

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС15-14175

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

16 ноября 2015 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Грачева И.Л., изучив кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Фундаменталика» (Москва) на решение Арбитражного суда города Москвы от 24.12.2014, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 25.03.2015 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 20.07.2015 по делу № А40-158471/2013,

у с т а н о в и л:

Комитет по управлению имуществом городского округа Щербинка в городе Москве (далее - Комитет) обратился в Арбитражный суд города Москвы с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Фундаменталика» (далее – Общество) о признании недействительными договоров от 16.05.2012 № 14/2012 и 15/2012 аренды земельных участков, договоров от 22.06.2012 № 24 и 25 купли-продажи земельных участков, а также о признании отсутствующим зарегистрированного права собственности Общества на следующие объекты недвижимости, находящиеся по адресу: Московская обл., г. Щербинка, примерно в 20 метрах на юг от ориентира - нежилого здания, расположенного за пределами участка, по адресу: Московская обл., г. Щербинка, Театральная ул., д. 1а: два хозяйственных блока гостиничного комплекса общей площадью 27 и 28 кв.м, два земельных участка площадью 4000 кв.м с кадастровым номером 50:61:0010126:43 и площадью 4000 кв.м с кадастровым номером 50:61:0010126:44, относящихся к категории земель населенных пунктов, имеющих вид разрешенного использования «под строительство и размещение гостиницы».

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, Департамент городского имущества города Москвы и Правительство Москвы.

Арбитражный суд города Москвы решением от 24.12.2014, иск удовлетворил.

Девятый арбитражный апелляционный суд постановлением от 25.03.2015 заменил Комитет на его процессуального правопреемника - администрацию городского округа Щербинка в городе Москве (далее – Администрация) и оставил решение суда без изменения.

Арбитражный суд Московского округа постановлением от 20.07.2015 оставил решение от 24.12.2014 и постановление от 25.03.2015 без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Общество, ссылаясь на нарушение судами норм материального и процессуального права, несоответствие их выводов представленным в материалы дела доказательствам, просит отменить решение от 24.12.2014, постановления от 25.03.2015 и от 20.07.2015 и отказать в удовлетворении иска в полном объеме.

Согласно пунктам 1 и 2 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит либо определение об отказе в передаче жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, либо о передаче кассационной жалобы вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации.

Определение об отказе в передаче жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации судья выносит в том случае, если изложенные в жалобе доводы не подтверждают существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, и не являются достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке и (или) для решения вопроса о присуждении компенсации за нарушение права на судопроизводство в разумный срок, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

Изучив доводы жалобы и принятые по делу судебные акты, судья Верховного Суда Российской Федерации считает, что оснований для передачи жалобы Общества на рассмотрение в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации не имеется.

Как установлено судами, Комитет (арендодатель) и Общество (арендатор) заключили на 49 лет договоры от 16.05.2012 № 14/2012 и 15/2012 аренды земельных участков площадью 4000 кв.м каждый с кадастровыми номерами 50:61:0010126:43 и 50:61:0010126:44, относящиеся к категории земель населенных пунктов, для строительства и размещения гостиницы

расположенные в г. Щербинка Московской области (в настоящее время г. Щербинка находится в границах Москвы).

Общество построило на указанных участках два хозяйственных блока площадью 27 и 28 кв.м и зарегистрировало на них право собственности.

Комитет по договорам купли-продажи от 22.6.2012 № 24 и 25 продал Обществу указанные земельные участки со ссылкой на статью 36 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) в связи с нахождением на участках двух указанных строения.

Комитет обратился с настоящим иском в арбитражный суд, ссылаясь на то, что договоры аренды названных земельных участков были заключены с нарушением требований статей 31 и 32 ЗК РФ в отсутствие опубликования в официальных средствах массовой информации сведений о предстоящем предоставлении земельных участков для строительства и размещения гостиницы; построенные на участках объекты не обладают признаками капитальных строений и не могут быть отнесены к объектам недвижимости, поэтому не имелось предусмотренных статьей 36 ЗК РФ оснований для продажи Обществу спорных земельных участков; права Комитета нарушены наличием записи о регистрации права собственности Общества на строения, расположенные на спорных земельных участках, поскольку эти строения не обладают признаками объектов недвижимости.

Суды трех инстанций, исследовав материалы дела по правилам статьи 71 АПК РФ, признали доводы истца обоснованными и, руководствуясь статьями 168 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 31, 32, 36 ЗК РФ (в редакции до 01.03.2015), удовлетворили иски исходя из следующего: оспариваемые договоры аренды земельных участков являются недействительными (ничтожными) сделками, поскольку заключены с нарушением предусмотренного статьей 31 ЗК РФ порядка информирования населения о предстоящем предоставлении участков для строительства гостиницы, а следовательно, недействительны и договоры купли-продажи названных участков ввиду отсутствия у Общества оснований, предусмотренных статьей 36 ЗК РФ, для их приобретения в собственность, а зарегистрированное право собственности Общества на участки и хозяйственные блоки подлежит признанию отсутствующим; поскольку спорные сделки являются ничтожными, общий срок исковой давности по заявленным требованиям не пропущен.

Доводы кассационной жалобы не опровергают выводы арбитражных судов, направлены на переоценку обстоятельств дела, установленных судами, не подтверждают существенных нарушений судами норм материального и процессуального права, повлиявших на исход дела.

Следует отметить, что спорные земельные участки площадью 4000 кв.м каждый были предоставлены Обществу для строительства гостиницы, однако на участках на момент заключения договоров купли-продажи участков построены два блока площадью 27 и 28 кв.м, то есть цель, для которой Обществу были предоставлены участки в аренду не достигнута, а следовательно, участки не могли быть приобретены Обществом в собственность по правилам ранее действовавшей статьи 36 ЗК РФ.

Поскольку Общество при подаче кассационной жалобы уплатило государственную пошлину в большем размере, чем установлено статьей 333.21 Налогового кодекса Российской Федерации, ему надлежит возратить из федерального бюджета 3000 рублей.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 291.6, 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

о п р е д е л и л:

отказать обществу с ограниченной ответственностью «Фундаменталика» в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Возратить обществу с ограниченной ответственностью «Фундаменталика» из федерального бюджета 3000 (три тысячи) руб. излишне уплаченной государственной пошлины по чеку-ордеру Сбербанка России от 17.09.2015 № 9038 (филиал № 1192).

Выдать обществу с ограниченной ответственностью «Фундаменталика» справку на возврат излишне уплаченной государственной пошлины.

Судья Верховного Суда  
Российской Федерации

И.Л. Грачева