

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 309-ЭС15-17025

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

11 января 2016 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Грачева И.Л., изучив кассационную жалобу индивидуального предпринимателя Чуклина Михаила Владимировича (Свердловская область, пос. Троицкий) на решение Арбитражного суда Свердловской области от 11.03.2015, постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 20.05.2015 и постановление Арбитражного суда Уральского округа от 31.08.2015 по делу № А60-13242/2014,

у с т а н о в и л:

Индивидуальный предприниматель Чуклин Михаил Владимирович обратился в Арбитражный суд Свердловской области с иском к Управлению по регулированию имущественных и земельных отношений в муниципальном образовании «Талицкий район» (далее – Управление) с требованием об урегулировании разногласий по пунктам 2.1, 2.2 договора от 20.09.2013 № 281-13/КП купли-продажи земельного участка общей площадью 1975 кв.м с кадастровым номером 66:28:2801007:181, расположенного по адресу: Свердловская обл., Талицкий район, пос. Троицкий, Октябрьская ул., в 40 метрах на запад от ориентира - дома № 14, и изложении указанных пунктов в следующей редакции: пункт 2.1: «Выкупная цена участка составляет 9057,75 руб. (девять тысяч пятьдесят семь рублей 75 копеек)»; пункт 2.2: «На момент подписания настоящего договора сторонами покупатель полностью уплатил выкупную цену участка».

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены индивидуальный предприниматель Чуклина Ольга Владимировна,

Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области.

Арбитражный суд Свердловской области решением от 16.07.2014, оставленным без изменения постановлением Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 20.10.2014 в иске отказал.

Арбитражный суд Уральского округа постановлением от 26.01.2015 указанные судебные акты отменил и направил дело на новое рассмотрение в Арбитражный суд Свердловской области.

Арбитражный суд Свердловской области решением от 11.03.2015 урегулировал разногласия, возникшие между предпринимателем и Управлением при заключении договора от 20.09.2013 № 281-13/КП купли-продажи земельного участка, следующим образом: пункт 2.1 договора «Выкупная цена участка 27870,01 руб. (двадцать семь тысяч восемьсот семьдесят рублей 01 копейка)»; пункт 2.2 «Покупатель уплачивает выкупную цену участка (п. 2.1 Договора) в течение 20 календарных дней с момента заключения настоящего Договора».

Семнадцатый арбитражный апелляционный суд постановлением от 20.05.2015, оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Уральского округа от 31.08.2015, решение от 11.03.2015 оставил без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, предприниматель, ссылаясь на нарушение судами норм материального и процессуального права, несоответствие их выводов имеющимся в деле доказательствам, просит отменить принятые по делу судебные акты и направить дело на новое рассмотрение.

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, принятые по делу судебные акты, судья Верховного Суда Российской Федерации считает, что оснований для передачи жалобы предпринимателя на рассмотрение в судебном заседании Судебной

коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации не имеется.

При рассмотрении спора суды установили следующие обстоятельства.

Предприниматель до октября 2011 года состоял в браке с Чуклиной О.В., за которой было зарегистрировано право собственности на склад напольного хранения зерна № 4 площадью 1039,5 кв.м, находящийся на земельном участке общей площадью 1975 кв.м с кадастровым номером 66:28:2801007:181, расположенном по адресу: Свердловская обл., Талицкий район, пос. Троицкий, Октябрьская ул., в 40 метрах на запад от ориентира - дома № 14

Управление в связи с обращением 10.09.2012 Чуклиной О.В. с заявлением о приватизации указанного земельного участка, занимаемого принадлежащим ей объектом недвижимости, издало распоряжение № 102-з о предоставлении Чуклиной О.В. в собственность этого участка и подписало с ней договор купли-продажи от 26.11.2012 № 290-12/КП, в соответствии с пунктом 2.1 которого выкупная цена участка определен в размере 9057 руб. 75 коп. Однако переход права собственности на участок к Чуклиной О.В. не был зарегистрирован.

Чуклин М.В. и Чуклина О.В. подписали 27.07.2012 соглашение о разделе имущества, на основании которого 23.11.2012 за Чуклиным М.В. было зарегистрировано право единоличной собственности на здание склада напольного хранения зерна № 4, расположенного на указанном земельном участке.

Чуклин М.В. 28.06.2013 обратился в Управление с заявлением о перезаключении договора купли-продажи от 26.11.2012 № 290-12/КП с заменой покупателя Чуклиной О.В. на предпринимателя Чулкина М.В., поскольку указанный договор подписан после прекращения права собственности Чуклиной О.В. на здание, расположенное на выкупаемом участке, и о зачете; внесенной Чуклиной О.В. платы за земельный участок в сумме 9057 руб. 75 коп. в качестве оплаты за Чулкина М.В.

Чуклина О.В. против переоформления договора и зачета внесенной выкупной цены не возражала.

Управление распоряжением от 20.09.2013 № 1167-з признало утратившим силу распоряжение от 19.11.2012 № 102-3, направило 20.09.2013 предпринимателю распоряжение о предоставлении названного земельного участка в его собственность и проект договора купли-продажи от 20.09.2013 № 281-13/КП, в котором выкупная цена земельного участка была определена на основании постановления Правительства Свердловской области от 26.12.2012 № 1532-ПП «Об утверждении порядка определения цены и оплаты земельных участков, находящихся в государственной собственности Свердловской области, или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, при продаже их собственникам зданий, строений, сооружений, расположенных на этих земельных участках» в размере 27 870 руб. 01 коп.

Предприниматель, не согласившись с условием о выкупной цене, подписал договор с протоколом разногласий от 18.10.2013, в котором предложил иную редакцию пунктов 2.1, 2.2 договора, а именно п. 2.1:

«Выкупная цена участка составляет 9057,75 руб. (девять тысяч пятьдесят семь рублей 75 копеек)», пункт 2.2: «На момент подписания настоящего договора сторонами Покупатель полностью уплатил выкупную цену участка». Управление не согласилось заключить договор на условиях предложенных предпринимателем.

Предприниматель, считая, что Управление неправомерно отказалось от заключения договора купли-продажи земельного участка на предложенных им условиях, обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

Суды трех инстанций, оценив представленные в материалы дела доказательства по правилам статьи 71 АПК РФ, руководствуясь статьями 421, 422, 424, 445, 446 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 29, 36 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), статьей 2 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» пришли к следующим выводам: Чуклина О.В. на момент подписания договора купли-продажи от 26.11.2012 № 290-12/КП не обладала исключительным правом на выкуп земельного участка, поэтому указанный договор, не соответствующий положениям статьи 36 ЗК РФ, является ничтожной сделкой; истец не является правопреемником Чуклиной О.В. в части приватизации земельного участка и не имеет права на приватизацию земельного участка по выкупной стоимости, определенной на дату подачи ею заявления о приватизации; Управление правильно рассчитало выкупную стоимость земельного участка в соответствии с порядком, установленным постановлением Правительства Свердловской области от 26.12.2012 № 1532-ПП, действовавшим на момент подачи истцом заявления о выкупе, в размере 27 870 руб. 01 коп.; не имеется правовых оснований для определения выкупной цены земельного участка в размере 9057 руб. 75 коп. и для зачета указанной суммы, уплаченной ранее предпринимателем Чуклиной О.В. по недействительной сделке, в счет уплаты истцом выкупной цены по договору от 20.09.2013 № 281-13/КП купли-продажи спорного участка.

Доводы кассационной жалобы не опровергают приведенные выводы судов, не подтверждают нарушений судами норм материального и процессуального права и в силу статьи 291.6 АПК РФ не являются основанием для передачи жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации.

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 индивидуальному предпринимателю Чуклину Михаилу Владимировичу в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

И.Л. Грачева