

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 308-ЭС20-4969

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

06.05.2020

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Каталина Парк» на решение Арбитражного суда Краснодарского края от 30.04.2019, постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 11.07.2019 и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 09.01.2020 по делу № А32-33993/2018,

### УСТАНОВИЛ:

Администрация муниципального образования город Краснодар (далее - администрация) обратилась в арбитражный суд с исковым заявлением к ООО "Каталина Парк" (далее - общество), в котором просило:

- истребовать у общества земельные участки с кадастровыми номерами  
23:43:0129001:1399,                      23:43:0129001:1398,                      23:43:0129001:1389,  
23:43:0129001:1400,                      23:43:0129001:1401,                      23:43:0129001:1402,  
23:43:0129001:1403,                      23:43:0129001:1404,                      23:43:0129001:1405,  
23:43:0129001:1406,                      23:43:0129001:1407,                      23:43:0129001:1408,  
23:43:0129001:1410;

- признать отсутствующим право собственности общества на данные земельные участки, указав в решении, что оно является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН) регистрационной записи о прекращении права собственности ответчика на данные земельные участки, а также основанием для государственной регистрации права собственности муниципального образования город Краснодар на эти объекты;

- обратить решение по настоящему делу к немедленному исполнению в части исключения из ЕГРН регистрационных записей от 01.12.2009 N 23-23-01/703/2009-050, 23-23-01/703/2009-049, 23-23-01/703/2009-066, 23-23-01/703/2009-048, 23-23-01/703/2009-043, 23-23-01/703/2009-039, 23-23-01/703/2009-064, 23-23-01/703/2009-067, 23-23-01/703/2009-068, 23-23-01/703/2009-040, 23-23-01/703/2009-046, 23-23-01/703/2009-047, 23-23-01/703/2009-034 о праве собственности общества на земельные участки с кадастровыми номерами 23:43:0129001:1399, 23:43:0129001:1398, 23:43:0129001:1389, 23:43:0129001:1400, 23:43:0129001:1401, 23:43:0129001:1402, 23:43:0129001:1403, 23:43:0129001:1404, 23:43:0129001:1405, 23:43:0129001:1406, 23:43:0129001:1407, 23:43:0129001:1408, 23:43:0129001:1410, а также государственной регистрации права собственности муниципального образования город Краснодар на эти объекты.

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 Краснодарскому краю (далее - управление), ООО "Газпромбанк-Инвест".

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 30.04.2019, оставленным без изменения постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 11.07.2019 и постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 09.01.2020, исковые требования удовлетворены частично. Признано отсутствующим зарегистрированное право собственности общества на земельные участки с кадастровыми номерами 23:43:0129001:1399, 23:43:0129001:1398, 23:43:0129001:1389, 23:43:0129001:1400, 23:43:0129001:1401, 23:43:0129001:1402, 23:43:0129001:1403, 23:43:0129001:1404, 23:43:0129001:1405, 23:43:0129001:1406, 23:43:0129001:1407, 23:43:0129001:1408, 23:43:0129001:1410, решение обращено к немедленному исполнению в части исключения из ЕГРН регистрационных записей от 01.12.2009 номера: 23-23-01/703/2009-050, 23-23-01/703/2009-049, 23-23-01/703/2009-066, 23-23-01/703/2009-048, 23-23-01/703/2009-043, 23-23-01/703/2009-039, 23-23-01/703/2009-064, 23-23-01/703/2009-067, 23-23-01/703/2009-068, 23-23-01/703/2009-040, 23-23-01/703/2009-046, 23-23-01/703/2009-047, 23-23-01/703/2009-034 о праве собственности общества; в удовлетворении остальной части иска отказано; в доход федерального бюджета с ответчика взыскано 78 тыс. рублей государственной пошлины.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить состоявшиеся по делу судебные акты, направив дело на новое рассмотрение, ссылаясь на существенное нарушение норм материального и процессуального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что делая вывод о незаконности первоначального отчуждения земельного участка с кадастровым номером 23:43:0129001:0175, суды затронули права и обязанности 63 лиц, не привлеченных к участию в деле.

Суды неверно применили статью 218 Гражданского кодекса Российской Федерации и не применили пункт 2 статьи 217 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которой при приватизации государственного и муниципального имущества предусмотренные настоящим кодексом положения, регулирующие порядок приобретения и прекращения права собственности, применяются, если законами о приватизации не предусмотрено иное.

Постановление Главы Администрации города Краснодар от 24.08.1995 №792 выносилось в соответствии с Положением о реорганизации колхозов, совхозов и приватизации сельскохозяйственных предприятий, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 04.09.1992 №708, не признанным незаконным в установленном порядке.

Согласно пункту 9 Постановления Правительства РФ от 04.09.1992 №708 трудовые коллективы реорганизуемых колхозов, совхозов и приватизируемых сельскохозяйственных предприятий принимают решение о выборе формы собственности на землю, предусмотренной Земельным кодексом Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 18 Постановления Правительства РФ от 01.12.1995 №96 «О порядке осуществления прав собственников земельных долей и имущественных паев» моментом возникновения права собственности на земельную долю является дата принятия администрацией района решения о передаче земли в общую собственность участников (членов) сельскохозяйственной коммерческой организации (предприятия).

Обязанность Администрации города Краснодар закрепить за ТОО «Краснодарское» землю на праве общей долевой собственности предусмотрена постановлением Администрации от 24.08.1995 №972.

Признавая, что у истца отсутствует право на спорные земельные участки, суды не могли удовлетворить требования о признании права отсутствующим, поскольку этот механизм связан во-первых, с наличием у истца зарегистрированного права собственности, во-вторых, направлен на устранение необоснованной конкуренции записи в ЕГРН между разными лицами.

Суды не учли разъяснения, изложенные в пункте 52 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации №10/22 от 29.04.2010 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав"; далее - постановление N 10/22). и фактически пересмотрели результаты приватизации спорных земельных участков.

Между тем, Администрация с 1995 не является собственником спорных земельных участков. Выбытие участка из владения Администрации произошло не на основании решения Прикубанского районного суда города Краснодара от 07.06.2004, а в результате действий самой Администрации.

Общество в любом случае не позднее момента государственной регистрации за ним права собственности на земельный участок с кадастровым

номером 23:43:0129001:0175 стало его собственником как возмездный приобретатель, что исключало возможность удовлетворения иска.

Самостоятельным основанием к отказу в удовлетворении требований является пропуск Администрацией срока исковой давности.

Администрация была привлечена к участию в деле №2-1645 в Прикубанском районном суде г. Краснодара в качестве ответчика определением от 01.03.2005, следовательно, о предполагаемом нарушении своих прав Администрация узнала в любом случае не позднее 01.03.2005.

Истец мог и должен был знать не позднее даты межевания спорных земельных участков и постановки их на кадастровый учет о том, что эти участки в течение последних тринадцати лет находятся во владении коммерческих организаций на праве частной собственности.

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.

Как следует из обжалуемых актов, постановлением администрации N 972 в общую долевую собственность ТОО "Краснодарское" предоставлен земельный участок общей площадью 1401 га, в том числе сельхозугодий 1401 га, из них пашни 569 га (включая огороды) для сельскохозяйственного использования, без права выделения земельных долей в натуре. В соответствии с пунктом 2 названного постановления в постоянное (бессрочное) пользование ТОО "Краснодарское" предоставлены земельные участки общей площадью 186 га, в том числе под лесополосами - 40 га, болотами - 2 га, под водой - 5 га, дороги - 83 га, общественные постройки - 34 га, общественные дворы - 17 га, другие несельскохозяйственные угодья - 5 га, без права разделения этих земель на паи.

Решением Прикубанского районного суда города Краснодара от 07.06.2004 удовлетворен иск Этмановой Л.Н., признан действительным договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 23:43:0129001:0224 площадью 1758 кв. м из земель несельскохозяйственных угодий, расположенного по адресу: г. Краснодар, Прикубанский округ, пересечение улиц Ростовское шоссе - Ушакова, заключенный 19.03.2003 Этмановой Л.Н. и СХПК "Краснодарский". Установлен юридический факт владения на праве собственности СХПК "Краснодарский" земельным участком сельскохозяйственного назначения общей площадью 1268,14 га с категорией

земли сельскохозяйственного назначения, состоящим из земельного участка N 1 площадью 196,72 га, расположенного по адресу: г. Краснодар, Прикубанский округ, между ул. Ростовское шоссе и ул. Российской, земельного участка N 2 площадью 1071,42 га, расположенного по адресу: г. Краснодар, Прикубанский округ, восточнее улицы 1-го Мая, для сельскохозяйственного использования. За Этмановой Л.Н. признано право собственности на земельный участок с кадастровым номером 23:43:0129001:0224 площадью 1758 кв. м, находящийся по адресу: г. Краснодар, Прикубанский административный округ, на пересечении ул. Ростовское шоссе - Ушакова, для эксплуатации нежилого помещения; уменьшено право собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения, принадлежащий СХПК "Краснодарский", с площади 1268,14 га до 1267,97 га для сельскохозяйственного использования, в том числе на земельный участок N 1 сельскохозяйственного назначения с площади 196,72 га до 196,55 га, расположенный по адресу: г. Краснодар, Прикубанский округ, между улицами Ростовское шоссе и Российской, земельный участок N 2 сельскохозяйственного назначения, расположенный по адресу: г. Краснодар, Прикубанский округ, восточнее ул. 1-го Мая, оставлен без изменения - 1071,42 га.

По договору от 25.03.2005 СПК "Краснодарский" (правопреемник ТОО "Краснодарское", продавец) продал ООО "Фирма "Кубаньтрансэкспорт" (покупатель) земельный участок с кадастровым номером 23:43:0129001:0175 площадью 1 324 695 кв. м, расположенный по адресу: г. Краснодар, Прикубанский округ между ул. Ростовское шоссе и ул. Российской, категория - земли сельскохозяйственного назначения, целевое использование - для сельскохозяйственного использования.

В соответствии с пунктом 2 данного договора земельный участок принадлежит продавцу на праве собственности на основании решения Прикубанского районного суда от 07.06.2004, образован в результате деления земельного участка площадью 196,55 га. Право собственности продавца зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 21.03.2005 (запись о регистрации N 23-23-01/076/2005-229), что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии 23-АА N 134773 (объекты недвижимости на данном земельном участке отсутствуют).

Распоряжением главы администрации Краснодарского края от 27.04.2005 N 334-р "О переводе земель в городе Краснодаре" земли сельскохозяйственного назначения, находящиеся в границах кадастрового квартала 23:43:0129001, расположенные в черте города Краснодара, переведены в земли поселений.

По заявке от 18.05.2005 N 470/43/05-02-1039 разрешенное использование земельного участка с кадастровым номером 23:43:0129001:175 с местоположением: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, между ул. Ростовское шоссе и ул. Российской изменено с "для сельскохозяйственного использования" на "жилая территориальная зона".

Согласно договору купли-продажи земельного участка от 22.06.2005 N 23/2 ООО "Фирма "Кубаньтрансэкспорт" (продавец) передало в собственность

ООО "Газпромбанк-Инвест" (покупатель) земельный участок с кадастровым номером 23:43:0129001:0175 ; участок передан покупателю по передаточному акту от 22.06.2005 .

Решением от 06.07.2006 N 4 единственного участника ООО "ГазпромбанкИнвест-Кубань" уставный капитал общества увеличен за счет передачи ООО "Газпромбанк-Инвест" земельного участка с кадастровым номером 23:43:0129001:0175 . Сделка зарегистрирована в установленном законом порядке; по акту от 06.07.2006 земельный участок внесен в уставный капитал общества .

Решением единственного участника ООО "ГазпромбанкИнвест-Кубань" (в настоящее время общество) N 6/1 земельный участок с кадастровым номером 23:43:0129001:0175 разделен на земельные участки с кадастровыми номерами 23:43:0129001:1200, 23:43:0129001:1201, 23:43:0129001:1202, 23:43:0129001:1203, 23:43:0129001:1204 (выписка из ЕГРН от 23.11.2017 N 23/001/124/2017-360).

В соответствии с протоколом заседания совета директоров общества от 23.10.2009 N 17 земельный участок с кадастровым номером 23:43:0129001:1200 разделен на участки с кадастровыми номерами 23:43:129001:1389, 23:43:129001:1390, 23:43:129001:1391.

Из земельного участка с кадастровым номером 23:43:0129001:1204 выделены земельные участки с кадастровыми номерами 23:43:129001:1398, 23:43:129001:1399, 23:43:129001:1400, 23:43:129001:1401, 23:43:129001:1402, 23:43:129001:1403, 23:43:129001:1404, 23:43:129001:1405, 23:43:129001:1406, 23:43:129001:1407, 23:43:129001:1408, 23:43:129001:1409, 23:43:129001:1410, 23:43:129001:1411.

Таким образом, перечисленные земельные участки образованы из земельного участка общей площадью 1 324 695 кв. м (кадастровый номер 23:43:0129001:0175), право собственности на который первоначально зарегистрировано на основании решения Прикубанского районного суда города Краснодара от 07.06.2004. Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 31.07.2018 по делу N 33-18946/18 решение Прикубанского районного суда города Краснодара от 07.06.2004 отменено, исковые требования Этмановой Л.Н. удовлетворены в части . В установлении юридического факта владения на праве собственности СХПК "Краснодарский" земельными участками общей площадью 172 927 кв. м (23:43:0129001:1389, 23:43:0129001:1398, 23:43:0129001:1399, 23:43:0129001:1400, 23:43:0129001:1401, 23:43:0129001:1402, 23:43:0129001:1403, 23:43:0129001:1404, 23:43:0129001:1405, 23:43:0129001:1406, 23:43:0129001:1407, 23:43:0129001:1408, 23:43:0129001:1410) отказано. Признан действительным договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 23:43:0129001:0224 площадью 1758 кв. м, заключенный 19.03.2003 Этмановой Л.Н. и СХПК "Краснодарский". Установлен юридический факт владения на праве собственности СХПК "Краснодарский" земельным участком сельскохозяйственного назначения общей площадью 1250,84 га из земель

сельскохозяйственного назначения, состоящим из земельного участка N 1 площадью 179,42 га, расположенного по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, между улицами Ростовское шоссе и Российской, земельного участка N 2 площадью 1071,42 га, расположенного по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, восточнее улицы 1-го Мая, для сельскохозяйственного использования. За Этмановой Л.Н. признано право собственности на земельный участок с кадастровым номером 23:43:0129001:0224 площадью 1758 кв. м, из земель поселений, находящийся по адресу: город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, на пересечении улиц Ростовское шоссе и Ушакова, с уменьшением величины площади принадлежащего СХПК "Краснодарский" земельного участка сельскохозяйственного назначения, с 1268,14 га до 1250,84 га, за счет уменьшения площади участка N 1, расположенного между ул. Российской и Ростовское шоссе в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара, с площади 196,72 га до 179,42 га, оставления без изменения земельного участка N 2 площадью 1071,42 га, расположенного восточнее ул. 1-го Мая в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара.

Согласно сведениям Единого государственного реестра юридических лиц по состоянию на 16.08.2018 СХПК "Краснодарский" прекратило деятельность 24.04.2017, ООО "Кубаньтрансэкспорт" прекратило деятельность 03.10.2016.

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 07.08.2018 на земельные участки с кадастровыми номерами 23:43:0129001:1399, 23:43:0129001:1398, 23:43:0129001:1389, 23:43:0129001:1400, 23:43:0129001:1401, 23:43:0129001:1402, 23:43:0129001:1403, 23:43:0129001:1404, 23:43:0129001:1405, 23:43:0129001:1406, 23:43:0129001:1407, 23:43:0129001:1408, 23:43:0129001:1410 зарегистрировано право собственности общества .

Полагая, что упомянутые земельные участки выбыли из владения муниципального образования помимо воли собственника, право собственности общества зарегистрировано безосновательно, администрация обратилась с иском в арбитражный суд.

Исследовав и оценив доказательства по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, руководствуясь статьями 208, 218 301, 302 Гражданского кодекса Российской Федерации, нормами Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ), разъяснениями, изложенными в пунктах 32, 36, 52, 58 совместного постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", в пункте 7 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29.09.2015 №43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности», суды удовлетворили заявленные требования, исходя из следующего.

Договор от 13.07.1995 N 06-05-626-19 купли-продажи доли государственного имущества, заключенный Фондом государственного имущества Краснодарского края и ТОО "Краснодарское", не содержит указание на продажу земель приватизированного совхоза товариществу. Доказательства заключения ТОО "Краснодарский" договора купли-продажи (приватизации) земель СХПК "Краснодарский" в материалах дела отсутствуют, постановление N 972 фактически не реализовано, право собственности на земли совхоза у ТОО "Краснодарское", а также иных лиц, не возникло. По сведениям ЕГРН земельный участок с кадастровым номером 23:43:0129001:175 площадью 1 324 695 кв. м образован из земельного участка (23:43:0129001:33) площадью 1 909 433 кв. м, предоставленного в общую долевую собственность ТОО "Краснодарское" (письмо Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю от 10.04.2019 N 13-303/14108). В соответствии с заключением ООО "Госземкадастрсъемка-ВИСХАГИ" спорные участки, последовательно образованные из участков с кадастровыми номерами 23:43:0129001:175 (1 324 695 кв. м) и 23:43:0129001:33 (1 909 433 кв. м) включают полевые дороги и лесополосы, что также подтверждается проектом внутрихозяйственного землеустройства совхоза "Краснодарский" от января 2006 года, согласованным руководителями Департамента архитектуры и градостроительства муниципального образования город Краснодар и утвержденным руководителем ООО "ГазпромбанкИнвест-Кубань". В соответствии с рекомендациями Министерства сельского хозяйства Российской Федерации от 14.01.1992 "По реорганизации колхозов и совхозов", не подлежат распределению на доли земли, занятые под дорогами общего пользования. Включение земельных участков под полевыми дорогами и лесополосами свидетельствует о недействительности приватизации таких участков по ничтожным основаниям. Вместе с тем, спорные объекты расположены в границах муниципального образования город Краснодар, из публичной собственности не выбывали, во владении общества не находятся.

По смыслу рекомендаций, приведенных в пункте 12 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.01.2013 N 153 "Обзор судебной практики по некоторым вопросам защиты прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения", иск о признании права отсутствующим является разновидностью негативного иска. Исковая давность на требование владеющего и реестрового собственника не распространяется, так как оно является разновидностью негативного иска (статья 208 Гражданского кодекса). С учетом приведенных положений заявление ответчика о применении к предъявленным требованиям срока давности правомерно отклонено.

Доводы заявителя жалобы не подтверждают существенных нарушений норм материального и (или) 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 «Каталина Парк» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда  
Российской Федерации

Н.С. Чучунова