

В удовлетворении исковых требований Полякову Сергею Юрьевичу отказать.

Исковые требования Тисенковой Валентины Петровны удовлетворить.

Признать недействительным договор купли-продажи земельного участка площадью 0,1007 га, кадастровый номер 90:11:160201:1108, расположенный по адресу: Республика Крым, Сакский район, Ореховский с/с, с. Михайловка, ул. Крымская, д. 15, заключенный между Поляковым Сергеем Юрьевичем и Гориным Денисом Васильевичем.

Аннулировать сведения о праве собственности Горина Дениса Васильевича в Едином государственном реестре недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости на земельный участок кадастровый номер 90:11:160201:1108, расположенный по адресу: Республика Крым, Сакский район, Ореховский с/с, с. Михайловка, ул. Крымская, д. 15.

Произвести поворот решения Сакского районного суда Республики Крым от 15 июня 2015 года, аннулировать сведения о праве собственности Полякова Сергея Юрьевича в Едином государственном реестре недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости на земельный участок кадастровый номер 90:11:160201:1108, расположенный по адресу: Республика Крым, Сакский район, Ореховский с/с, с. Михайловка, ул. Крымская, д. 15.

Произвести государственную регистрацию перехода права собственности за Тисенковой Валентиной Петровной на земельный участок площадью 0,1007 га, кадастровый номер 90:11:160201:1108, расположенный по адресу: Республика Крым, Сакский район, Ореховский с/с, с. Михайловка, ул. Крымская, д. 15, на основании договора купли-продажи земельного участка от 14 мая 2007 года.

Апелляционное определение вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в кассационный суд общей юрисдикции через суд первой инстанции в течение трех месяцев со дня вступления в законную силу обжалуемого судебного постановления.

Председательствующий:

Судья:

