

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-КГ15-16515

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

12 января 2016 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Грачева И.Л., изучив кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Долгопрудненская Строительная Компания» (г. Долгопрудный Московской обл.) на решение Арбитражного суда Московской области от 12.03.2015, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 27.05.2015 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 28.09.2015 по делу № А41-80988/2014,

у с т а н о в и л:

Прокуратура Московской области (далее - Прокуратура) обратилась в Арбитражный суд Московской области с иском к Комитету по управлению имуществом города Долгопрудного Московской области (далее – Комитет) и обществу с ограниченной ответственностью «Долгопрудненская Строительная Компания» (далее – Общество) о признании недействительным заключенного ответчиками договора от 28.06.2011 № 16-К купли-продажи земельного участка площадью 9900 кв.м с кадастровым номером 50:42:0020101:0034, расположенного по адресу: Московская область, город Долгопрудный, Лихачевский проспект, дом 11, о применении последствий недействительности сделки и обязанности Общества передать Комитету указанный земельный участок, а Комитета принять участок и возратить Обществу 4 581 720 руб., полученных по сделке.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Правительство Московской области, Министерство имущественных отношений

Московской области и администрация города Долгопрудный (далее - Администрация).

Арбитражный суд Московской области решением от 12.03.2015, оставленным без изменения постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 27.05.2015 и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 28.09.2015, иск удовлетворил.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Общество, ссылаясь на нарушение судами норм материального и процессуального права, просит отменить принятые по делу судебные акты и отказать в иске.

Согласно пунктам 1 и 2 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации 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, на основании постановления исполняющего обязанности главы города Долгопрудный от 12.07.2007 № 684-ПГ Комитет и Общество заключили договор № 13-а аренды земельного участка площадью 9900 кв.м с кадастровым номером 50:42:0020101:0034 для размещения складских помещений.

Общество 26.10.2010 зарегистрировало право собственности на расположенные на указанном участке ограждение протяженностью 351 м и сторожевой пункт площадью 6,3 кв.м и обратилось 13.12.2010 в Администрацию с заявлением о предоставлении ему в собственность указанного земельного участка в соответствии со статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ). Глава города Долгопрудный постановлением от 28.01.2011 № 06-ПА расторгнул договор аренды от 13.07.2007 № 13-а и предоставил указанный земельный участок Обществу в собственность за плату.

Комитет и Общество заключили договор от 28.06.2011 № 16-К купли-продажи названного земельного участка. Земельный участок передан Обществу 15.05.2012 по акту приема-передачи. Общество 15.05.2012 уплатило выкупную цену и 22.06.2012 зарегистрировало за собой право собственности на данный земельный участок.

Глава города Долгопрудный постановлением от 20.05.2013 № 76-ПГ изменил вид разрешенного использования названного участка с «для размещения складских помещений» на «комплексное освоение в целях жилищного строительства».

Прокуратура обратилась в арбитражный суд с настоящим иском, ссылаясь на то, что договор от 28.06.2011 № 16-К является недействительной (ничтожной) сделкой, поскольку при его заключении были нарушены нормы действовавшего на момент заключения договора земельного законодательства.

Суды, исследовав материалы дела, правильно применив положения статей 1, 33, 35, 36 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) редакции до 01.03.2015, статей 167, 168, 181, 552 Гражданского кодекса Российской Федерации, учтя правовую позицию Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, сформулированную в постановлении от 17.01.2012 № 4777/2008, удовлетворили иск Прокуратуры, исходя из следующего: спорный земельный участок был предоставлен в аренду Обществу для размещения складских помещений, между тем на момент заключения спорного договора купли-продажи на участке имелось только ограждение протяженностью 351 м и сторожевой пункт площадью 6,3 кв.м, которые являются вспомогательными объектами по отношению к основному виду использования земельного участка «под складские помещения» и не обладают признаками объектов недвижимости; Общество не представило доказательств наличия на участке складских помещений; ответчики не доказали, что для эксплуатации указанных ограждения и сторожевого пункта необходим земельный участок площадью 9990 кв.м; у Общества не имелось исключительного права на приобретение спорного участка в собственность по правилам статьи 36 ЗК РФ; поскольку при заключении договора купли-продажи были нарушены нормы законодательства, действовавшего на момент его заключения, данный договор является ничтожной сделкой; Прокуратура, обратившаяся в суд в 2014 году, не пропустила срок исковой давности, который подлежит исчислению не ранее чем с 15.05.2012 – даты исполнения сторонами спорной сделки; в качестве применения последствий недействительности ничтожной сделки Комитет обязан вернуть Обществу уплаченные денежные средства, а Общество возратить Комитету земельный участок.

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

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 «Долгопрудненская Строительная Компания» 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