

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 306-ЭС15-19043

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

11.02.2016

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., рассмотрев кассационные жалобы Федотова Константина Геннадьевича, Министерства имущественных отношений Самарской области, Департамента строительства и архитектуры городского округа Самара и общества с ограниченной ответственностью «Октябрьская Б» на постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 12.11.2015 по делу № А55-27874/2014,

установил:

Первый заместитель прокурора Самарской области (далее - Прокурор) обратился в Арбитражный суд Самарской области с исковым заявлением к Министерству имущественных отношений Самарской области (далее - Министерство) и открытому акционерному обществу «Автовокзалы и автостанции Самарской области» (далее - Общество), с учетом изменения предмета исковых требований в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, о признании недействительным договора от 31.10.2012 № 676-2012/н купли-продажи земельного участка, расположенного по адресу: Самарская область г. Самара Октябрьский район ул. Авроры, д. 207, общей площадью 42 493 кв. м, фактически занимаемого Центральным автовокзалом, и применении последствий недействительности ничтожной сделки, путем обязания Общества возвратить Министерству, а Министерству принять земельные участки: с кадастровым номером 63:01:0643001:317, площадью 3488 кв. м (запись от 25.12.2014 № 63-63-01/365/2014-677); с кадастровым номером

63:01:0643001:318, площадью 3573 кв. м (запись от 25.12.2014 № 63-63-01/365/2014-681); с кадастровым номером 63:01:0643001:319, площадью 27 617 кв. м (запись от 25.12.2014 № 63-63-01/365/2014-685); с кадастровым номером 63:01:0643001:320, площадью 801 кв. м (запись от 25.12.2014 № 63-63-01/365/2014-688); с кадастровым номером 63:01:0643001:321, площадью 484 кв. м (запись от 25.12.2014 № 63-63-01/365/2014-692); с кадастровым номером 63:01:0643001:322, площадью 2430 кв. м (запись от 25.12.2014 № 63-63-01/365/2014-695); с кадастровым номером 63:01:0643001:323, площадью 361 кв. м (запись от 25.12.2014 № 63-63-01/365/2014-697); с кадастровым номером 63:01:0643001:324, площадью 1640 кв. м (запись от 25.12.2014 № 63-63-01/365/2014-701); с кадастровым номером 63:01:0643001:325, площадью 1810 кв. м (запись от 25.12.2014 № 63-63-01/365/2014-704); с кадастровым номером 63:01:0643001:326, площадью 297 кв. м (запись от 25.12.2014 № 63-63-01/365/2014-707), расположенные по адресу: г. Самара, Октябрьский район, ул. Авроры; а также возложив на Министерство обязанность возвратить Обществу денежные средства, полученные в счет оплаты стоимости земельного участка согласно договору в размере 2 920 033 руб. 97 коп.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельные требования относительно предмета спора, привлечены: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области, Департамент строительства и архитектуры городского округа Самары (далее – Департамент), Федотов Константин Геннадьевич (далее – Федотов К.Г.), общество с ограниченной ответственностью «Октябрьская Б» (далее – общество «Октябрьская Б»), Министерство транспорта и автомобильных дорог Самарской области, администрация городского округа Самара.

Решением Арбитражного суда Самарской области от 22.05.2015, оставленным без изменения постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 27.08.2015, исковые требования удовлетворены.

Постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 12.11.2015 решение от 22.05.2015 и постановление от 27.08.2015 отменены в части применения последствий недействительности ничтожной сделки – договора купли-продажи земельного участка от 31.10.2012 № 676-2012/н, в указанной части в удовлетворении исковых требований отказано. В остальной части судебные акты оставлены без изменения.

В кассационных жалобах, поданных в Верховный Суд Российской Федерации, Федотов К.Г., Министерство, Департамент и общество «Октябрьская Б» просят отменить постановление от 12.11.2015, ссылаясь на существенное нарушение судом норм материального и процессуального права, и оставить в силе решение от 22.05.2015 и постановление от 27.08.2015.

По мнению заявителей жалобы, вывод суда округа о том, что последствиями недействительности спорного договора может быть возвращения только титула (права собственности) на земельный участок от Общества к Министерству, является необоснованным в силу прекращения

права постоянного (бессрочного) пользования, передачи спорного земельного участка Обществу по акту приема-передачи при заключении договора.

В соответствии с частью 1 статьи 291.1, частью 7 статьи 291.6, статьей 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, кассационная жалоба подлежит передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в ней доводы подтверждают наличие существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Между тем таких оснований по результатам изучения состоявшихся по делу судебных актов и доводов кассационной жалобы не установлено.

Как следует из судебных актов, на основании приказа Министерства от 26.10.2012 № 2916 между Министерством (продавец) и Обществом (покупатель) заключен договор купли-продажи земельного участка от 31.10.2012 № 676-2012/н, по условиям которого Обществу был предоставлен в собственность земельный участок с кадастровым номером 63:01:0643001:248, находящийся по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Авроры, д. 207, фактически занимаемый Центральным автовокзалом, общей площадью 42 493 кв. м. Цена участка составляет 2 920 033 руб. 97 коп. (пункты 1.1, 2.1 договора).

Согласно выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 12.11.2014 право собственности Общества на земельный участок было зарегистрировано 14.01.2013, запись регистрации № 63-63-01/574/2012-004.

Ссылаясь на то, что указанный земельный участок был сформирован из земельного участка площадью 4,42372 га, право постоянного бессрочного пользования которым признано за Обществом на основании решения Арбитражного суда Самарской области от 12.04.2002 по делу № А55-1620/02-19, из которого следует, что земельный участок был предоставлен для нужд организаций транспорта, в связи с чем земельный участок в силу положений статьи 27 Земельного кодекса Российской Федерации ограничен в обороте и не подлежал приватизации, Прокурор обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

Оценив представленные в материалы дела доказательства по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суды установили, что земельный участок с кадастровым номером 63:01:0643001:248 относится к землям населенных пунктов с разрешенным видом использования – фактически занимаемый Центральным автовокзалом.

Здание автовокзала приобретено Обществом в порядке приватизации государственного имущества.

Согласно Генеральному плану городского округа Самара, утвержденному решением Думы городского округа Самара от 20.03.2008 № 539, земельный

участок с кадастровым номером 63:01:0643001:248 расположен на территории существующей и планируемой транспортной инфраструктуры.

В соответствии с Правилами застройки и землепользования в г. Самаре, утвержденными постановлением Самарской городской Думы от 26.04.2001 № 61, данный земельный участок был расположен в зоне деловых и коммерческих предприятий общегородского и регионального значения (Ц-2) и зоне специализируемого коммерческого использования объектов общественно-транспортного значения (Ц-4т).

Решением Арбитражного суда Самарской области от 12.04.2002 по делу № А55-1620/02-19 за Обществом было признано право постоянного бессрочного пользования земельным участком площадью 4,42372 га, расположенного по адресу г. Самара, ул. Авроры, 207, Октябрьский район.

На основании решения Арбитражного суда Самарской области от 12.04.2002 по делу № А55-1620/02-19, а также решения Арбитражного суда Самарской области от 28.04.2003 по делу № А55-2015/03-12, Обществу 22.08.2008 выдано свидетельство о государственной регистрации права постоянного бессрочного пользования на земельный участок площадью 44 611 кв. м, расположенного по адресу: г. Самара, Октябрьский район, ул. Авроры, 207, с назначением: земли населенных пунктов, под территорией автовокзала «Центральный».

Учитывая назначение объекта недвижимости и его фактическое использование, суды сделали вывод о том, что занятый этим объектом дорожного сервиса земельный участок относится к землям, предоставленным для нужд организаций транспорта, а земельный участок под таким объектом не подлежит приватизации в соответствии с подпунктом 7 пункта 5 статьи 27 Земельного кодекса Российской Федерации.

Принимая во внимание, что ни в земельном законодательстве, ни в ином федеральном законе не имеется указания на возможность предоставления в собственность земельных участков, предоставленных для нужд организаций транспорта, в том числе автовокзалов, руководствуясь статьей 168 Гражданского кодекса Российской Федерации, с учетом разъяснений, изложенных в пункте 32 постановления Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.07.1996 № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (в редакции, применимой к спорным правоотношениям), установив, что спорный договор купли-продажи земельного участка заключен с нарушением требований Земельного кодекса Российской Федерации, суды признали его ничтожным.

В указанной части выводы судов не оспариваются.

Удовлетворяя требования в части применения последствий недействительности сделки, суды первой и апелляционной инстанций руководствовались пунктом 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации и применили двустороннюю реституцию в виде возложения на Общество обязанности возвратить Министерству земельный участок (с учетом того, что земельный участок с кадастровым номером 63:01:0643001:248 был

разделен на 10 земельных участков в совокупности по внешним границам и площади идентичных исходному участку), а на Министерство – возратить Обществу денежные средства, полученные по договору.

Отменяя судебные акты в указанной части, суд округа руководствовался статьей 1 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», принял во внимание разъяснения, приведенные в пункте 1 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства».

Суд округа, учитывая, что на спорном земельном участке расположены объекты недвижимости, принадлежащие Обществу на праве собственности, до заключения договора купли-продажи земельный участок принадлежал Обществу на праве постоянного бессрочного пользования, сделал правильный вывод о том, что по спорному договору Обществу перешел лишь титул (право собственности) на земельный участок.

Поскольку фактический возврат спорного земельного участка Министерству в порядке реституции невозможен, суд обоснованно отказал в удовлетворении требований о применении последствий недействительности сделки.

Доводы кассационных жалоб о несогласии с указанными выше выводами суда округа основаны на ином толковании заявителями норм материального права и по существу сводятся к переоценке доказательств по делу и установлению иных обстоятельств. Такие доводы не могут быть предметом рассмотрения Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Принимая во внимание изложенное и руководствуясь статьей 291.6 Арбитражного процессуального кодекса российской Федерации, суд

определил:

Отказать в передаче кассационных жалоб Федотова Константина Геннадьевича, Министерства имущественных отношений Самарской области, Департамента строительства и архитектуры городского округа Самара и общества с ограниченной ответственностью «Октябрьская Б» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова