

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 305-КГ15-12813

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

18.09.2015 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Золотова Е.Н., в порядке взаимозаменяемости судьи Маненкова А.Н., рассмотрев ходатайство индивидуального предпринимателя Саакяна М.А. (Московская обл., Наро-Фоминский р-он, д. Яковлевское) о приостановлении исполнения решения Арбитражного суда Московской области от 18.09.2014 г., постановления Арбитражного суда Московского округа от 26.06.2015 г. по объединенному делу № А41-3987/2012 по заявлению индивидуального предпринимателя Саакян М.А. к Председателю Комитета по управлению имуществом Администрации Наро-Фоминского района Ключникову М.П., к Администрации Наро-Фоминского муниципального района Московской области, Департаменту городского имущества г. Москвы, третье лицо - ЗАО «Кузнецовский Комбинат» о признании недействительным Постановления Администрации Наро-Фоминского муниципального района от 17.10.2011 № 2269 «О проведении аукциона по продаже земельного участка для жилищного строительства» по части продажи земельного участка для жилищного строительства, находящегося по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, сельское поселение Новофедоровское, деревня Руднево, улица Задорная участок № 50, площадь 30 000 кв.м.; кадастровый номер - 50:26:0150506:165; о признании незаконными бездействие и действие председателя КУИ Администрации Наро-Фоминского района Ключникова М.П. Квалифицировать эти бездействия как уклонение от государственной регистрации договора аренды земельных участков № 77 от 10 июня 1998 г., заключенного между Администрацией Ново-Федоровского сельского округа, ЗАО «Кузнецовский комбинат», КБ «Славянский Кредит», и договора о передаче прав и обязанностей прав аренды по договору № 77 от 10 июня 1998 г., заключенного

между ИП Саакян М.А. и КБ «Славянский Кредит»; о признании КУИ Администрации Наро-Фоминского района, уклоняющейся стороной договора, уклоняющейся от государственной регистрации договора аренды земельных участков №77 от 10 июня 1998 г., заключенного между Администрацией Ново-Федоровского сельского округа, ЗАО «Кузнецовский комбинат», и КБ «Славянский Кредит», и договора о передаче прав и обязанностей прав аренды по договору № 77 от 10 июня 1998 г., заключенному между ИП Саакяном М.А. и КБ «Славянский Кредит»; о признании ИП Саакяна М.А. добросовестным (арендатором), приобретателем прав аренды земельных участков по условиям договора аренды земельных участков № 77 от 10 июня 1998 г., заключенному между Администрацией Ново-Федоровского сельского округа, ЗАО «Кузнецовский комбинат», КБ «Славянский Кредит» и заинтересованной в регистрации стороной договора; о принятии решения о регистрации договора о передаче прав и обязанностей аренды земельных участков по договору аренды № 77 от 10 июня 1998 г., от 16 августа 2004 г., заключенному между ИП Саакяном М.А. и КБ «Славянский Кредит», и заключенному между Администрацией Ново-Федоровского сельского округа, ЗАО «Кузнецовский комбинат», и КБ «Славянский Кредит» от 10 июня 1998 г. под номером №77 договора аренды земельных участков, находящихся по адресу: старый адрес: Московская область, Наро-Фоминский район, сельское поселение Новофедоровское, деревня Руднево 2-я очередь, участки №№ 8-27(всего 20 участков по 1500 кв.м. каждый); новый адрес: Московская область, Наро-Фоминский район, сельское поселение Новофедоровское, деревня Руднево, ул. Задорная участок №50, кадастровый номер: 50:26:0150506:165 общей площадью 30 000 кв. м., согласно ст. ст.4; 6 Закона №122-ФЗ в соответствии с п. 3. ст. 165; ГК РФ. При этом обязать Комитет по управлению имуществом Администрации Наро-Фоминского района и Администрацию Наро-Фоминского района совершить все необходимые действия для государственной регистрации данных договоров и указать, что учреждение юстиции, которое в силу пункта 3 статьи 165 ГК и на основании принятого судом решения, обязано зарегистрировать договор, не совершало каких-либо действий, нарушающих права и интересы истца;

по заявлению ООО КБ «Славянский кредит» к Администрации Наро-Фоминского района Московской области, Комитету по управлению имуществом Администрации Наро-Фоминского района Московской области, Администрации сельского поселения Новофедоровское муниципального района Московской области, Департаменту городского имущества г. Москвы, третье лицо - ЗАО «Кузнецовский Комбинат» о признании постановления Администрации Наро-Фоминского муниципального района от 17.10.2011 № 2269 «О проведении аукциона по продаже земельного участка для жилищного строительства» недействительным;

по заявлению индивидуального предпринимателя Саакяна М.А. к Комитету по управлению имуществом Администрации Наро-Фоминского района, Администрации Наро-Фоминского муниципального района Московской области, Администрации Ново-Федоровского сельского поселения

Московской области, ООО КБ «Славянский кредит», Управлению Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Московской области; Департаменту городского имущества г. Москвы, третье лицо - ЗАО «Кузнецовский Комбинат» о признании действий ответственных должностных лиц КУИ, Администрации Наро-Фоминского муниципального района, Администрации Новофедоровского сельского поселения по изменению границ и вида разрешенного использования, проведению кадастрового учета и продаже земельных участков, являющихся предметом Договора № 77 незаконными; о признании принятых КУИ, Администрацией Наро-Фоминского муниципального района, Администрацией Новофедоровского сельского поселения акты по изменению границ и вида разрешенного использования, проведению кадастрового учета и продаже земельных являющихся предметом Договора № 77 недействительными; о признании КУИ, Администрации Наро-Фоминского муниципального района, Администрации Новофедоровского сельского поселения, КБ «Славянский кредит» недобросовестными, уклоняющимися от государственной регистрации сторонами договоров, договора от 16 августа 2004 г. о передаче прав и обязанностей по договору аренды №77 от 10 июня 1998 г., заключенному между ИП Саакяном М.А. и КБ «Славянский Кредит», договора аренды земельных участков № 77 от 10 июня 1998 г., заключенного между Администрацией Ново-Федоровского сельского округа, ЗАО «Кузнецовский комбинат» и КБ «Славянский Кредит» и виновными в отсутствии государственной регистрации указанных договоров; о признании ИП Саакяна М.А. добросовестным приобретателем прав аренды (арендатором) земельных участков по условиям договора аренды земельных участков № 77 от 10 июня 1998г., заключенного между Администрацией Ново-Федоровского сельского округа, ЗАО «Кузнецовский комбинат», КБ «Славянский Кредит» и заинтересованной в регистрации стороной договора; о признании договора от 16 августа 2004 г. о передаче прав и обязанностей по договору аренды №77 от 10 июня 1998 г., заключенного между ИП Саакяном М.А. и КБ «Славянский Кредит», сделкой, совершенной в надлежащей форме и договор аренды земельных участков № 77 от 10 июня 1998 г., заключенного между Администрацией Ново-Федоровского сельского округа, ЗАО «Кузнецовский комбинат» и КБ «Славянский Кредит» по форме и содержанию основных условий соответствующим действующему законодательству и подлежащим государственной регистрации как условия аренды для нового арендатора; о признании отказа, решения Управления Федеральной регистрационной службы Московской области (уведомления от 28.02.2012г. № 50-5026/008/2012-328) о приостановлении государственной регистрации договора о передаче прав и обязанностей аренды земельных участков по договору аренды № 77 от 10 июня 1998 г., от 16 августа 2004 г., заключенного между ИП Саакяном М.А. и КБ «Славянский Кредит» и договора аренды № 77 от 10 июня 1998 г., заключенного между Администрацией Ново-Федоровского сельского округа, ЗАО «Кузнецовский комбинат» и КБ «Славянский Кредит» частично, в частях: «В нарушение указанных норм в договоре прав и обязанностей и договора от 10.06.1998г. №77 кадастровый номер не указан, Из

представленных договоров невозможно определить участок, какой площадью передается в аренду 30 000 кв.м. или 20 участков по 1500 кв.м.»- от КУИ»; «Поскольку договор № 77 был зарегистрирован Наро-Фоминским Комитетом по земельным ресурсам и землепользованию 13.07.1998г., то есть после начала выдачи свидетельств по форме, утвержденной постановлением Правительства РФ № 219, то договор № 77 не был зарегистрирован в установленном порядке, так как был зарегистрирован в органе, не имевшим на это полномочий»; «В соответствии с п. 1 ст. 2 Федерального закона государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права»; «Представленное решение Арбитражного суда Московской области от 29.03.2006 не содержит информации о проведении государственной регистрации договора № 77 и договора о передаче прав и обязанностей» незаконным; о принятии решения о государственной регистрации договора о передаче прав и обязанностей аренды земельных участков по договору аренды № 77 от 10 июня 1998 г., от 16 августа 2004 г., заключенному между ИП Саакяном М.А. и КБ «Славянский Кредит», и заключенного между Администрацией Ново-Федоровского сельского округа, ЗАО «Кузнецовский комбинат» и КБ «Славянский Кредит» от 10 июня 1998 г. под номером №77 договора аренды земельных участков, находящихся по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, сельское поселение Новофедоровское, деревня Руднево 2-я очередь, участки №№ 8; 9; 10; 11; 12; 13; 14; 15; 16; 17; 18; 19; 20; 21; 22; 23; 24; 25; 26; 27(всего 20 участков по 1500 кв.м. каждый), в соответствии с п. 3. ст. 165; ГК РФ; об обязанности КУИ, Администрации Наро-Фоминского муниципального района, Администрации Новофедоровского сельского поселения, КБ «Славянский кредит», и/или их правопреемников, совершить все необходимые действия для приведения землеустроительных документов в соответствии с законодательством (устранить допущенные нарушения по изменению границ и вида разрешенного использования земельных участков, проведению кадастрового учета земельных участков), подписать и выдать ИП Саакяну М.А. все имеющиеся у них необходимые документы, для представления в регистрирующий орган при регистрации перехода права аренды к ИП Саакяну М.А.;

по заявлению ООО КБ «Славянский кредит» к индивидуальному предпринимателю Саакяна М. А., Департаменту городского имущества г. Москвы, третье лицо - ЗАО «Кузнецовский Комбинат» о признании договора б/н от 16 августа 2004 года, подписанного ООО КБ «Славянский кредит» и ИП Саакяном М.А., незаключенным и применение к нему последствия недействительности сделки,

установил:

решением Арбитражного суда Московской области от 23.08.2013 г. в удовлетворении требований ИП Саакяна М.А. было отказано, требование ООО КБ «Славянский кредит» о признании договора от 16.08.2004 г., подписанного

между банком и предпринимателем, незаключенным было удовлетворено, в остальной части требований было отказано.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 18.12.2013 г. решение Арбитражного суда Московской области от 23.08.2013 г. было отменено, в удовлетворении требований предпринимателя отказано, требование банка о признании договора от 16.08.2004 г., подписанного банком и предпринимателем, незаключенным удовлетворено, в остальной части требований отказано.

Постановлением Федерального арбитражного суда Московского округа от 14.03.2014 г. решение Арбитражного суда Московской области от 23.08.2013 г. и постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 18.12.2013 г. отменены, дело направлено на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Решением Арбитражного суда Московской области от 18.09.2014 г. в удовлетворении исковых требований предпринимателя отказано, договор от 16.08.2004 г., подписанный предпринимателем и банком, был признан незаключенным, постановление администрации Наро-Фоминского муниципального района Московской области от 17.10.2011 г. № 2269 признано недействительным.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 20.02.2015 г. решение Арбитражного суда Московской области от 18.09.2014 г. в части признания незаключенным договора от 16.08.2004 г., отказа в удовлетворении требований предпринимателя отменено. Признан незаконным отказ Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области в государственной регистрации договора от 16.08.2004 г. о передаче прав и обязанностей аренды земельных участков по договору аренды от 10.06.1998 г. № 77, заключенного между предпринимателем и банком, и суд обязал Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области зарегистрировать указанный договор. В остальной части требований предпринимателя отказано. В удовлетворении требований банка о признании договора от 16.08.2004 г. незаключенным отказано. В остальной части решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 26.06.2015 г. постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 20.02.2015 г. отменено, решение Арбитражного суда Московской области от 18.09.2014 г. оставлено в силе.

Не согласившись с состоявшимися по делу судебными актами, заявитель обратился в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой.

17.09.2015 г. через канцелярию суда от индивидуального предпринимателя Саакяна М.А. поступило ходатайство о приостановлении исполнения обжалуемых решения суда первой инстанции, постановления суда кассационной инстанции.

В обоснование ходатайства заявитель ссылается на то обстоятельство, что поскольку сведения о земельном участке с кадастровым номером 50:26:0150506:165 аннулированы из государственного кадастра недвижимости

в процессе рассмотрения настоящего дела, возможен новый кадастровый учет спорного земельного участка, либо образование новых земельных участков из данного участка, что дает основания заявителю полагать, что поворот исполнения судебных актов станет невозможен или затруднителен.

В соответствии с частями 3, 4 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судья Верховного Суда Российской Федерации вправе вынести определение о приостановлении исполнения обжалуемых судебных актов до окончания производства в суде кассационной инстанции, если лицо, подавшее кассационную жалобу, ходатайствует о таком приостановлении, при условии, что заявитель обосновал невозможность или затруднительность поворота исполнения судебных актов либо предоставил встречное обеспечение.

При этом процессуальный институт приостановления исполнения судебного акта направлен на обеспечение баланса взаимных прав и обязанностей сторон спорных отношений.

Приведенные заявителями доводы не свидетельствуют с должной степенью достоверности о невозможности поворота исполнения судебных актов в случае их отмены и не подтверждают того, что испрашиваемая мера направлена на обеспечение баланса взаимных прав и обязанностей сторон.

Вопреки утверждению заявителя, возможное исполнение судебного акта само по себе не привет к предполагаемым заявителем последствиям, и не подтверждает затруднительность поворота исполнения судебного акта, в связи с чем, суд не усматривает оснований для удовлетворения заявленного ходатайства.

Руководствуясь статьями 184 и 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья

определил:

в удовлетворении ходатайства индивидуального предпринимателя Саакяна М.А. о приостановлении исполнения решения Арбитражного суда Московской области от 18.09.2014 г., постановления Арбитражного суда Московского округа от 26.06.2015 г. по объединенному делу № А41-3987/2012 отказать.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Е.Н.Золотова