

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-КГ15-15096

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

07.12.2015

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью "Герма" на постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 29.04.2015, постановление Арбитражного суда Московского округа от 12.08.2015 по делу N А41-19940/12,

по заявлению индивидуального предпринимателя Афанасьева Владимира Николаевича к Территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области, обществу с ограниченной ответственностью "Герма" о признании недействительным договора купли-продажи и применении последствий недействительности сделки,

третьи лица: Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"; Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области; Администрация городского округа Жуковский Московской области; закрытое акционерное общество "Русский Строительный Банк"; Столярик Олег Николаевич; Кравцова Галина Николаевна; Куценко Алексей Николаевич; Репяхов Олег Викторович; Торчинова Инна Исааковна; открытое акционерное общество "Сбербанк России"

УСТАНОВИЛ:

Индивидуальный предприниматель Афанасьев Владимир Николаевич (далее - ИП Афанасьев В.Н., истец) обратился в Арбитражный суд Московской

области с иском к обществу с ограниченной ответственностью "Герма" (далее - ООО "Герма") и Территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области (далее - Управление) о признании недействительным договора купли-продажи N 136/2011-П от 16.12.2011 находящегося в федеральной собственности земельного участка, на котором расположен объект недвижимости, приобретенный в собственность ООО "Герма", применении последствий недействительности сделки, а именно - признании отсутствующим права собственности ООО "Герма" на земельный участок общей площадью 3 816 кв. м с кадастровым номером 50:52:0010326:25, местоположение относительно ориентира - торговый центр "Навигатор", расположенного по адресу ориентира: Московская область, г. Жуковский, ул. Амет-хан-Султана, возврате ООО "Герма" денежных средств в размере 1 703 359,37 руб. из бюджета Российской Федерации (с учетом изменения исковых требований, принятого судом в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"; Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области; Администрация городского округа Жуковский Московской области; закрытое акционерное общество "Русский Строительный Банк"; Столярик Олег Николаевич; Кравцова Галина Николаевна; Куценко Алексей Николаевич; Репяхов Олег Викторович; Торчинова Инна Исааковна.

Решением Арбитражного суда Московской области от 27.09.2013 в удовлетворении иска отказано.

Определением от 30.03.2015 Десятый арбитражный апелляционный суд перешел к рассмотрению настоящего дела по правилам рассмотрения дел в суде первой инстанции в связи с наличием оснований, предусмотренных пунктом 4 части 4 статьи 270 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, привлек к участию в деле в качестве третьего лица открытое акционерное общество "Сбербанк России" (далее - ОАО "Сбербанк России").

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 29.04.2015 года решение суда от 27.09.2015 отменено.

Суд признал недействительным (ничтожным) договор купли-продажи N 36/2011-П от 16.12.2011 между Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области и ООО "Герма", применил последствия недействительности сделки, обязав ООО "Герма" вернуть по акту приема-передачи Территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области земельный участок с кадастровым номером 50:52:0010326:25, площадью 3 816 кв. м, по адресу Московская область, г. Жуковский, ул. Амет-Хан-Султана; обязал Территориальное управление

Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области возвратить ООО "Герма" денежные средства в размере 1 703 359 руб. 37 коп. В удовлетворении остальной части иска было отказано.

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 12.08.2015 постановление суда апелляционной инстанции оставлено без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, ООО "Герма" просит отменить постановления суда апелляционной инстанции и суда округа, ссылаясь на несоответствие выводов судов фактическим обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам, существенное нарушение норм материального и процессуального права, принять новый судебный акт об отказе в удовлетворении заявленных требований.

По мнению заявителя жалобы, суды апелляционной и кассационной инстанций не установили, какие права и интересы истца были нарушены заключением оспариваемого договора.

Выводы Десятого арбитражного апелляционного суда о том, что нахождение земельного участка, необходимого для эксплуатации торгового центра «Навигатор», в собственности ООО «Герма» препятствует истцу и иным собственникам помещений в реализации права свободно пользоваться своим имуществом, а также о том, что в результате выкупа ООО «Герма» земельного участка истец лишился возможности свободно использовать и эксплуатировать земельный участок с кадастровым номером 50:520010326:25, который в соответствии с видом его использования необходим для эксплуатации всеми сосособственниками и нормального функционирования здания торгового центра «Навигатор», являются, по мнению заявителя, необоснованными.

Судебными актами по делу №А41-17544\12 не установлено, что земельный участок с кадастровым номером 50:52:0010326:0025 является минимально необходимым для эксплуатации торгового центра «Навигатор».

Выводы суда апелляционной инстанции о том, что земельный участок с кадастровым номером 50:52:0010326 является имуществом общего пользования сосособственников торгового центра «Навигатор» и собственнику отдельного помещения в здании в о всех случаях принадлежит доля в праве общей собственности на общее имущество здания, к которому относится в том числе и спорный участок, противоречит принципам гражданского права и требованиям законодательства РФ, поскольку оспариваемым постановлением суд признал недействительным договор купли-продажи №136\2011-П находящегося в федеральной собственности земельного участка с кадастровым номером 50:52:0010326:0025 и применил последствия недействительности сделки, обязав ООО «Герма» вернуть по акту приема-передачи Территориальному Управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области земельный участок.

Таким образом, ООО «Герма» лишено права собственности на земельный участок общей площадью 3 816 кв.м., кадастровый номер №50:52:0010326:25.

Согласно статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации требование о применении последствий недействительности ничтожной сделки может быть предъявлено любым заинтересованным лицом.

Истец не является ни стороной оспариваемого договора, ни лицом, чьи права и интересы могут быть затронуты фактом заключения или исполнения спорного договора.

Торговый центр «Навигатор», в котором находятся помещения истца расположен на земельном участке с кадастровым номером №50:52:010326:0001 50:52:0010326:0025, на котором отсутствуют объекты недвижимости, принадлежащие ему на праве собственности.

Законность определения границ земельных участков с кадастровыми номерами №50:52:010326:0001 и №50:52:0001 установлена судами всех инстанций по делу №А41-17751\09с. Предоставление спорного земельного участка в собственность ООО «Герма» на дату заключения договора аренды - 16.12.2011 соответствовало действующему на тот момент законодательству, статье 36 Земельного кодекса Российской Федерации. На момент заключения договора ООО «Герма» являлось собственником асфальтовой площадки, расположенной на данном участке и согласно статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации имел право на приобретение спорного участка в собственность.

По мнению заявителя, обжалуемые судебные акты вынесены в нарушение пункта 78 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 №25 «О применении судами некоторых положений раздела 1 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», в котором разъяснено, что исходя из системного толкования пункта 1 статьи 1, пункта 3 статьи 166 и пункта 2 статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации иск лица, не являющегося стороной ничтожной сделки, о применении последствий ее недействительности может быть удовлетворен, если гражданским законодательством не установлен иной способ защиты права этого лица и его защита возможна лишь путем применения последствий недействительности ничтожной сделки.

Согласно пункту 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит определение об отказе в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в кассационной 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, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

При изучении доводов кассационной жалобы и принятых по делу судебных актов оснований, по которым жалоба может быть передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, не установлено.

Согласно свидетельству о государственной регистрации права от 14.10.2003 серии 50 АД №490897 индивидуальный предприниматель Афанасьев В.Н. является собственником нежилого помещения, стоматологической поликлиники, общей площадью 196,1 кв. м, в том числе основной 135,70 кв. м, этаж 1, инв. N 280, лит. А с кадастровым номером 50:52:010326:0001, адрес объекта: Московская область, г. Жуковский, ул. Амет-хан-Султана, д. 37, пом. 54-72.

Данный объект недвижимости расположен на первом этаже торгового центра "Навигатор" (далее - торговый центр).

В декабре 2003 года ООО "Герма" в соответствии с проектом строительства здания, находящегося по адресу: Московская обл., г. Жуковский, ул. Амет-хан-Султана, д. 37, завершило выполнение работ по благоустройству территории, прилегающей к зданию (вокруг здания торгового центра), что подтверждается актом приемочной комиссии по приемке в эксплуатацию от 24.12.2003.

В целях организации зоны благоустройства вокруг торгового центра "Навигатор" ООО "Герма" 12.01.2004 был предоставлен в аренду земельный участок с кадастровым номером 50:52:0010326:0025, расположенный по адресу: Московская область, г. Жуковский, ул. Амет-хан-Султана, д. 37. При этом земельный участок не выделялся для строительства самостоятельных объектов недвижимости.

ООО "Герма" на вышеуказанном земельном участке осуществило строительство асфальтовой площадки, право собственности на данную асфальтовую площадку было зарегистрировано ООО "Герма", что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 21.03.2006 серии НА N 0633690.

Впоследствии на основании распоряжения от 16.12.2011 N 877 и в соответствии со статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации между Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области (продавец) и ООО "Герма" (покупатель) заключен договора купли-продажи от 16.12.2011 N 136-2011/П находящегося в федеральной собственности земельного участка с кадастровым номером 50:52:001032660025 общей площадью 3816 кв.м. Договор зарегистрирован 27.01.2012.

Вступившим в законную силу постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 14.10.2014 по делу N А41-17544/12 по иску индивидуального предпринимателя Афанасьева В.Н. признано отсутствующим зарегистрированное право собственности ООО "Герма" на асфальтовую площадку общей площадью 3528,80 кв. м, расположенную по адресу: Московская область, город Жуковский, улица Амет-хан-Султана, дом 37.

С учетом заключения специалистов от 29 сентября 2014 года N 17/1/50/2/12 в области комплексного строительно-технического и землеустроительного дела судом установлено, что земельные участки с кадастровыми номерами 50:52:0010326:25 и 50:52:0010326:1 минимально

необходимы для безопасной эксплуатации здания торгового центра, спорный земельный участок с кадастровым номером 50:52:0010326:25 относится к общему имуществу всех собственников помещений, находящихся в торговом центре «Навигатор».

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 22.01.2015 постановление Десятого Арбитражного апелляционного суда от 14.10.2014 по делу N А41-17544/12 оставлено без изменения.

В соответствии со статьей 69 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным актом арбитражного суда по ранее рассмотренному делу, не доказываются вновь при рассмотрении арбитражным судом другого дела, в котором участвуют те же лица.

При рассмотрении настоящего спора суды апелляционной и кассационной инстанций, руководствуясь положениями статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации (в ред. от 30.11.2011, действовавшей на момент совершения сделки), статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации (в ред. от 28.07.2012), пришли к правильному выводу о том, что договор купли-продажи земельного участка от 16.12.2011 N 136/2011-П является недействительной (ничтожной) сделкой. Учитывая, что право собственности на объект, принадлежащий ответчику признано отсутствующим по причине регистрации права на движимую вещь как недвижимость, у ООО «Герма» изначально не возникло право собственности на асфальтную площадку как на объект недвижимости, оно не обладало правом выкупа земельного участка в указанном в статье 36 Земельного кодекса Российской Федерации порядке.

В силу пункта 1 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

При недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость в деньгах - если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

Судами правильно применены последствия недействительности сделки в виде обязанности ООО «Герма» вернуть по акту приема-передачи Территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области земельный участок с кадастровым номером 50:52:0010326:25, а также обязанности Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области возвратить ООО «Генза» денежные средства в размере 1 703 359,37 руб., уплаченные за данный земельный участок.

Доводы заявителя жалобы не подтверждают существенных нарушений норм материального и процессуального права, повлиявших на исход дела.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 291.1, 291.6 и 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛ:

Отказать в передаче кассационной жалобы общества с ограниченной ответственностью "Герма" для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова