

г. Одинцово

Захаровой Л.Н.

К

И

изъятия земельного участка с кадастровым номером

номером

расположенным по адресу: Московская

недействительной и

Государственной компанией

было заключено Соглашение от 04.08.2023 №

об изъятии для государственных нужд оспариваемого

как лица, оспаривающего сделку, в том числе повлекшие

И

Сделка, незаконно привела к уменьшению имущественной

И

ответчиком только часть территории спорного земельного участка. Часть территории оспариваемого земельного участка находится в пользовании истца. На нем находятся свинарник со свиньями и курятник с курами. Истец одна с двумя несовершеннолетними детьми занимается хозяйством на землях, находящихся в общей совместной собственности со , в том числе и на части спорного участка, будучи самозанятой. Самостоятельно, одна, вынуждена справляться с неблагоприятными последствиями заключенной с нарушением ее прав и законных интересов, против ее воли, последствий оспариваемой сделки. Данные последствия на настоящий момент, продолжаются, не прекращены, и будут продолжаться на будущее время. Истец был против отчуждения земельного участка, сноса построек и передачи участка в рамках строительства дорог. О несогласии доводила представителям и оценочной компании, участнику сделки - сосособственнику общей совместной собственности в период зимы-весны-лета-осени 2023 года. Стороны сделки, и знали и должны были знать о наличии сосособственника на праве общей совместной собственности на изымаемый земельный участок и о необходимости на момент совершения сделки получения согласия После отчуждения спорного участка изменилась конфигурация фасада, которая не позволяла беспрепятственный доступ на придомовую территорию. Это была одна из причин несогласия отчуждения спорного участка со стороны истца. После начала работ проблема доступа на придомовую территорию имела неблагоприятные последствия для истца и ее несовершеннолетних детей. Ранее на спорном земельном участке, без волеизъявления истца были снесены гараж, забор, въездные ворота. В процессе производства работ и после, отсутствовала возможность попасть на придомовую территорию. Ввиду имевших место неблагоприятных последствий для лица, оспаривающего сделку, им в апреле 2024 года было направлено исковое заявление в суд, с целью защиты нарушенных прав и охраняемых законом интересов. О том, что сделка состоялась истец узнал только из документов представленных по делу в суд в 2024 г. по данному делу.

Представитель истца в судебное заседание явился, на удовлетворении уточненного иска настаивал.

Представитель ответчика Государственной компанией в судебное заседание явился, поддержал отзыв на иск, представленный ранее; просил отказать в удовлетворении уточненных исковых требований.

Третье лицо: в судебное заседание явился, возражал против удовлетворения уточненных исковых требований.

Выслушав явившихся лиц, изучив письменные материалы дела, суд приходит к следующему.

В силу 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).

Сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта, по общему правилу является оспоримой (пункт 1 статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Исходя из пункта 2 статьи 168 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, ничтожна, если из закона не следует, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

Под лицом, заинтересованным в предъявлении иска о признании недействительной ничтожной сделки, следует понимать лицо, имеющее юридически значимый интерес в данном деле. Такая юридическая заинтересованность может признаваться за участниками сделки, либо за лицами, чьи права и интересы прямо нарушены оспариваемой сделкой. Заинтересованным в судебной защите является лицо, имеющее законное право или охраняемый законом интерес, а предъявленный этим лицом иск выступает средством защиты его нарушенного права и законных интересов.

В соответствии со ст. 279 ГК Российской Федерации земельный участок может быть изъят у собственника для государственных или муниципальных нужд. В п. 2 ст. 279 ГК РФ установлено, что в результате изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд осуществляется, в том числе прекращение права собственности гражданина или юридического лица на такой земельный участок.

Согласно ч. 1 ст. 282 ГК Российской Федерации, если правообладатель изымаемого земельного участка не заключил соглашение об изъятии, в том числе по причине несогласия с решением об изъятии у него земельного участка, допускается принудительное изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

Судом установлено, что Государственная компания осуществляет деятельность по реализации проекта: «Устранение узких мест на основных направлениях транспортных коридоров в Московской агломерации. А-113 Строящаяся Центральная кольцевая автомобильная дорога (Московская область). Участок Центральной кольцевой автомобильной дороги Московской области от ПК 237+10 до ПК 279+60 пускового комплекса №5, обход д. Малые Вяземы Одинцовского района Московской области» (Объект строительства) на основании Федерального закона от 17.07.2009 № 145-ФЗ «О государственной компании и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (Закон государственной компании) в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации (ЗК РФ), ФЗ от 08.11.2007 № 257 - ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ, а также в соответствии с государственной программой Российской Федерации Развитие транспортной системы России», утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 20.12.2017 № 1596, и Программой деятельности Государственной компании на

долгосрочный период (2010 - 2030 годы), утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 31.12.2009 № 2146-р, с изменениями внесенными распоряжением Правительства Российской Федерации от 10.08.2023 № 2168-р.

Частью 2 статьи 37 Закона о государственной компании установлены полномочия Государственной компании в целях изъятия земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества для размещения автомобильных дорог Государственной компании по поручению федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере дорожного хозяйства, а именно:

- 1) подготовка проектов решений об изъятии земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества для федеральных нужд в целях размещения автомобильных дорог Государственной компании;
- 2) уведомление в установленном порядке лиц, у которых изымаются земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества для федеральных нужд в целях размещения автомобильных дорог Государственной компании;
- 3) подготовка и заключение с оценщиком договоров об оценке изымаемых для размещения автомобильных дорог Государственной компании земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества и об оценке убытков, причиненных таким изъятием;
- 4) подготовка и заключение от имени Российской Федерации соглашений в связи с изъятием земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества для федеральных нужд для размещения автомобильных дорог Государственной компании (далее - соглашение);
- 5) обращение от имени Российской Федерации в суд с исками об изъятии земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества для федеральных нужд в целях размещения автомобильных дорог Государственной компании;
- 6) обращение с заявлениями о проведении государственного кадастрового учета изымаемых для размещения автомобильных дорог Государственной компании земельных участков и (или) иных объектов недвижимого имущества, а также с заявлениями об учете изменений таких земельных участков и (или) иных объектов недвижимого имущества;
- 7) обращение от имени Российской Федерации с заявлением о государственной регистрации права федеральной собственности на изъятые земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества для размещения автомобильных дорог Государственной компании.

На основании распоряжения Федерального дорожного агентства (далее - ФДА) от 24.08.2020 № 2584-р «Об утверждении документации по планировке территории объекта» (приложение № 1) из земельного участка с кадастровым номером _____ расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, _____ образован Земельный участок.

В материалы дела представлен договор купли-продажи земельного участка с К№ , где покупателем указан

Сведения о зарегистрированных правах на земельный участок с К№ отсутствовали.

Во исполнение распоряжения ФДА от 25.01.2023 № 80-р «Об изъятии для нужд Российской Федерации земельных участков в целях обеспечения реализации Объекта строительства», с внесенными изменениями Распоряжением ФДА от 21.04.2023 № 922-р (приложение № 2,3) между Государственной компанией и заключено соглашение от 04.08.2023 № об изъятии для государственных нужд Земельного участка.

Во исполнение п. 3.3 Соглашения ответчиком осуществлена выплата возмещения в связи с изъятием земельных участков путем перечисления на расчетный счет правообладателя денежной суммы в соответствии с п. 3.2. Соглашения, что подтверждается платежным поручением от 09.08.2023 № 10344.

Согласно пункту 2 статьи 8.1 ГК Российской Федерации права на имущество, подлежащее государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом. В силу засти 3 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" государственная регистрация прав на недвижимое имущество - это юридический акт, которым признаются и подтверждаются возникновение, изменение, переход, прекращение права определенного лица на недвижимое имущество или ограничение такого права и обременение недвижимого имущества.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 07.03.2023 правообладателем земельного участка с кадастровым номером являлся

Пунктом 14 статьи 56.6 ЗК РФ предусмотрено, что решение об изъятии земельного участка может быть обжаловано в суд в течение трех месяцев со дня уведомления правообладателя изымаемой недвижимости о принятом решении об изъятии.

Это означает, что для признания незаконным решения об изъятии земельного участка для государственных нужд, являющегося административным актом, оно должно быть оспорено.

Соглашение об изъятии земельного участка готовится и заключается на основании решения об изъятии участка, т.е. оно носит производный характер от решения об изъятии участка и подлежит реализации во исполнение такого решения.

В соответствии с пунктом 11 статьи 56.6 ЗК РФ правообладатель изымаемой недвижимости считается уведомленным о принятом решении об изъятии со дня получения копии решения об изъятии.

Решение об изъятии земельного участка в установленном порядке на день рассмотрения настоящего дела не обжаловано, таким образом данное решение уполномоченного органа на момент рассмотрения дела является законным и обоснованным.

Из пункта 1 статьи 56.5 ЗК РФ следует, что в случае, если в Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют сведения о зарегистрированных правах на земельные участки, подлежащие изъятию для государственных или муниципальных нужд, а также о зарегистрированных правах на расположенные на таких земельных участках объекты недвижимого имущества, уполномоченный орган исполнительной власти до принятия решения об изъятии земельных участков для государственных нужд обязан выполнить действия и мероприятия, предусмотренные этой статьей Кодекса.

Из материалов дела следует, что к моменту принятия названного решения об изъятии земельного участка в Едином государственном реестре недвижимости записью было зарегистрировано право собственности на участок.

Поэтому, данный орган не был обязан и не имел основания совершать действия, предусмотренные указанной статьей, которые должны совершаться в случае отсутствия в названном реестре сведений о правообладателе.

Кроме того, предусмотренные статьей 56.5 ЗК РФ действия подлежат выполнению до принятия решения об изъятии земельного участка, и несоблюдение требований этой статьи служить основанием для признания незаконным самого решения об изъятии участка, а не заключенного на его основании соглашения.

Однако, как указано выше, данное решение об изъятии участка не обжаловано в установленном порядке.

При этом данное соглашение может быть проверено на предмет его законности с точки зрения соблюдения порядка его заключения после принятия решения об изъятии земельного участка и соответствие его условий требованиям закона.

В обоснование своих требований о признании недействительным соглашения, истец указывает на его заключение в отсутствие ее нотариально удостоверенного согласия на отчуждение земельного участка и магазина.

Согласно статье 35 СК РФ:

- владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов осуществляются по обоюдному согласию супругов (пункт 1),
- при совершении одним из супругов сделки по распоряжению общим имуществом супругов предполагается, что он действует с согласия другого супруга (абзац первый пункта 2),
- сделка, совершенная одним из супругов по распоряжению общим имуществом супругов, может быть признана судом недействительной по мотивам отсутствия согласия другого супруга только по его требованию и только в случаях, если доказано, что другая сторона в сделке знала или заведомо должна была знать о несогласии другого супруга на совершение данной сделки (абзац второй пункта 2),

- для заключения одним из супругов сделки по распоряжению имуществом, права на которое подлежат государственной регистрации, сделки, для которой законом установлена обязательная нотариальная форма, или сделки, подлежащей обязательной государственной регистрации, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга (абзац первый пункта 3),

- супруг, чье нотариально удостоверенное согласие на совершение указанной сделки не было получено, вправе требовать признания сделки недействительной в судебном порядке в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о совершении данной сделки (абзац второй пункта 3).

Из этих норм вытекает, что сделка, совершенная одним из супругов по распоряжению общим имуществом супругов, может быть признана судом недействительной по мотивам отсутствия согласия другого супруга в том случае, если отчуждение совместно нажитого имущества не могло состояться и не должно из-за отсутствия такого согласия, а если такая сделка в отсутствие согласия другого супруга состоялась, требование о ее признании недействительной заявляется в целях применения последствий недействительности сделки (статья 167 ГК РФ) и возврата имущества в собственность лица, чье право нарушено.

Между тем, как указано выше, изъятие земельного участка, принадлежащего гражданину (или гражданам) на праве частной собственности для государственных нужд, если сама публичная нужда является актуальной и реальной, производится независимо от волеизъявления правообладателя, решение принимается в административном порядке и вопрос о применении принудительного порядка изъятия земельного участка может рассматриваться в судебном порядке только в случае отказа правообладателя от заключения соглашения о передаче участка в собственность государства в добровольном порядке.

Соответственно, такое соглашение супругом, чье согласие не было получено, может быть оспорено и по этому основанию не в целях возврата земельного участка в частную собственность, а в целях устранения нарушений права на полное возмещение стоимости имущества.

Следовательно, отсутствие нотариально удостоверенного согласия на совершение сделки по отчуждению земельного участка в собственность Российской Федерации не может служить основанием для признания соглашения недействительным.

Публичная нужда в изъятии участка обозначена и мотивирована, который значился в Едином государственном реестре недвижимости единственным правообладателем на земельный участок, без каких-либо замечаний подписал в добровольном порядке предложенное ему соглашение.

Поскольку данное соглашение не может быть оспорено в целях возврата земельного участка в собственность супругов, оно может быть оспорено в связи с несоблюдением порядка его заключения или в связи с несогласием с его условиями.

Сторона истицы считает данное соглашение недействительным в связи с незаконностью названного решения об изъятии участка, принятого в отсутствие ее согласия на отчуждение участка.

Соответственно, по мотивам незаконности самого решения об изъятии земельного участка, данное соглашение не может быть признано недействительным.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 194-198 ГПК РФ, суд

В удовлетворении исковых требований

Федеральный судья

Мотивированное решение изготовлено 23 августа 2024 года