

2[1]-1370/2020

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

06 ноября 2020 года г. Бузулук.

Бузулукский районный суд Оренбургской области в составе председательствующего судьи Соломиной Л.А., при секретаре Тарасовой Н.В., с участием прокурора Белоусова С.В., представителя ответчика Мандриковой Ю.С., действующей на основании доверенности в интересах Сеницына Н.Е., представителя ответчика Администрации МО Бузулукский район Оренбургской области Лагода М.Г., действующего на основании доверенности, представителя третьего лица Степаненко С.В., действующего на основании ордера в интересах Варнавского В.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Бузулукского межрайонного прокурора в защиту интересов Российской Федерации к Администрации МО Бузулукский район Оренбургской области, Сеницыну Н.Е. о признании договора аренды № от ** ** ***, заключенный между администрацией муниципального образования Бузулукский район и Сеницыным Н.Е. по передаче в аренду земельного участка недействительным и применении последствий недействительности сделки, сносе самовольных построек, рекультивации земельного участка,

УСТАНОВИЛ:

Бузулукский межрайонный прокурор обратился в суд в защиту интересов Российской Федерации о признании договора аренды земельного участка, заключенного между администрацией муниципального образования Бузулукский район и Сеницыным Н.Е. недействительным и применить последствия недействительности сделки, сносе самовольных построек и возложении обязанности по рекультивации земельного участка. В обоснование своих требований указал, что в рамках осуществления надзора за соблюдением земельного и лесного законодательства выявлен факт незаконного распоряжения земельным участком лесного фонда. Установлено, что ** ** *** в администрацию МО Бузулукский район Оренбургской области поступило заявление Сеницына Н.Е. с просьбой предоставления в аренду земельного участка с кадастровым номером №, площадью <данные изъяты> кв.м., находящегося по адресу: <адрес>, Боровой сельсовет, кадастровый квартал №, для завершения строительства объекта незавершенного строительства – гостевого домика на две пары, площадью застройки <данные изъяты> кв.м., степенью готовности <данные изъяты>, принадлежащего ему на праве собственности. ** ** ** *** администрацией МО Бузулукский район в лице главы района Бантюкова Н.А. с Сеницыным Н.Е. заключен договор аренды земельного участка с кадастровым №, категория – земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения, площадью <данные изъяты> кв. м. на период ** ** *** по ** ** ***. Однако администрация МО Бузулукский район не обладала полномочиями по распоряжению земельным участком с кадастровым номером №, о

чем должностным лицам администрации района было достоверно известно из решений Бузулукского районного суда от ** ** **** по гражданскому делу №, от ** ** **** по гражданскому делу №, а также апелляционного определения Оренбургского областного суда от ** ** ****. Кроме того, в ходе проверки установлено, что ** ** **** отделом архитектуры и градостроительства администрации МО Бузулукский район выдано разрешение на строительство 6 объектов ООО «Туристическая база «Сказка» №RU № на земельном участке с кадастровым номером №, срок его действия д ** ** ****. На земельном участке с кадастровым номером №, согласно выписке, из ЕГРН, имеется гостевой домик площадью <данные изъяты> кв. м., степень готовности <данные изъяты>, собственником, которого является Сеницын Н.Е., объект зарегистрирован и поставлен на учет ** ** ****, о чем сделана запись №. В ходе проверки установлено, что на земельном участке ведутся строительные работы, при этом разрешение на строительство нового объекта отделом архитектуры и градостроительства администрации МО Бузулукский район не выдавалось, а ранее выданное не продлевалось. Ранее судебными решениями, вступившими в законную силу, установлено, что данный земельный участок относится к категории земель лесного фонда. Использование Сеницыным Н.Е. земель лесного фонда является неправомерным, нарушает права собственника – Российской Федерации, а также неопределенного круга лиц, негативно влияет на обеспечение благоприятных условий жизнедеятельности граждан, ограничивает им доступ на указанный участок.

С учетом последующего изменения исковых требований окончательно просит признать недействительным и расторгнуть договор аренды № от ** ** ****, заключенный между администрацией МО Бузулукский район и Сеницыным Н.Е., по передаче в аренду земельного участка с кадастровым номером №. Применить последствия недействительности сделки – договора № от ** ** ****, обязать Сеницына Н.Е. возвратить земельный участок с кадастровым номером №, площадью <данные изъяты> кв.м., местоположением: <адрес>, в центральной части кадастрового квартала №, в собственность Российской Федерации. Аннулировать в ЕГРН запись о регистрации договора аренды № от ** ** **** земельного участка с кадастровым номером №, площадью 71500 кв.м., местоположением: <адрес>, Колтубановский поссовет, в центральной части кадастрового квартала №. Признать недействительной запись в ЕГРН о земельном участке с кадастровым номером №, площадью <данные изъяты> кв.м., местоположением: <адрес>, в центральной части кадастрового квартала №. Внести изменения в запись ЕГРН о земельном участке с кадастровым номером №, площадью <данные изъяты> кв.м., местоположением: <адрес>, в центральной части кадастрового квартала №, Управлением Росреестра по Оренбургской области, а именно, изменить категорию учета на земли лесного фонда. Снять с государственного кадастрового учета объект незавершенного строительства – гостевой домик площадью <данные изъяты> кв.м., степенью готовности <данные изъяты>, собственником которого является Сеницын Н.Е.. Обязать Сеницына Н.Е. в течение шести месяцев со дня вступления решения в законную силу освободить земельный участок государственного лесного фонда с кадастровым номером № от незаконно возведенных объектов незавершенного строительства – объектов капитального строительства, а именно конюшня на 3 дневника с навесом, общей площадью <данные изъяты> кв.м., материал стен - деревянный брус, фундамент - ленточный бетонный, глубиной более <данные изъяты> см под конюшней по точкам 1-2-3-6-1. Объект капитального строительства- «дом рыболова», с характеристиками:

общая площадью <данные изъяты> кв.м., количество этажей - 2, в том числе цокольный этаж, 1 этаж - бревенчатый сруб, цокольный этаж - бетонные перегородки с бетонными несущими стенами, фундамент ленточный, железобетонные плиты, пол цокольного этажа - бетонный по грунту, перекрытие между этажами – бетонное, перекрытие первого этажа деревянное, высота цокольного этажа 3, 5 м., высота первого этажа от пола до перекрытия 3 м., покрытие профилированный лист по деревянной обрешетке, на деревянных балках, площадь здания по внешнему контуру <данные изъяты> кв.м., площадь застройки здания <данные изъяты> кв.м, по линии фундамента,-степень готовности здания не более <данные изъяты>. Обязать Синицына Н.Е. разработать проект рекультивации земельного участка с кадастровым номером №, площадь. <данные изъяты> кв.м., <адрес>, в центральной части кадастрового квартала №, утвердить проект рекультивации в федеральном органе по надзору в сфере природопользования, произвести мероприятия по рекультивации, в течение 6-ти месяцев со дня вступления решения суда в законную силу, после проведения мероприятий по рекультивации подготовить акт о рекультивации земель, который предоставить в федеральный орган по надзору в сфере природопользования.

Определением суда от ** ** **** к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельные требования на предмет спора, привлечен Варнавский В.А..

Определением суда от ** ** **** к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований на предмет спора, привлечены Федеральное агентство по управлению государственным имуществом, Министерство лесного и охотничьего хозяйства Оренбургской области, Администрация МО Колтубановский поссовет.

Определением суда от ** ** **** к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований на предмет спора, привлечены ГКУ «Бузулукское лесничество» и Федеральное агентство Лесного хозяйства («Рослесхоз»).

Протокольным определением суда от ** ** **** к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований на предмет спора, привлечены ООО Туристическая база "Сказка", Столбов В.И., Сивелькин В.А..

Протокольным определением суда от ** ** **** к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований на предмет спора, привлечена Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области.

Определением суда от ** ** **** к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований на предмет спора, привлечено Министерство экономического развития РФ.

Определением суда от ** ** ****. заменено третье лицо, не заявляющего самостоятельные требования на предмет спора Министерство лесного и охотничьего хозяйства Оренбургской области на правопреемника Министерство природных

ресурсов, экологии и имущественных отношений Оренбургской области, в связи с реорганизацией в форме присоединения к Министерству природных ресурсов, экологии и имущественных отношений Оренбургской области.

В судебном заседании прокурор Белоусов С.А. поддержал заявленные исковые требования и просит их удовлетворить.

Ответчик Синицын Н.Е. извещен надлежащим образом, в судебное заседание не явился. Представитель ответчика Мандрикова Ю.С. в судебном заседании возражала против удовлетворения исковых требований, по основаниям, изложенным в письменных возражениях. Просила применить срок исковой давности к требованиям Бузулукского межрайонного прокурора, а именно к следующим требованиям: признанию недействительной запись в ЕГРН о земельном участке с кадастровым номером №; внесения изменений в запись ЕГРН о земельном участке с кадастровым номером №, а именно заменить категорию на земли лесного фонда; снятии с кадастрового учета объект незавершенного строительства гостевой домик на две пары, в связи с тем, что о данных нарушениях истцу было известно с ** ** ** в результате вынесения решения Бузулукским районным судом.

Представитель ответчика Лагода М.Г., действующий на основании доверенности в интересах администрации МО Бузулукский район исковые требования не признал по основаниям, изложенным в письменном отзыве. В своих возражениях указал, что внесение изменений в запись ЕГРН в части изменения категории земельного участка с кадастровым номером: № на категорию земель лесного фонда считает недопустимым по следующим причинам. Отнесение земель к категориям, перевод их из одной категории в другую осуществляется в соответствии с требованиями статьи 8 Земельного кодекса РФ, Федерального закона от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» (далее - Закон № 172-ФЗ). В соответствии с положениями абзаца 8 пункта 1 статьи 8 Земельного кодекса РФ, перевод земель населенных пунктов в земли иных категорий и земель иных категорий в земли населенных пунктов независимо от их форм собственности осуществляется путем установления или изменения границ населенных пунктов в порядке, установленном настоящим Кодексом и законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности. Аналогичное правило установлено частью 1 статьи 8 Закона № 172-ФЗ, а именно: установление или изменение границ населенных пунктов, а также включение земельных участков в границы населенных пунктов либо исключение земельных участков из границ населенных пунктов является переводом земель населенных пунктов или земельных участков в составе таких земель в другую категорию либо переводом земель или земельных участков в составе таких земель из других категорий в земли населенных пунктов. Установлением или изменением границ населенных пунктов является: 1) утверждение или изменение генерального плана городского округа, поселения, отображающего границы населенных пунктов, расположенных в границах соответствующего муниципального образования; 2) утверждение или изменение схемы территориального планирования муниципального района, отображающей границы сельских населенных пунктов, расположенных за пределами границ поселений (на межселенных территориях) (пункт 1 статьи 84 Земельного кодекса РФ). Леса, расположенные на землях населенных пунктов относятся к городским лесам (подпункт «д» части 3 пункта 19

Лесоустроительной инструкции, утвержденной Приказом Минприроды России от 29.03.2018 № 122, письмо министерства от 11.03.2019 № 39/766-исх). Организация использования, охраны, защиты, воспроизводства городских лесов, лесов особо охраняемых природных территорий, расположенных в границах населенных пунктов поселений муниципального района относится к вопросам местного значения муниципальных районов (пункт 19 части 1, часть 3 и часть 4 статьи [14](#) Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»). Отнесение земельных участков к категории земель населенных пунктов допускается при условии соблюдения порядка подготовки и утверждения документации территориального планирования, включая процедуру всех необходимых в таких случаях согласований, предусмотренных градостроительным законодательством. Так, в соответствии с положениями пункта 2 части 1 статьи [25 Градостроительного кодекса](#) РФ, проект генерального плана подлежит согласованию с уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в порядке, установленном этим органом, в следующих случаях, если предусматривается включение в соответствии с указанным проектом в границы населенных пунктов (в том числе образуемых населенных пунктов), входящих в состав поселения, городского округа, земельных участков из земель лесного фонда, за исключением установленных случаев. Согласование проекта генерального плана с уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, в границах которого находится поселение или городской округ, органами местного самоуправления муниципальных образований, имеющих общую границу с поселением или городским округом, органами местного самоуправления муниципального района, в границах которого находится поселение (в случае подготовки проекта генерального плана поселения), осуществляется в трехмесячный срок со дня поступления в эти органы уведомления об обеспечении доступа к проекту генерального плана и материалам по его обоснованию в информационной системе территориального планирования (часть 7 статьи [25 Градостроительного кодекса](#) РФ). После истечения срока, установленного для согласования проекта генерального плана, подготовка заключений на данный проект не осуществляется, он считается согласованным с указанными органами (часть 8 статьи [25 Градостроительного кодекса](#) РФ). Аналогичное правило о сроках согласования установлено действовавшим на момент осуществления согласования Генерального плана Колтубановского поссовета Порядком согласования проектов документов территориального планирования муниципальных образований, состава и порядка работы согласительной комиссии при согласовании проектов документов территориального планирования муниципальных образований (далее - Порядок согласования), утвержденным Приказом Минрегиона России от 27.02.2012 № 69. В соответствии с положениями подпункта «а» пункта 2.1 Порядка согласования, Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ (далее - Минстрой России) письмом от 21.10.2015 №33993-ОГ/09 перенаправило для рассмотрения по подведомственности уведомление администрации муниципального образования Колтубановский поссовет от ** ** **** № об обеспечении доступа к проекту документа территориального планирования в Минэкономразвития России (Приложение 1). Однако сводное заключение Минэкономразвития № о несогласии с проектом внесения изменений в генеральный план муниципального образования Колтубановский поссовет датировано только ** ** **** г., то есть спустя почти год,

считая с даты направления вышеуказанного письма Минстроя (Приложение 2). Вместе с тем, по истечении установленного законом трехмесячного срока на получение органом местного самоуправления, уполномоченным на подготовку документа территориального планирования, заключения Минэкономразвития о согласии с представленным проектом документа территориального планирования или несогласии с таким проектом с обоснованием принятых решений, проект документа территориального планирования считается согласованным (пункт 1.3 Порядка согласования). В связи с этим, решением Совета депутатов муниципального образования Колтубановский поссовет от 24.03.2016 № 118 Генеральный план Колтубановского поссовета был утвержден. Исходя из данного обстоятельства, земельные участки, включенные, а также вновь образуемые в границах населенных пунктов Колтубановского поссовета относятся к категории земель населенных пунктов, что подтверждается сведениями Единого государственного реестра прав. Снятие с государственного кадастрового учета объекта незавершенного строительства - гостевого домика площадью <данные изъяты> кв.м., степенью готовности <данные изъяты> полагает не допустимым, как противоречащее положениям части 7 статьи [1](#) Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», согласно которым государственный кадастровый учет выражается во внесении в ЕГРП сведений, которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования, а также иных предусмотренных указанным Федеральным законом сведений об объектах недвижимости. Обязание Сеницына Н.Е. в течение 6-ти месяцев со дня вступления в законную силу решения суда освободить земельный участок с кадастровым номером: № от незаконно возведенных объектов незавершенного строительства необоснованно в связи невозможностью отнесения указанного земельного участка к категории земель лесного фонда по вышеуказанным причинам, а также в связи с тем, что пользование указанным земельным участком осуществляется Сеницыным Н.Е. на законных основаниях. Обязание Сеницына Н.Е. разработать проект рекультивации земельного участка с кадастровым номером № полагает необоснованным требованиями действующего законодательства. В исковых требованиях просит отказать.

Третье лицо - Варнавский В.А. в судебное заседание не явился, о дате, времени и месте слушания дела извещен надлежащим образом. \ Представитель третьего лица Варнавского В.А. по ордеру адвокат Степаненко С.В. в судебном заседании поддержал заявленные исковые требования Бузулукского межрайонного прокурора, просил их удовлетворить.

Третье лицо- администрации МО Колтубановский поссовет Бузулукского района в судебное заседание своего представителя не направила, представив заявление о рассмотрении дела в отсутствие представителя. Против удовлетворения исковых требований прокурора не возражает.

Третье лицо- ТУ Росимущества в Оренбургской области в судебное заседание представителя не направило явился, извещены надлежащим образом о времени и месте судебного заседания. Суду представлен письменный отзыв. Указано, что земельный участок с кадастровым номером № образовался в результате раздела

земельного участка с кадастровым номером №, поставлен на кадастровый учет ** ** ****. на основании межевого плана, составленного ** ** ****., со следующими характеристиками: адрес (местоположение) <адрес>, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала №; категория земель- земли населенных пунктов; разрешенное использование – для строительства объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения; площадь <данные изъяты> кв.м. По актуальным данным ЕГРН, характеристики данного земельного участка, в том числе категория земель не изменялись. Изменения в ЕГРН в отношении земельного участка с кадастровым номером № на основании Апелляционного определения Оренбургского областного суда от ** ** ****., решения Бузулукского районного суда от ** ** ****. не вносились

Третье лицо - Министерство природных ресурсов, экологии и имущественных отношений Оренбургской области своего представителя в судебное заседание не предоставило, извещены надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, просило рассмотреть дело в их отсутствие. В письменном отзыве на исковое заявление указывает, что <адрес> расположен на территории земель лесного фонда, не переведенных в земли особо охраняемых природных территорий. Поселок включен в границы образованного Борового участкового лесничества ГКУ «Бузулукское лесничество». В силу прямого указания закона лесные участки из земель лесного фонда находятся исключительно в федеральной собственности, что обуславливает необходимость обязательного согласования проекта генерального плана поселения, предусматривающего включение в границы населенных пунктов земельных участков из земель лесного фонда с уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в порядке, установленном этим органом. В период подготовки генерального плана Кодтубановского поссовета, утвержденного решением № от ** ** ****., действовал Порядок согласования проектов документов территориального планирования муниципальных образований, утвержденный приказом Минрегиона России от 27.02.2012г. №69. Пунктом 2.1 указанного Порядка согласования предусматривалось направление органом местного самоуправления, уполномоченным на подготовку документа территориального планирования, уведомления об обеспечении доступа к проекту документа территориального планирования и материалам по его обоснованию в информационной системе в Минрегион России в случаях, указанных в части 1 статьи 21, части 1 статьи 25 ГрК РФ, в свою очередь, Минрегион России обладало организационными полномочиями по подготовке сводного заключения на проект документа территориального планирования на основании заключений федеральных органов, уполномоченных на осуществление функций по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в соответствующих сферах деятельности.

Из Положения о Федеральном агентстве лесного хозяйства (далее -Рослесхоз), утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. № 736 (здесь и далее в редакции, действовавшей на момент подготовки проекта Генерального плана), следует, что Рослесхоз является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по контролю и надзору в области лесных отношений (за исключением лесов, расположенных на особо охраняемых природных территориях), а также по оказанию государственных услуг и управлению

государственным имуществом в области лесных отношений (пункт 1). Рослесхоз осуществляет: рассмотрение в установленном порядке материалов о переводе земель лесного фонда или земельных участков земель лесного фонда в земли других (иных) категорий (подпункт 5.4.2); рассмотрение проектов генеральных планов поселений, генеральных планов городских округов и подготовку заключений в пределах своей компетенции (подпункт 5.4.3).

В соответствии с частью 7 статьи 9 ГрК РФ органы местного самоуправления обязаны обеспечить доступ к проектам документов территориального планирования муниципальных образований и материалам по обоснованию таких проектов в информационной системе территориального планирования с использованием официального сайта в сети "Интернет", определенного федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление контроля за соблюдением порядка ведения информационной системы территориального планирования не менее чем за три месяца до их утверждения.

В части 8 данной статьи установлено, что органы местного самоуправления уведомляют в электронной форме и (или) посредством почтового отправления органы государственной власти и органы местного самоуправления в соответствии со статьями 12, 16, 21 и 25 ГрК РФ об обеспечении доступа к проектам территориального планирования муниципальных образований и материалам по обоснованию таких проектов в информационной системе территориального планирования в трехдневный срок со дня обеспечения данного доступа.

Считают, что проект генерального плана муниципального образования в части включения в границы населенного пункта земель лесного фонда не согласовывался в данной части ни с Минстроем России, ни с Рослесхозом, поскольку обоснование Генерального плана в текстовой форме информации о включении в границы населенного пункта участков лесного фонда не содержало.

При отсутствии положительного заключения Рослесхоза по проекту генерального плана поселения утверждение документа территориального планирования при квалифицированном молчании уполномоченного органа исполнительной власти, в отсутствие у последнего сведений о включении в границы сельского поселения земель лесного фонда (части 7 и 8 статьи 25 ГрК РФ), не подтверждает соблюдение порядка принятия генерального плана сельского поселения. Иной подход означал бы, что достижение целей правоотношений по такому согласованию, направленных на охрану и защиту лесного фонда, основывающихся на принципах использования лесов с учетом их глобального экологического значения (пункт 3 статьи 1 ЛК РФ) и осуществления градостроительной деятельности с соблюдением требований охраны окружающей среды и экологической безопасности (пункт 9 статьи 2 ГрК РФ), не является обязательным.

С учетом изложенных обстоятельств, установив, что при подготовке проекта Генерального плана названного муниципального образования не соблюдена предусмотренная статьей 25 ГрК РФ процедура согласования, что повлекло нарушение порядка перевода земель из одной категории в другую, считают не подлежащими применению положения законодательства о приоритете сведений ЕГРН над иными

сведениями, в том числе, содержащимися в государственном лесном реестре. Иное положение способствовало бы легализации прав в отсутствие волеизъявления собственника в лице РФ вопреки нормам законодательства, действовавшего на момент возникновения спорных правоотношений.

В силу части 3 статьи [14](#) Федерального закона от 21.12.2004 № 172-ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую" в редакции Федерального закона от 29.07.2017 N 280-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях устранения противоречий в сведениях государственных реестров и установления принадлежности земельного участка к определенной категории земель" в случае, если в соответствии со сведениями, содержащимися в государственном лесном реестре, лесном плане субъекта Российской Федерации, земельный участок относится к категории земель лесного фонда, а в соответствии со сведениями ЕГРН, правоустанавливающими или правоудостоверяющими документами на земельные участки этот земельный участок отнесен к иной категории земель, принадлежность земельного участка к определенной категории земель определяется в соответствии со сведениями, содержащимися в ЕГРН, либо в соответствии со сведениями, указанными в правоустанавливающих или правоудостоверяющих документах на земельные участки, при отсутствии таких сведений в ЕГРН, за исключением случаев, предусмотренных частью 6 настоящей статьи. Правила настоящей части применяются в случае, если права правообладателя или предыдущих правообладателей на земельный участок возникли до 01.01.2016.

Конституционный Суд Российской Федерации в определении от 21.09.2017 № 1795-0 разъяснил, что федеральный законодатель, установив приоритет сведений о категории земельных участков, содержащихся в правоустанавливающих документах и ЕГРН, исключил возможность произвольного толкования оспариваемого законоположения и, соответственно, изъятия земельных участков у граждан, которые приобрели их на законном основании и были указаны как собственники этих участков в ЕГРН, только по формальным основаниям их расположения в границах лесничеств и лесопарков в соответствии с данными государственного лесного реестра.

Федеральный закон от 29 июля 2017 года № 280-ФЗ содержит положения, направленные на защиту прав граждан на земельные участки, находившиеся в границах лесничества, лесопарка, которые на основании судебного решения были прекращены: часть 5 его статьи 10 предусматривает право таких граждан требовать в судебном порядке признания их прав на эти объекты с учетом правил статьи 14 Федерального закона "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую" (в редакции данного Федерального закона); соответствующий иск может быть подан в течение одного года со дня вступления в силу данного Федерального закона. Ответчик воспользовался таким правом.

Согласно решению Бузулукского районного суда от ** ** **** по иску Сеницына Н.Е. к администрации муниципального образования Бузулукский район, Ту Росимущества в Оренбургской области о признании права собственности на земельный участок с кадастровым номером № суд пришел к выводу о том, что земельный участок выбыл из государственной собственности вопреки нормам законодательства, действовавшим на момент возникновения спорных правоотношений. В связи с этим положения части 5 ст.

[10](#) Федерального закона от 29.07.2017 №280-ФЗ не распространяются на данную ситуацию, Сеницын Н.Е. не вправе требовать в судебном порядке признания его прав на земельный участок с учетом правил ст. [14](#) Федерального закона от 21.12.2004 №172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую».

Не обладая полномочиями по распоряжению земельным участком с кадастровым номером №, ** ** **** между администрацией МО Бузулукский район и Сеницыным Н.Е. заключен договор аренды земельного участка. В связи с этим считают требования Бузулукского межрайонного прокурора в части признания договора аренды № от ** ** **** недействительным обоснованными и подлежащими удовлетворению.

В соответствии с пунктом 1 статьи [131](#) Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

Одним из оснований прекращения права собственности на вещь, в том числе и недвижимую, в силу пункта 1 статьи [235](#) Гражданского кодекса Российской Федерации является гибель или уничтожение этого имущества.

Из системного толкования приведенных положений законодательства следует, что в случае утраты недвижимостью свойств объекта гражданских прав, исключающей возможность его использования в соответствии с первоначальным назначением, запись о праве собственности на это имущество не может быть сохранена в реестре по причине ее недостоверности. Противоречия между правами на недвижимость и сведениями о них, содержащимися в реестре, в случае гибели или уничтожения такого объекта могут быть устранены как самим правообладателем, так и судом по иску лица, чьи права и законные интересы нарушаются сохранением записи о праве собственности на это недвижимое имущество при условии отсутствия у последнего иных законных способов защиты своих прав.

В соответствии с экспертным заключением № от ** ** ****, в результате обследования земельного участка с кадастровым номером № объекта недвижимости в виде незавершенного строительством гостевого домика на две пары площадью застройки <данные изъяты>. м. не обнаружено. Таким образом, установлено, что объект прекратил свое существование. При этом, право собственности ответчика зарегистрировано в ЕГРН.

Согласно абзацу четвертому пункта 52 совместного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" (далее - постановление от 29.04.2010 № 10/22) в случаях, когда запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения,

оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими.

Третье лицо – Министерство экономического развития РФ в судебное заседание своего представителя не направило, о дате, времени и месте слушания дела извещены надлежащим образом. Просило суд рассмотреть дело в отсутствие их представителя. Представило письменный отзыв, в котором указывают, что сводное заключение Минэкономразвития России от ** ** * №и- 1181 о несогласии с проектом внесения изменений в генеральный план муниципального образования Котлубановский поссовет Бузулукского района Оренбургской области было выдано после истечения 3-месячного срока, установленного частью 7 статьи [25 Градостроительного кодекса](#) Российской Федерации (в редакции от 29 декабря 2017 г. с изменениями и дополнениями, вступившими в силу с 1 января 2018 г.) Частью 8 статьи 25 Кодекса в указанной редакции было предусмотрено, что в случае непоступления в установленный срок главе поселения, главе городского округа заключений на проект генерального плана от указанных в части 7 статьи 25 Кодекса органов, данный проект считается согласованным с такими органами. Вместе с тем, согласно части 12 статьи 9 Кодекса, утверждение в документах территориального планирования границ функциональных зон не влечет за собой изменение правового режима земель, находящихся в границах указанных зон. В этой связи, согласно части 1 статьи 36 Кодекса правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, определяется градостроительным регламентом в составе правил землепользования и застройки, подготавливаемых с учетом генеральных планов поселений и городских округов. Согласно пункта 1 Положения о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. №1038 функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правового регулирования в сфере архитектуры и градостроительства (в том числе градостроительного зонирования) отнесены к полномочиям Минстроя России. В соответствии пунктом 1 Положения о Министерстве природных ресурсов и экологии Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 11 ноября 2015 г. №1219, Минприроды России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере изучения, использования, воспроизводства и охраны природных ресурсов, включая недра, водные объекты, леса, объекты животного мира и среду их обитания, земельных отношений, связанных с переводом земель водного фонда, лесного фонда и земель особо охраняемых территорий и объектов (в части, касающейся земель особо охраняемых природных территорий) в земли другой категории, в области лесных отношений.

Третье лицо – Федеральная служба государственной регистрации кадастра и картографии в судебное заседание представителя не направило, о дате, времени, месте слушания дела извещены надлежащим образом. Суду представлен письменный отзыв. Указано, что земельный участок с кадастровым номером № образовался в результате раздела земельного участка с кадастровым номером № поставлен на

кадастровый учет ** ** ****. на основании межевого плана, составленного ** ** ****., со следующими характеристиками: адрес (местоположение) Оренбургская область, Бузулукский район, Боровой сельсовет, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала №; категория земель- земли населенных пунктов; разрешенное использование – для строительства объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения; площадь <данные изъяты> кв.м. По актуальным данным ЕГРН, характеристики данного земельного участка, в том числе категория земель не изменялись. Изменения в ЕГРН в отношении земельного участка с кадастровым номером № на основании Апелляционного определения Оренбургского областного суда от ** ** ****., решения Бузулукского районного суда от ** ** ****. не вносились

Третье лицо- Федеральное агентство лесного хозяйства в судебное заседание представителя не направило. Представлен отзыв, в котором указано, что требования прокурора поддерживают. Указано, что возведенные Сеницыным Н.Е. объекты недвижимости на территории земель лесного фонда нарушают права Российской Федерации, не позволяют осуществлять в отношении данного участка правомочия собственника, несовместимы с целевым назначением лесного участка. С учетом возникновения права собственности Российской Федерации на спорный земельный участок в силу закона, а не в силу процедуры государственной регистрации права, самовольные постройки подлежат сносу, государственная регистрация не исключает возможности предъявления требований о сносе. Представлено заключение о пересечении границ земель лесного фонда с границами земель иных категорий.

Третьи лица - ООО Туристическая база «Сказка», ГКУ «Бузулукское лесничество», Сивелькин В.А., Столбов В.И. извещались телеграммами по адресу, имеющемуся в материалах дела, однако извещения вернулись с пометкой "о невручении".

Таким образом, суд полагает, что Сеницын Н.Е., ООО Туристическая база «Сказка», Сивелькин В.А., Столбов В.И. были надлежащим образом извещены о времени и месте судебного заседания.

Суд полагает возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся участников процесса в порядке, предусмотренном ст. [167](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Выслушав участников процесса и исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

В соответствии с п. 1 Постановления Совета народных комиссаров РСФСР №211 от 10.05.1939 «Об увеличении территорий Бузулукского и Окского государственных заповедников» в состав государственного заповедника Бузулукский Бор включены выделенные Главным Управлением лесоохраны и лесонасаждений кварталы Партизанского лесничества, общей площадью около 4,5 тыс.га., определив границы заповедника с восточной и юго-восточной стороны реки Черталык (Боровка).

Согласно свидетельству о государственной регистрации права серии №, Российская Федерация обладает правом собственности на участок лесного фонда,

расположенный по адресу: <адрес>, леса 1 группы категории защищенности: особо ценные лесные массивы площадью <данные изъяты> га. На основании Свидетельства серии №, выданного ** ** ****, зарегистрировано право собственности Российской Федерации на участок лесного фонда, расположенный по адресу: <адрес>, леса 1 группы категорий защищенности: особо ценные лесные массивы площадью <данные изъяты> га.

В соответствии с Распоряжением Правительства РФ от 02.06.2007 №709-р, предусматривающего необходимость подготовки проекта акта Правительства Российской Федерации о переводе земель лесного фонда площадью <данные изъяты> гектара в земли особо охраняемых территорий и объектов в предоставлении их национальному парку «Бузулукский бор» в постоянное бессрочное пользование, зарегистрировано право собственности РФ на земельный участок, категория земель: земли лесного фонда, разрешенное использование: для природоохранной деятельности, общей площадью <данные изъяты> кв.м., по адресу: <адрес>, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала №.

Согласно Постановлению Правительства Оренбургской области от 19.03.2012 № 244-п «Об образовании охранный зоны национального парка «Бузулукский бор» на территории Оренбургской области», земельные участки лесного фонда, не включенные в состав земель Национального парка «Бузулукский бор», являются угодьями ГБУ «Бузулукское лесничество», равно как и земли лесного фонда, вошедшие в состав национального парка в границах муниципальных образований, площадью <данные изъяты> гектара.

Согласно материалам лесоустройства ** ** ****, Таксационному описанию Боровского участка лесничества ГУ «Бузулукское лесничество» Министерства лесного и охотничьего хозяйства Оренбургской области, составленному в ** ** **** году, в том числе выкопировке с плана лесонасаждений Боровского участкового лесничества ГКУ «Бузулукское лесничество» лист 3 квартал 7 выдел 1 площадь <данные изъяты> га. <адрес> (Лесоустройство ** ** ****), <адрес> расположен в квартале 7 выдел 1. Площадь поселка <данные изъяты>. Категория лесов противоэрозионные, категория земель - поселок лесной.

Кроме того, отнесение земельного участка к землям лесного фонда 1 категории подтверждается таксационным описанием Борового опытного лесничества книга 1 кварталы - 10,11,21,22, в проекте организации и ведения лесного хозяйства управления лесами «Бузулукский бор», составленном в ** ** **** году. Планшет № лесоустройства ** ** **** кварталы № 10, 11, 21, 22.

Согласно таксационному описанию и пояснительной записке к проекту лесоустройства, вся территория поселка Заповедный, а также территория вокруг него отнесена к землям лесного фонда - особо ценным лесам, по лесоустройству <адрес> обозначен как поселок лесной. Земельные участки, окружающие <адрес> также отнесены к землям лесного фонда.

Согласно лесоустроительных документов по состоянию на ** ** **** год и по состоянию на ** ** **** годы <адрес> отнесен к землям лесного фонда, по всему периметру

<адрес> окружен землями особо охраняемых территории и объектами, предоставленными национальному парку «Бузулукский бsr» в постоянное (бессрочное) пользование, так как согласно картографической и лесоустроительной документации на территории и вокруг <адрес> отсутствовали иные земельные участки, кроме земельных участков лесного фонда и. следовательно, какое-либо наложение с землями населенных пунктов исключается.

Таким образом, земельный участок с кадастровым номером № относится к землям лесного фонда и соответственно является собственностью Российской Федерации.

Земельный участок с кадастровым номером № находился в федеральной собственности, был отнесен к землям лесного фонда и не подлежал предоставлению в частную, собственность, однако администрацией МО <адрес>, в нарушение требований ст. [209 ГК РФ](#), данный земельный участок был предоставлен в собственность ООО «Туристическая база «Сказка» и в последствии продан.

В соответствии со сведениями администрации Бузулукского района, отделом архитектуры и градостроительства администрации Бузулукского района выдано ** ** ****. ООО «Туристическая база «Сказка» разрешение на строительство на земельном участке с кадастровым номером № двухэтажного административного здания, двухэтажной гостиницы, столовой, одноэтажного гостевого домика на две пары, двухэтажного гостевого домика на одну семью, одноэтажного здания сауны. Срок действия указанного разрешения до ** ** ****. За продлением разрешения на строительство или реконструкцию незавершенного строительства застройщик не обращался. Разрешение на строительство на земельном участке с кадастровым номером № в период с ** ** ****. по настоящее время не выдавалось (том 1 л.д.35, 45).

Постановлением администрации Борового сельсовета <адрес> № от ** ** ****. земельному участку площадью <данные изъяты> кв.м. с кадастровым номером №, предоставленным в аренду ООО «Туристическая база «Сказка» присвоен почтовый адрес <адрес>. (том1 л.д.46).

В соответствии с техническим паспортом, выданным ** ** ****., в <адрес> построен незавершенный строительством гостевой домик на две пары, площадь застройки <данные изъяты> кв.м., по наружному обмеру <данные изъяты>, степень готовности <данные изъяты> (том 1 л.д.36-44).

Право собственности ООО «Туристическая база «Сказка» на незавершенный строительством гостевой домик на две пары, площадь застройки <данные изъяты> кв.м., степень готовности <данные изъяты> зарегистрировано в ЕГРН ** ** ****. (том 1 л.д.69).

В соответствии с договором купли-продажи от ** ** ****. администрация МО Бузулукский район продала, а ООО «Туристическая база «Сказка» купило земельный участок площадью <данные изъяты> кв.м. с кадастровым номером №.

Фактически принятым администрацией Бузулукского района Постановлением № от ** ** ****. «О продаже земельного участка ООО «Туристическая база «Сказка» было

изменено целевое назначение указанных земель, что противоречит действующему на тот момент законодательству.

По договору купли-продажи от ** ** ****. между ООО «Туристическая база «Сказка» и Столбовым В.И. последний купил незавершенным строительством гостевой домик на две пары, площадь застройки <данные изъяты> кв.м., степень готовности 5%, лит.А по адресу <адрес> и земельный участок общей площадью 120 000 кв.м., категория земель- земли населенных пунктов, разрешенное использование для строительства объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения с кадастровым номером № (том1 л.д.68).

По договору купли-продажи от ** ** ****. между Столбовым В.И.и Сивелькиным В.А.. последний купил незавершенным строительством гостевой домик на две пары, площадь застройки <данные изъяты> кв.м., степень готовности <данные изъяты>, лит.А по адресу <адрес> и земельный участок общей площадью <данные изъяты> кв.м., категория земель- земли населенных пунктов, разрешенное использование для строительства объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения с кадастровым номером №

Земельный участок с кадастровым номером № образовался в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 56:08:0207001:16, поставлен на кадастровый учет ** ** ****. на основании межевого плана, составленного ** ** ****., со следующими характеристиками: адрес (местоположение) <адрес>, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала №; категория земель- земли населенных пунктов; разрешенное использование – для строительства объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения; площадь <данные изъяты> кв.м.

** ** **** Сеницыным Н.Е. (Покупатель) и Сивелькиным В.А. (Продавец) был заключен договор купли-продажи, по которому истец купил земельный участок с кадастровым номером №, находящийся по адресу: <адрес>, Боровой совет, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала № и незавершенным строительством гостевой домик на две пары, расположенный по адресу: <адрес>. Переход права собственности был зарегистрирован. (том 1 л.д.74).

На момент заключения договора купли-продажи от ** ** ****. спорный земельный участок не мог относиться к землям населенных пунктов, поскольку согласно данным как лесного реестра, так и единого государственного реестра недвижимости спорный земельный участок находился в лесном фонде,

** ** **** в администрацию МО Бузулукский район Оренбургской области поступило заявление Сеницына Н.Е с просьбой предоставления в аренду земельного участка с кадастровым номером №, площадью <данные изъяты> кв.м., находящегося по адресу: <адрес>, Боровой сельсовет, кадастровый квартал №, для завершения строительства объекта незавершенного строительства – гостевого домика на две пары, площадью застройки <данные изъяты> кв.м., степенью готовности <данные изъяты> принадлежащего ему на праве собственности.

В соответствии с договором аренды № от ** ** **** администрация МО Бузулукский район Оренбургской области передала в аренду Сеницыну Н.Е. земельный участок из земель населенных пунктов площадью <данные изъяты> кв.м., категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование для строительства объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения с кадастровым номером № на котором находится незавершенным строительством гостевой домик (том 1 л.д.81).

Согласно справки администрации МО Бузулукский район Оренбургской области от ** ** **** следует, что от Сеницына Н.Е. в счет арендной платы за ** ** **** по договору аренды № от ** ** **** поступила сумма в размере 68198 рублей 82 копейки, за 8 месяцев ** ** **** года в счет арендной платы поступила сумма 25221 рубль 00 копеек.

Актом проверки органом муниципального контроля от ** ** **** администрацией МО Бузулукский район установлено, что земельный участок с кадастровым номером №, площадью <данные изъяты> кв.м. в <адрес> огорожен металлическим забором высотой около <данные изъяты>., имеются ворота. На земельном участке расположены следующие объекты: 1. деревянный сарай из досок, высотой около <данные изъяты>., шириной 12м., длиной 20м. и приставленный к нему железный вольер для собаки; 2. строение из бревен на бетонном фундаменте, по типу дома, высотой 6м., длиной и шириной около 30м. На земельном участке произрастают лесные насаждения в виде сосен (том 2 л.д.47-53).

В соответствии с проектной документацией, на земельном участке ** ** **** спроектировано строительство Дома рыболова – здание сложной формы размером в плане <данные изъяты> из бревен на бетонном фундаменте и кирпичном цокольном этаже (том 2 л.д.54-72).

Определением суда от ** ** **** по делу была назначена землеустроительная экспертиза, производство которой было поручено эксперту ООО «БузулукГеострой» Масютиной О.А.

В соответствии с экспертным заключением № от ** ** **** следует, в результате обследования земельного участка с кадастровым номером №, местоположение: <адрес>, <адрес>, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала №, в рамках судебного определения не обнаружено объекта недвижимости в виде незавершенного строительством гостевого домика на две пары, площадью застройки <данные изъяты> кв.м. на земельном участке с кадастровым номером №, площадью <данные изъяты> кв.м, расположенном по адресу: <адрес>, Боровой сельсовет, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала № имеются объекты капитального строительства:

1. Объект капитального строительства - конюшня на 3 дневника с навесом, общей площадью <данные изъяты> кв.м.

Материал стен - деревянный брус;

Фундамент - ленточный бетонный, глубиной более 30 см.;

Наличие ленточного фундамента, деревянные конструкции здания, невозможность, перемещение объекта без несоразмерного ущерба его назначению дают возможность дать зданию определение объекта капитального строительства.

2. Объект капитального строительства- «дом рыбака», Характеристики:

- объект имеет сложную конфигурацию;
- общая площадью <данные изъяты>.м.;
- количество этажей - 2, в том числе цокольный этаж;
- 1 этаж - бревенчатый сруб;
- цокольный этаж - бетонные перегородки с бетонными несущими стенами;
- фундамент ленточный, железобетонные плиты;
- пол цокольного этажа - бетонный по грунту;
- перекрытие между этажами – бетонное;
- перекрытие первого этажа деревянное;
- высота цокольного этажа 3, 5 м.;
- высота первого этажа от пола до перекрытия 3 м.;
- покрытие профилированный лист по деревянной обрешетке, на деревянных балках;
- площадь здания по внешнему контуру <данные изъяты> кв.м.;
- площадь застройки здания <данные изъяты> кв.м, по линии фундамента.;
- степень готовности здания не более <данные изъяты> %.

Учитывая перечисленные характеристики здания, перемещение объекта без несоразмерного ущерба его назначению не возможно, так же учитывая степень готовности не более 60% дают основание считать вышеуказанный объект - объектом незавершенный строительством относящийся к объектам капитального строительства. Других объектов капитального строительства на земельном участке не обнаружено.

Таким образом, в судебном заседании установлено, что объект недвижимости: незавершенный строительством гостевой домик на две пары, площадь застройки <данные изъяты> кв.м., степень готовности <данные изъяты> инв №, литер А, адрес объекта: <адрес>, прекратил свое существование. Доказательств того, что указанный объект недвижимости был реконструирован, суду стороной ответчика не представлено.

Поскольку указанный объект недвижимости, прекративший свое существование, с кадастрового учета не снят, в настоящее время в государственном кадастре недвижимости содержатся сведения о наличии на земельном участке, принадлежащего ответчику фактически несуществующего объекта недвижимости с кадастровым номером №

Суду не представлены доказательства, что объекты недвижимости, расположенные на лесном участке, с кадастровым номером № построены ответчиком Сеницыным Н.Е. в соответствии с действующим законодательством.

Решением Совета депутатов муниципального образования Боровой сельсовет Бузулукского района Оренбургской области от ** ** ****. № был утвержден генеральный план муниципального образования Боровой сельсовет Бузулукского района Оренбургской области.

. ** ** ****. Варнавский В.А. обратился в Бузулукский районный суд с иском об оспаривании нормативного правового акта генерального плана муниципального образования Боровой сельсовет Бузулукского района Оренбургской области, утвержденного решением Совета депутатов муниципального образования Боровой сельсовет Бузулукского района Оренбургской области от ** ** ****. №. на том основании, что в состав населенного пункта были незаконно включены земли лесного фонда. Для совместного рассмотрения с исковым заявлением Варнавского В.А. судом было принято к рассмотрению заявление Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Оренбургской области о признании недействительным генерального плана МО Боровой сельсовет Бузулукского района Оренбургской области на том основании, что был нарушен порядок утверждения генерального плана, нарушен порядок включения земель лесного фонда в границы населенного пункта.

** ** ****. решением Бузулукского районного суда Оренбургской области удовлетворены исковые требования Варнавского В.А. и Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Оренбургской области о признании нормативного акта недействующим. Признано недействующим решение Совета депутатов муниципального образования Боровой сельсовет Бузулукского района Оренбургской области от ** ** ****. № «Об утверждении генерального плана муниципального образования Боровой сельсовет Бузулукского района» со дня его принятия.

** ** ****. апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Оренбургского областного суда решение Бузулукского районного суда Оренбургской области от ** ** **** отменено. Принято по делу новое решение, которым исковые требования Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Оренбургской области, Варнавского В.А. удовлетворены. Признан недействующим генеральный план муниципального образования Боровой сельсовет Бузулукского района, утвержденный решением Совета депутатов муниципального образования Боровой сельсовет Бузулукского района Оренбургской области от ** ** ****. №.

** ** **** году Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Оренбургской области были заявлены иски к Администрации МО Бузулукский район Оренбургской области, ООО «Туристическая база «Сказка», Сивелькину В.А., Сеницыну Н.Е. о признании незаконным Постановления Администрации Бузулукского района № от ** ** **** и договоров купли-продажи земельного участка.

** ** **** решением Бузулукского районного суда Оренбургской области иски к Администрации МО Бузулукский район Оренбургской области, ООО «Туристическая база «Сказка», Сивелькину В.А., Сеницыну Н.Е. о признании незаконным Постановления Администрации Бузулукского района № от ** ** **** и договоров купли-продажи земельного участка удовлетворены частично. Признано недействительными: постановление Администрации муниципального образования Бузулукский район Оренбургской области № от ** ** **** «О продаже земельного участка ООО «Туристическая база «Сказка» в части пункта 1: продать ООО «Туристическая база «Сказка» земельный участок из земель населенных пунктов для строительства объектов рекреационного и лечебно – оздоровительного назначения площадью <данные изъяты> кв.м. с кадастровым номером № под незавершенным строительством гостевым домиком на две пары, принадлежащим ООО «Туристическая база «Сказка» на праве собственности на основании свидетельства о государственной регистрации права № от ** ** ****, местоположение участка: <адрес>, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала №; договор купли - продажи от ** ** **** земельного участка с кадастровым № площадью <данные изъяты> кв.м., заключенный между Администрацией муниципального образования Бузулукский район Оренбургской области и обществом с ограниченной ответственностью «Туристическая база «Сказка»; на основании которого Администрация МО Бузулукский район Оренбургской области продала, а ООО «Туристическая база «Сказка» купило земельный участок, с кадастровым номером <адрес>, местоположение: <адрес>, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала № Признан недействительным договор купли - продажи от ** ** ****, заключенный между Сивелькиным В.А. и Сеницыным Н.Е. на незавершенном строительством гостевой домик на две пары, расположенный по адресу: <адрес> и земельный участок с кадастровым № общей площадью <данные изъяты> кв.м. с местоположением: <адрес> земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала №

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Оренбургского областного суда от ** ** **** решение Бузулукского районного суда Оренбургской области от ** ** **** отменено. Принято по делу новое решение, которым иски к Администрации МО Бузулукский район Оренбургской области, ООО «Туристическая база «Сказка», Сивелькину В.А., Сеницыну Н.Е. о признании незаконным Постановления Администрации Бузулукского района № от ** ** **** и договоров купли-продажи земельного участка удовлетворены частично. Признано недействительными: постановление Администрации муниципального образования Бузулукский район Оренбургской области № от ** ** **** «О продаже земельного участка ООО «Туристическая база «Сказка» в части пункта 1: продать ООО «Туристическая база «Сказка» земельный участок из земель населенных пунктов для строительства объектов рекреационного и лечебно – оздоровительного назначения площадью 120 000 кв.м. с кадастровым номером № под незавершенным строительством гостевым домиком на две пары, принадлежащим ООО «Туристическая база «Сказка» на праве собственности на основании свидетельства о государственной

регистрации права № от ** ** ****, местоположение участка: <адрес>, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала №; договор купли - продажи от ** ** **** земельного участка с кадастровым № площадью <данные изъяты> кв.м., заключенный между Администрацией муниципального образования <адрес> и ООО «Туристическая база «Сказка», на основании которого Администрация МО <адрес> продала, а ООО «Туристическая база «Сказка» купило земельный участок, с кадастровым номером №, местоположение: <адрес>, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала №, категория земель – земли населенных пунктов, площадь земельного участка составляет <данные изъяты> кв.м., разрешенное использование – для строительства объектов рекреационного и лечебно – оздоровительного назначения по цене 381 186 рублей. Применены последствия недействительности сделки - договора купли - продажи земельного участка от ** ** **** взыскан с администрации муниципального образования Бузулукский район Оренбургской области в пользу ООО «Туристическая база «Сказка» сумму в размере 381186 рублей. В признании недействительными сделок: договора купли - продажи от ** ** **** земельного участка с кадастровым №, площадью <данные изъяты> кв.м., заключенного между ООО «Туристическая база «Сказка» (продавец) и Столбовым В.И. (покупатель); договора купли - продажи от ** ** **** земельного участка с кадастровым №, площадью <данные изъяты> кв.м., заключенного между Столбовым В.И. (продавец) и Сивелькиным В.А. (покупатель); договора купли-продажи от ** ** **** земельного участка с кадастровым номером №, площадью <данные изъяты> кв.м., незавершенного строительством гостевого дома на две пары (Литер А, площадь застройки <данные изъяты> кв.м.), заключенного между Сивелькиным В.А. (продавец) и Сеницыным Н.Е. (покупатель) и применении последствий недействительности сделок отказано. Истребовано у Савелькина В.А. в государственную собственность Российской Федерации земельный участок с кадастровым номером № площадью <данные изъяты> кв.м., земельный участок с кадастровым номером № площадью <данные изъяты> кв.м., с местоположением: <адрес>, земельные участки расположены в центральной части кадастрового квартала №. Истребовано у Сеницына Н.Е. в государственную собственность Российской Федерации земельный участок с кадастровым номером № площадью <данные изъяты> кв.м., с местоположением: <адрес>, Боровой сельсовет, земельные участки расположены в центральной части кадастрового квартала №. Апелляционное определение об истребовании имущества является основанием для исключения из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведений о регистрации права собственности Сивелькина В.А., Сеницына Н.Е. на земельные участки с кадастровым номером №, №, № находящийся по адресу: <адрес> земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала №. В удовлетворении остальных требований отказано.

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости от ** ** ****. об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости земельного участка с кадастровым номером №, общей площадью <данные изъяты> кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения, местоположением: <адрес> совет, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала №. Данные о правообладателе отсутствуют. Кадастровый номер присвоен в ** ** ****.е. апелляционное определение Оренбургского областного

суда от ** ** **** не исполнено, в ЕГРН не внесены о передаче в государственную собственность Российской Федерации земельного участка с кадастровым номером № площадью <данные изъяты> кв.м., с местоположением: <адрес>, земельные участки расположены в центральной части кадастрового квартала №.

Решением Совета депутатов муниципального образования Колтубановский поссовет Бузулукского района Оренбургской области от ** ** ****. № был утвержден генеральный план муниципального образования Колтубановский поссовет Бузулукского района Оренбургской области.

Бузулукский межрайонный прокурор Оренбургской области обратился в суд с иском о признании недействующим генерального плана муниципального образования Колтубановского поссовета, утвержденного решением муниципального образования Колтубановский поссовет Бузулукского района Оренбургской области от ** ** ****. №, на том основании, что в состав населенного пункта незаконно включен земельный участок, относящийся к землям лесного фонда. Для совместного рассмотрения с первоначальным иском судом был принят к рассмотрению иск Варнавского В.А. о признании недействующим генерального плана муниципального образования Колтубановский поссовет.

** ** ****. решением Бузулукского районного суда Оренбургской области требования Бузулукского межрайонного прокурора и Варнавского А.В. удовлетворены. Признан недействующим генеральный план муниципального образования Колтубановского поссовета, утвержденный решением муниципального образования Колтубановский поссовет Бузулукского района Оренбургской области от ** ** ****. №.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Оренбургского областного суда от ** ** **** решение Бузулукского районного суда Оренбургской области от ** ** **** оставлено без изменения.

** ** ****. Боровой сельсовет Бузулукского района Оренбургской области упразднен, территория <адрес>, где находится спорный земельный участок, вошла в территорию Колтубановского поссовета Оренбургской области.

Решением Колтубановского поссовета Бузулукского района Оренбургской области № от ** ** ****. утвержден проект изменений в Генеральный план МО Колтубановский поссовет Бузулукского района, утвержденный решением муниципального образования Колтубановский поссовет Бузулукского района Оренбургской области от ** ** ****. №.

Принятию этого решения предшествовало проведение публичных слушаний по обсуждению проекта внесения изменений в генеральный план МО Колтубановский поссовет Бузулукского района, назначение комиссии по организации публичных слушаний (проведение назначено Постановлением Колтубановского поссовета № от ** ** ****.), утверждение заключения о результатах публичных слушаний по рассмотрению проекта о внесении изменений в генеральный план МО Колтубановский поссовет (Постановление Колтубановского поссовета № от ** ** ****.)

Суду представлены документы по внесению изменений в генеральный план МО Колтубановский поссовет Бузулукского района. В состав границ муниципального образования включен <адрес>, а в состав <адрес> включены под п.7 земли, называемые «туристическая база». В тексте документа не указывается, что в состав населенного пункта включаются земли лесного фонда (том 6).

** ** **** решением Бузулукского районного суда Оренбургской области исковое заявление Сеницына Н.Е. к Администрации МО Бузулукский район Оренбургской области, Территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Оренбургской области о признании права собственности на земельный участок с кадастровым номером № на основании положений части 5 ст.10 ФЗ от 29.07.2017г. №280-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях устранения противоречий в сведениях государственных реестров и установления принадлежности земельного участка к определенной категории земель» оставлено без удовлетворения. Указанным решением подтверждается, что по документам на земельном участке с кадастровым номером № располагается объект недвижимого имущества, принадлежащий на праве собственности Сеницыну Н.Е., права на который возникли до ** ** ****. Право собственности Сеницына Н.Е. данный объект недвижимого имущества не оспорено в установленном законом порядке. Суд пришел к выводу, что положения ч.5 ст.10 указанного закона не относятся к спорным правоотношениям, спорный земельный участок выбыл из государственной собственности и перешел в собственность истца Сеницына Н.Е. вопреки нормам законодательства, действовавшего на момент возникновения спорных правоотношений. Фактически право собственности на спорный земельный участок возникло у Сеницына Н.Е. на основании решения органа, который не был уполномочен на передачу земель, относящихся к землям лесного фонда, земельный участок выбыл из государственной собственности незаконно. Данное обстоятельство свидетельствует об отсутствии волеизъявления собственника земельного участка на распоряжение им, что исключает возможность для признания истца добросовестным приобретателем.

Апелляционным определением Оренбургского областного суда от ** ** **** решение Бузулукского районного суда Оренбургской области от ** ** **** по гражданскому делу по иску Сеницына Николая Н.Е. к администрации МО Бузулукский район Оренбургской области, Территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Оренбургской области о признании права собственности на земельный участок оставлено без изменения.

В соответствии с заключением филиала ФГБУ «Рослесинфорг» «Поволжский леспроект» от ** ** ****. установлен факт нарушения имущественных прав Российской Федерации, выразившийся в постановке на кадастровый учет земельного участка с кадастровым номером № в части пересечения с землями лесного фонда в квартале 7, выделе 1Боровского участкового лесничества ГКУ «Бузулукское лесничество» Оренбургской области, площадь пересечения <данные изъяты> кв. м.. Указаны координаты поворотных точек такого пересечения.

Согласно кадастровой выписке о земельном участке от ** ** **** № спорный земельный участок с кадастровым номером № внесён в государственный кадастр недвижимости

** ** ****, сведения о регистрации прав на него отсутствуют, земельный участок отнесён к категории земель: земли населённых пунктов, с разрешённым использованием: для строительства объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения.

Согласно генеральному плану Колтубановского поссовета, утверждённому ** ** **** решением Совета депутатов МО Колтубановский поссовет, то есть после вынесения апелляционного определения от ** ** ****, и Правилам землепользования и застройки, утверждённым решением Совета депутатов МО Колтубановский поссовет ** ** **** №, которые применяются при территориальном планировании и градостроительном зонировании, а также схеме границ функциональных зон генерального плана, земельный участок с кадастровым номером № находится в границах посёлка Заповедный, в границах территориальной зоны отдыха (рекреации), при этом согласование указанных документов предпринималось в порядке части 7 статьи [25 Градостроительного кодекса](#) Российской Федерации порядком.

Территориальное планирование в силу части 1 статьи 9 ГрК РФ направлено на определение в документах территориального планирования назначения территорий исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований. Согласно пунктам 1 - 3 части 1 статьи 18 ГрК РФ документами территориального планирования муниципальных образований являются схемы территориального планирования муниципальных районов, генеральные планы поселений и генеральные планы городских округов.

Содержание генерального плана поселения, порядок его подготовки, принятия, утверждения и опубликования, а также особенности согласования проекта генерального плана поселения регулируются положениями статей 23 - 25 ГрК РФ.

Так, положениями статьи 24 ГрК РФ установлено, что решение о подготовке проекта генерального плана принимается соответственно главой местной администрации поселения (часть 2); проект генерального плана поселения до его утверждения подлежит в соответствии со статьей 25 данного кодекса обязательному согласованию в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти (часть 8); проект генерального плана подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов (часть 9); заинтересованные лица вправе представить свои предложения по проекту генерального плана (часть 10); проект генерального плана подлежит обязательному рассмотрению на публичных слушаниях, проводимых в соответствии со статьей 28 названного кодекса (часть 11).

Порядок согласования проектов документов территориального планирования муниципальных образований, состав и порядок работы согласительной комиссии устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти (часть 3 статьи 18 ГрК РФ).

Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 марта 2007 г. N 178 утверждено Положение о согласовании проектов схем территориального планирования субъектов Российской Федерации и проектов документов территориального планирования муниципальных образований (далее - соответственно Постановление Правительства Российской Федерации N 178 и Положение), которое определяет порядок согласования проектов генеральных планов поселений, а также состав и порядок деятельности согласительных комиссий при согласовании этих документов. В пунктах 10 - 16 Положения установлено, что уполномоченный орган в сфере градостроительства осуществляет подготовку сводного заключения на проект документа территориального планирования на основании заключений уполномоченных отраслевых органов. При этом в случае, если замечание, высказанное уполномоченным отраслевым органом, не было урегулировано на согласительном совещании, уполномоченный орган в сфере градостроительства готовит сводное заключение об отказе в согласовании проекта документа территориального планирования. В случае поступления хотя бы от одного согласующего органа заключения об отказе в согласовании проекта документа территориального планирования соответственно высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации или глава муниципального образования (муниципального района, поселения, городского округа) в течение 30 дней с даты истечения срока, установленного ГрК РФ для согласования проектов документов территориального планирования, принимает решение о создании согласительной комиссии.

Согласно пункту 20 части 1 статьи [14](#), части 1 статьи [7](#) Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" утверждение генерального плана поселения относится к вопросам местного значения поселения, по которым принимаются муниципальные правовые акты.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 N 736 "О Федеральном агентстве лесного хозяйства" утверждено Положение о Федеральном агентстве лесного хозяйства.

В соответствии с пунктами 1, 5, 5.4.2 указанного Положения Федеральное агентство лесного хозяйства (Рослесхоз) является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по контролю и надзору в области лесных отношений (за исключением лесов, расположенных на особо охраняемых природных территориях), а также по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в области лесных отношений; осуществляет полномочия в установленной сфере деятельности, в том числе по рассмотрению в установленном порядке ходатайств о переводе земель из одной категории в другую, ходатайств о переводе земельных участков из состава земель одной категории в другую, направление в Министерство природных ресурсов и экологии Российской Федерации рассмотренных ходатайств с проектом акта о переводе земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую либо проектом акта об отказе в переводе земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую.

В силу статьи [7](#) Земельного кодекса Российской Федерации все земли по целевому назначению подразделяются на самостоятельные категории, в частности на земли поселений (населенных пунктов), земли лесного фонда.

Частью 1 статьи [101 Земельного кодекса](#) Российской Федерации установлено, что к землям лесного фонда относятся лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления, - вырубki, гари, редины, прогалины и другие) и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и другие).

Лесные участки в составе земель лесного фонда согласно части 1 статьи [8](#) Лесного кодекса Российской Федерации находятся в федеральной собственности.

Порядок установления или изменения границ населенных пунктов определен статьей 84 Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с частью 1 статьи 84 Земельного кодекса Российской Федерации установлением или изменением границ населенных пунктов является утверждение или изменение генерального плана городского округа, поселения, отображающего границы населенных пунктов, расположенных в границах соответствующего муниципального образования.

Согласно пункту 1 статьи [8](#) Федерального закона от 21.12.2004 N 172-ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую", установление или изменение границ населенных пунктов, а также включение земельных участков в границы населенных пунктов либо исключение земельных участков из границ населенных пунктов, является переводом земель населенных пунктов или земельных участков в составе таких земель в другую категорию либо переводом земель или земельных участков в составе таких земель из других категорий в земли населенных пунктов.

Статьей [11](#) Федерального закона от 21.12.2004 N 172-ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую" определено, что перевод земель лесного фонда, занятых защитными лесами, или земельных участков в составе таких земель в земли других категорий разрешается, в том числе, в случае установления или изменения границы населенного пункта.

Приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 27.02.2012 N 69 утвержден Порядок согласования проектов документов территориального планирования муниципальных образований, состава и порядка работы согласительной комиссии при согласовании проектов документов территориального планирования муниципальных образований. Пунктом 2.1 названного Порядка (в редакции от 12.05.2014, действовавшим в период подготовки оспариваемого генерального плана муниципального образования Колтубановский поссовет), предусматривалось направление органом местного самоуправления, уполномоченным на подготовку документа территориального планирования, уведомления об обеспечении доступа к проекту документа территориального планирования и материалам по его обоснованию в информационной системе в Министерство регионального развития Российской

Федерации в случаях, указанных в части 1 статьи [21](#), части 1 статьи [25 Градостроительного кодекса](#) Российской Федерации. В свою очередь, Министерство регионального развития Российской Федерации обладало организационными полномочиями по подготовке сводного заключения на проект документа территориального планирования на основании заключений федеральных органов, уполномоченных на осуществление функций по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в соответствующих сферах деятельности.

Пунктом 5.4.2 Положения о Рослесхозе (в редакции от 25.12.2015, действовавшей на момент принятия оспариваемого решения) установлены полномочия по рассмотрению в установленном порядке материалов о переводе земель лесного фонда или земельных участков земель лесного фонда в земли других (иных) категорий, а пунктом 5.4.3 Положения - полномочия по рассмотрению схем территориального планирования муниципальных районов, генеральных планов поселений, генеральных планов городских округов и подготовку заключений в пределах своей компетенции.

Таким образом, законодатель установил возможность изменения категории земель лесного фонда, относящихся к федеральной собственности, при изменении границ населенных пунктов, исключительно по согласованию с собственником - Российской Федерацией в лице уполномоченного федерального органа исполнительной власти.

В нарушение правил статьи [25 Градостроительного кодекса](#) Российской Федерации утвержденный проект Генерального плана муниципального образования Колтубановский поссовет не согласовывался с Рослесхозом.

Таким образом, отсутствие согласования проекта генерального плана Колтубановского поссовета уполномоченным органом в области охраны и защиты лесного фонда - Рослесхозом, и отсутствие сводного заключения Министерства регионального развития Российской Федерации представляет собой существенное нарушение порядка принятия указанного документа территориального планирования.

В рассмотренном деле проекты внесения изменений в Генеральный план в части включения в границы населенного пункта земель лесного фонда не согласовывались ни с Минрегионом (Минэкономразвития), ни с Рослесхозом, что свидетельствует о существенном нарушении порядка подготовки указанных документов территориального планирования. Сведения лесного реестра при разработке проектов оспариваемых решений не использовались, в нарушение п. 7 ч. 7 ст. 23 ГрК материалы проекта генерального плана в текстовой форме не содержали сведений о земельных участках лесного фонда.

Согласно ст. [209](#) ч.ч. 1-3 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляются их собственником свободно, если это не

наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

В силу статьи [302](#) (пункты 1, 2) Гражданского кодекса Российской Федерации, если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать (добросовестный приобретатель), то собственник вправе истребовать это имущество от приобретателя в случае, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли. Если имущество приобретено безвозмездно от лица, которое не имело права его отчуждать, собственник вправе истребовать имущество во всех случаях.

В силу положений ст.8 ч.1, ст.21 ч.1 п.п.2, 4, ч.6 ЛК РФ лесные участки в составе земель лесного фонда находятся в федеральной собственности. Эксплуатация объектов, не связанных с созданием лесной инфраструктуры, на землях лесного фонда допускаются, в том числе для разработки месторождений полезных ископаемых, использования трубопроводов и других линейных объектов, а также сооружений, являющихся неотъемлемой технологической частью указанных объектов. Земли, которые использовались для эксплуатации объектов, не связанных с созданием лесной инфраструктуры, подлежат рекультивации.

Согласно правовым позициям Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенным в пунктах 32, 36 Постановления Пленума Верховного Суда РФ №10, Пленума ВАС РФ №22 от 29 апреля «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», применяя статью [301](#) Гражданского кодекса РФ, судам следует иметь в виду, что собственник вправе истребовать свое имущество от лица, у которого оно фактически находится в незаконном владении. В соответствии со ст. [301](#) Гражданского кодекса РФ, лицо, обратившееся в суд с иском об истребовании своего имущества из чужого незаконного владения, должно доказать свое право собственности на имущество, находящееся во владении ответчика.

Таким образом, по делу об истребовании имущества (земельного участка) из чужого незаконного владения юридически значимой и подлежащей доказыванию является одновременная совокупность следующих обстоятельств: наличие у истца права собственности на имеющийся в натуре земельный участок определенной площади и в определенных границах, а также то обстоятельство, что конкретное лицо (лица) владеет этим земельным участком или его частью незаконно. В случае недоказанности одного из перечисленных обстоятельств иск об истребовании имущества из чужого незаконного владения удовлетворен быть не может.

Доводы представителя ответчика администрации МО Бузулукский район Оренбургской области об утверждении ** ** **** Советом депутатов МО Колтубановский поссовет Генерального плана Колтубановского поссовета, которым была изменена категория спорного земельного участка на земли населенных пунктов, суд признает несостоятельными.

Перевод земель из лесного фонда в другую категорию – это не просто смена режима землепользования, это фактически изъятие земли из распоряжения ее собственника – Российской Федерации. Земли лесного фонда относятся к федеральной собственности в силу прямого указания закона, а землями населенных пунктов распоряжаются органы местного самоуправления.

В соответствии с п. 3 ст. 84 ЗК РФ, включение земельных участков в границы населенных пунктов не влечет за собой прекращение прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков.

В силу частей 7 и 8 статьи 25 ГрК РФ согласование проекта генерального плана с уполномоченным федеральным органом исполнительной власти осуществляется в трехмесячный срок со дня поступления в этот орган уведомления об обеспечении доступа к проекту генерального плана и материалам по его обоснованию в информационной системе территориального планирования. В случае непоступления в установленный срок главе поселения заключений на проект генерального плана от указанного в части 7 настоящей статьи органа данный проект считается согласованным с таким органом.

В соответствии с Порядком согласования Минэкономразвития России наделен только организационными полномочиями по подготовке сводного заключения на проект документа территориального планирования на основании заключений федеральных органов, уполномоченных на осуществление функций по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в соответствующих сферах деятельности.

Согласно сводному заключению Минэкономразвития России, направленному в администрацию МО Колтубановского поссовета письмом от ** ** **** №-ОГ/09, Федеральное агентство лесного хозяйства представило заключение о несогласии с проектом внесения изменений в генеральный план.

Таким образом, изменение границ населенного пункта не является достаточным основанием для изменения категории участков в отсутствие решения уполномоченного органа государственной власти, представляющего интересы Российской Федерации, в собственности которой находятся участки, при этом доказательств включения спорной территории в состав муниципального образования не представлено.

Учитывая изложенное суд приходит к выводу о том, что требования Бузулукского межрайонного прокурора в части признания договора аренды № от ** ** **** заключенного между администрацией МО Бузулукский район и Сеницыным Н.Е. по передаче в аренду земельного участка с кадастровым номером № недействительным являются обоснованными и подлежат удовлетворению, поскольку договор заключен с нарушениями требований законодательства в отношении земельного участка, входившего в лесной фонд.

Применяя последствия недействительности договора аренды земельного участка с кадастровым номером № от ** ** **** заключенного между администрацией МО <адрес> и Сеницыным Н.Е., суд приходит к выводу о необходимости возврата

земельного участка с кадастровым номером №, площадью <данные изъяты> кв.м., местоположением <адрес>, в центральной части кадастрового квартала № в собственности Российской Федерации, а также аннулировании в ЕГРН записи о регистрации указанного договора аренды.

Разрешая исковые требования Бузулукского межрайонного прокурора о снятии с государственного кадастрового учета объекта незавершенного строительства гостевого домика, площадью <данные изъяты> кв. м., степенью готовности <данные изъяты>, собственником, которого является Сеницын Н.Е., суд приходит к следующим выводам.

Пунктом 10 ст. [1 Градостроительного кодекса](#) РФ под объектом капитального строительства признается здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

В соответствии с положениями п. 1 ст. [130 ГК РФ](#) к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Как следует из положений п. 1 ст. [131 ГК РФ](#), право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами.

В случае утраты недвижимостью свойств объекта гражданских прав, исключающей возможность его использования в соответствии с первоначальным назначением, запись о праве собственности на это имущество в едином государственном реестре не может быть сохранена в указанном реестре по причине ее недостоверности.

В данном случае, объекты, возведенные ответчиком на земельном участке, принадлежащем истцу, являются объектами недвижимости, так как прочно связаны с землей, т.е. является объектом, перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно.

Судом установлено и материалами дела подтверждается, что в соответствии с разрешением на строительство № от ** ** **** отделом архитектуры и градостроительства администрации МО Бузулукский район выданного ООО «Туристическая база «Сказка» было разрешено строительство на земельном участке с кадастровым номером № - двухэтажного административного здания, материал стен – дерево, общая площадь – <данные изъяты> кв.м.; двухэтажной гостиницы, столовой материал стен – дерево, общая площадь – <данные изъяты> кв.в.; одноэтажного

гостевого домика на две пары, материал стен – дерево, общая площадь <данные изъяты> кв.м.; двухэтажного гостевого домика на одну семью, материал стен – дерево, площадь <данные изъяты> кв.м.; одноэтажное здание сауны материал стен – дерево, общая площадь <данные изъяты> кв.м.

Срок действия разрешения до ** ** ****. Указанное разрешение на строительство не продлевалось и новое не выдавалось, иное суду не предоставлено.

В соответствии со свидетельством о государственной регистрации права о № т ** ** **** Сеницыну Н.Е. принадлежит на праве собственности незавершенный строительством гостевой домик на две пары, площадь застройки <данные изъяты> кв.м., степень готовности <данные изъяты>% инв №, литер А, адрес объекта: <адрес>. Указанное обстоятельство также подтверждается выпиской из ЕГРН № от ** ** ****. Указанный объект незавершенного строительством был расположен на спорном земельном участке с кадастровым номером №.

В соответствии с пунктом 1 статьи [235](#) Гражданского кодекса Российской Федерации гибель имущества, его уничтожение являются основанием для прекращения права собственности на объект недвижимости.

Правовым последствием данного факта является снятие объекта недвижимости с кадастрового учета (пункт 1 статьи [16](#) Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости". Одновременно производится государственная регистрация прекращения права собственности на него (п. 3 ч. 3 ст. [14](#) Закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Поскольку указанный объект недвижимости, прекративший свое существование, с кадастрового учета не снят, в настоящее время в государственном кадастре недвижимости содержатся сведения о наличии на земельном участке, принадлежащего ответчику фактически несуществующего объекта недвижимости с кадастровым номером 56-56-04/016/2011-234.

Согласно п.6 ст.[20](#) федерального закона № 221-ФЗ от 24.07.2007 «О государственном кадастре недвижимости» с заявлениями о снятии с учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства вправе обратиться собственники таких объектов недвижимости, с заявлениями о снятии с учета зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства также собственники земельных участков, на которых были расположены такие объекты недвижимости. С заявлениями о снятии с учета помещений вправе обратиться также собственники земельных участков, на которых были расположены соответствующие здания или сооружения, прекратившие существование.

В соответствии с ч. 7 ст. [40](#) Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", при снятии с государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прекращения прав на здание, сооружение в связи с прекращением их существования одновременно осуществляются снятие с государственного кадастрового учета и государственная регистрация прекращения прав на все помещения и машино-места в таких здании, сооружении.

Снятие с государственного кадастрового учета объекта незавершенного строительства в связи с прекращением его существования осуществляется одновременно с государственной регистрацией прекращения прав на него.

При таких обстоятельствах суд считает, требования истца обоснованными и подлежащими удовлетворению. Срок исковой давности по данным требованиям не истек.

Разрешая исковые требования Бузулукского межрайонного прокурора об освобождении спорного земельного участка от незаконно возведенных объектов строительства, суд приходит к следующим выводам.

Частью 2 ст. [261 ГК РФ](#) предусмотрено, что право собственности на земельный участок распространяется на находящиеся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой и водные объекты, находящиеся на нем растения, если иное не установлено законом.

В соответствии с п.п. 2 п.1 и п.п. 4 п.2 ст.[60](#) ЗК РФ нарушенное право на земельный участок подлежит восстановлению, в том числе и в случае самовольного занятия земельного участка, а действия, нарушающие права на землю граждан и юридических лиц или создающие угрозу их нарушения, могут быть пресечены, в том числе путем восстановления положения, существовавшего до нарушения права и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушению.

В силу п.2 ст.[76](#) ЗК РФ самовольно занятые земельные участки возвращают их собственникам, землепользователям, землевладельцам, арендаторам земельных участков без возмещения затрат, произведенных лицами, виновным в нарушении земельного законодательства, за время незаконного пользования этими земельными участками.

В силу ч.1 ст.[222 ГК РФ](#) самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки .

Самовольная постройка подлежит сносу или приведению в соответствие с параметрами, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательными требованиями к параметрам постройки , предусмотренными законом (далее - установленные требования), осуществившим ее лицом либо за его счет, а при отсутствии сведений о нем лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном

(бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором возведена или создана самовольная постройка, или лицом, которому такой земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен во временное владение и пользование, либо за счет соответствующего лица, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи, и случаев, если снос самовольной постройки или ее приведение в соответствие с установленными требованиями осуществляется в соответствии с законом органом местного самоуправления.

В соответствии с п.24 Пленума ВС РФ и ВАС РФ N 10/22 от 29.04.2010 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» указано: по смыслу абзаца второго пункта 2 статьи [222 ГК РФ](#) ответчиком по иску о сносе самовольной постройки является лицо, осуществившее самовольное строительство.

В соответствии со ст. 3 ФЗ "Об архитектурной деятельности в Российской Федерации" строительство любого объекта должно вестись при наличии разрешения собственника земельного участка и (или) здания, сооружения и с соблюдением градостроительных, строительных норм и правил.

Наличие разрешения собственника земельного участка на строительство на своем участке другими лицами зданий и сооружений предусмотрено ст. [263 ГК РФ](#).

Согласно ст. [62 Земельного кодекса](#) РФ на основании решения суда лицо, виновное в нарушении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, может быть принуждено к исполнению обязанности в натуре (восстановлению плодородия почв, восстановлению земельных участков в прежних границах, возведению снесенных зданий, строений, сооружений или сносу незаконно возведенных зданий, строений, сооружений, восстановлению межевых и информационных знаков, устранению других земельных правонарушений и исполнению возникших обязательств).

Из правового смысла ст. [222](#) Гражданского кодекса РФ и ст. [62 Земельного кодекса](#) РФ следует, что предусмотренные в них санкции могут быть применены только в отношении лиц, виновных в осуществлении самовольной постройки и в нарушении прав собственника земельного участка.

Разрешительная документация на строительство спорных объектов недвижимости стороной ответчика суду не представлена. Возведение объектов капитального строения на спорном земельном участке не соответствует виду разрешенного использования земельного участка.

Согласно ст. [41](#) Лесного кодекса Российской Федерации леса могут использоваться для осуществления рекреационной деятельности в целях организации отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности. При осуществлении рекреационной деятельности в лесах допускается возведение временных построек на лесных участках и осуществление их благоустройства. Если в плане освоения лесов на территории субъекта Российской Федерации (лесном плане

субъекта Российской Федерации) определены зоны планируемого освоения лесов, в границах которых предусматриваются строительство, реконструкция и эксплуатация объектов для осуществления рекреационной деятельности, на соответствующих лесных участках допускается возведение физкультурно-оздоровительных, спортивных и спортивно-технических сооружений. Рекреационная деятельность в лесах, расположенных на особо охраняемых природных территориях, осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации об особо охраняемых природных территориях. На лесных участках, предоставленных для осуществления рекреационной деятельности, подлежат сохранению природные ландшафты, объекты животного мира, растительного мира, водные объекты. Для осуществления рекреационной деятельности лесные участки предоставляются государственным учреждениям, муниципальным учреждениям в постоянное (бессрочное) пользование, другим лицам - в аренду. Правила использования лесов для осуществления рекреационной деятельности устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

Приказом № 62 от 21.02.2012 года Федерального агентства лесного хозяйства утверждены Правила использования лесов для осуществления рекреационной деятельности, согласно которых для осуществления рекреационной деятельности в целях организации отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности лица, использующие леса, могут организовывать туристические станции, туристические тропы и трассы, проведение культурно-массовых мероприятий, пешеходные, велосипедные и лыжные прогулки, конные прогулки (верхом и/или на повозках), занятия изобразительным искусством, познавательные и экологические экскурсии, спортивные соревнования по отдельным видам спорта, специфика которых соответствует проведению соревнований в лесу, физкультурно-спортивные фестивали и тренировочные сборы, а также другие виды организации рекреационной деятельности. Лица, использующие леса для осуществления рекреационной деятельности, имеют право:

осуществлять использование лесов в соответствии с документами о предоставлении лесного участка, в том числе договором аренды лесного участка, решением о предоставлении лесного участка в постоянное (бессрочное) пользование;

создавать согласно части 1 статьи [13](#) Лесного кодекса Российской Федерации лесную инфраструктуру (лесные дороги, лесные склады и другое);

возводить согласно части 2 статьи [41](#) и части 7 статьи 21 Лесного кодекса Российской Федерации временные постройки на лесных участках и осуществлять их благоустройство;

возводить физкультурно-оздоровительные, спортивные и спортивно-технические сооружения на соответствующих лесных участках, если в плане освоения лесов на территории субъекта Российской Федерации (лесном плане субъекта Российской Федерации) определены зоны планируемого освоения лесов, в границах которых предусматриваются строительство, реконструкция и эксплуатация объектов для осуществления рекреационной деятельности;

пользоваться другими правами, если их реализация не противоречит требованиям законодательства Российской Федерации. Размещение временных построек, физкультурно-оздоровительных, спортивных и спортивно-технических сооружений допускается, прежде всего, на участках, не занятых деревьями и кустарниками, а при их отсутствии - на участках, занятых наименее ценными лесными насаждениями, в местах, определенных в проекте освоения лесов.

Согласно ч.1 ст.88 Лесного кодекса РФ лица, которым лесные участки предоставлены в постоянное (бессрочное) пользование или в аренду, составляют проект освоения лесов в соответствии со статьей 12 настоящего Кодекса.

Так, в соответствии со ст.12 Лесного кодекса РФ освоение лесов осуществляется в целях обеспечения их многоцелевого, рационального, непрерывного, неистощительного использования, а также развития лесной промышленности. При освоении лесов на основе комплексного подхода осуществляются: 1) организация использования лесов; 2) создание и эксплуатация объектов лесной и лесоперерабатывающей инфраструктуры; 3) проведение мероприятий по охране, защите, воспроизводству лесов; 4) проведение мероприятий по охране, использованию объектов животного мира, водных объектов.

Спорные строения:

- Объект капитального строительства - конюшня на 3 дневника с навесом, общей площадью 141 кв.м., материал стен - деревянный брус, фундамент - ленточный бетонный, глубиной более 30 см.,

- Объект капитального строительства - «дом рыболова», с характеристиками: общая площадь 662 кв.м., количество этажей - 2, в том числе цокольный этаж, 1 этаж - бревенчатый сруб, цокольный этаж - бетонные перегородки с бетонными несущими стенами, фундамент ленточный, железобетонные плиты, пол цокольного этажа - бетонный по грунту, перекрытие между этажами - бетонное, перекрытие первого этажа деревянное, высота цокольного этажа 3, 5 м., высота первого этажа от пола до перекрытия 3 м., покрытие профилированный лист по деревянной обрешетке, на деревянных балках, площадь здания по внешнему контуру 672,5 кв.м., площадь застройки здания 723,2 кв.м, по линии фундамента,-степень готовности здания не более 60 % относятся к объектам недвижимости, являются капитальными постройками

Суду не представлены доказательства, о том, что объекты недвижимости, расположенные на лесном участке, с кадастровым номером № построены ответчиком Синицыным Н.Е. в соответствии с действующим законодательством.

Построив объекты недвижимости на лесном участке, с кадастровым номером № Синицын Н.Е. нарушил права и законные интересы Российской Федерации, являющейся собственником спорного лесного участка.

В соответствии с частью 6 статьи 21 Лесного кодекса РФ земли, которые использовались для строительства, реконструкции и (или) эксплуатации объектов, не связанных с созданием лесной инфраструктуры, подлежат рекультивации.

В соответствии с пунктом 3 Правил проведения рекультивации и консервации земель, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от ** ** **** №, разработка проекта рекультивации земель и рекультивация земель, обеспечиваются лицами, деятельность которых привела к деградации земель.

Таким образом, с учетом приведенных норм, обязательства по разработке проекта рекультивации возлагаются на ответчика.

Учитывая изложенное суд приходит к выводу о том, что требования Бузулукского межрайонного прокурора в части признания недействительным договора аренды заключенный между администрацией МО Бузулукский район и Сеницыным Н.Е., по передаче в аренду земельного участка с кадастровым номером №. применения последствий недействительности сделки, снятия с государственного кадастрового учета объект незавершенного строительства – гостевой домик площадью <данные изъяты> кв.м., степенью готовности 5%, собственником которого является Сеницын Н.Е., обязанности Сеницына Н.Е. снести незаконно возведенные на земельном участке государственного лесного фонда капитальные объекты незавершенного строительства, в течение 6-ти месяцев со дня вступления решения суда в законную силу законны, обоснованы и подлежат удовлетворению.

Требования обязать Сеницына Н.Е. разработать проект рекультивации земельного участка с кадастровым номером №, площадь. <данные изъяты> кв.м., <адрес>, в центральной части кадастрового квартала №, утвердить проект рекультивации в федеральном органе по надзору в сфере природопользования, произвести мероприятия по рекультивации земельного участка, указанные в утвержденном проекте рекультивации в течение 6-ти месяцев со дня вступления решения суда в законную силу, после проведения мероприятий по рекультивации подготовить акт о рекультивации земель, который предоставить в федеральный орган по надзору в сфере природопользования не подлежат удовлетворению. Истцом не указано, какие конкретно действия должен совершить ответчик по рекультивации земельного участка..

В соответствии с пунктом 5 статьи [13 Земельного кодекса](#) Российской Федерации, лица, деятельность которых привела к ухудшению качества земель (в том числе в результате их загрязнения, нарушения почвенного слоя), обязаны обеспечить их рекультивацию. Рекультивация земель представляет собой мероприятия по предотвращению деградации земель и (или) восстановлению их плодородия посредством приведения земель в состояние, пригодное для их использования в соответствии с целевым назначением и разрешённым использованием, в том числе путём устранения последствий загрязнения почв, восстановления плодородного слоя почвы, создания защитных лесных насаждений.

В силу пункта 6 Земельного кодекса Российской Федерации порядок проведения рекультивации земель устанавливается Правительством Российской Федерации.

Согласно пункту 2 статьи [78](#) Федерального закона от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды», на основании решения суда или арбитражного суда вред окружающей среде, причинённый нарушением законодательства в области охраны окружающей среды, может быть возмещён посредством возложения на ответчика обязанности по восстановлению нарушенного состояния окружающей среды за счёт его средств в соответствии с проектом восстановительных работ.

Руководствуясь статьёй [194-199](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Исковое заявление Бузулукского межрайонного прокурора в защиту интересов Российской Федерации к Администрации МО Бузулукский район Оренбургской области, Сеницыну Н.Е. удовлетворить частично.

Признать недействительным договор аренды № от ** ** ****, заключенный между администрацией МО Бузулукский район и Сеницыным Н.Е., по передаче в аренду земельного участка с кадастровым номером №.

Применить последствия недействительности сделки – договора № от ** ** ****.

Обязать Сеницына Н.Е. возвратить земельный участок с кадастровым номером №, площадью <данные изъяты> кв.м., местоположением: <адрес>, в центральной части кадастрового квартала №, в собственность Российской Федерации.

Взыскать с администрации Муниципального образования Бузулукский район Оренбургской области в пользу Сеницына Н.Е. 93419,82 рублей

Исключить из ЕГРН запись о регистрации договора аренды № от ** ** **** земельного участка с кадастровым номером №.

Снять с государственного кадастрового учета объект незавершенного строительства гостевой домик, площадью <данные изъяты>.м., степенью готовности <данные изъяты>, собственником которого является Сеницын Н.Е..

Обязать Сеницына Н.Е. в течение шести месяцев со дня вступления решения в законную силу освободить земельный участок государственного лесного фонда с кадастровым номером № от незаконно возведенных объектов незавершенного строительства – объектов капитального строительства, а именно конюшня на 3 дневника с навесом, общей площадью <данные изъяты> кв.м., материал стен - деревянный брус, фундамент - ленточный бетонный, глубиной более <данные изъяты> см.; «дом рыболова», с характеристиками: общая площадью <данные изъяты> кв.м., количество этажей - 2, в том числе цокольный этаж, 1 этаж - бревенчатый сруб, цокольный этаж - бетонные перегородки с бетонными несущими стенами, фундамент ленточный, железобетонные плиты, пол цокольного этажа - бетонный по грунту,

перекрытие между этажами – бетонное, перекрытие первого этажа деревянное, высота цокольного этажа <данные изъяты> м., высота первого этажа от пола до перекрытия <данные изъяты> м., покрытие профилированный лист по деревянной обрешетке, на деревянных балках, площадь здания по внешнему контуру <данные изъяты> кв.м., площадь застройки здания <данные изъяты> кв.м, по линии фундамента,-степень готовности здания не более <данные изъяты>.

В остальной части исковые требования оставить без удовлетворения.

Решение может быть обжаловано в Оренбургский областной суд через Бузулукский районный суд в течение месяца со дня его вынесения в окончательной форме.

Судья