

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 301-ЭС20-11085

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

07.09.2020

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Мордовия на решение Арбитражного суда Республики Мордовия от 09.10.2019, постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 17.12.2019 и постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 05.06.2020 по делу № А39-5571/2019,

УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью "Карьер Т" (далее - ООО "Карьер Т") обратилось в Арбитражный суд Республики Мордовия с заявлением о признании незаконным решения Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Мордовия (далее - Управление), изложенного в уведомлении от 13.05.2019 N КУВД-001/2018-2964465/7, об отказе в государственной регистрации права собственности в отношении земельного участка с кадастровым номером 13:16:0417007:158, расположенного по адресу: Республика Мордовия, Ромодановский район, Трофимовщинское сельское поселение, и об обязанности Управления осуществить регистрационные действия по переходу права собственности с Маракаевой Инны Ивановны на ООО "Карьер Т" указанного объекта недвижимости.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Маракаева И.И. и Правительство.

Решением Арбитражного суда Республики Мордовия от 09.10.2019, оставленным без изменения постановлением Первого арбитражного апелляционного суда от 17.12.2019 и постановлением Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 05.06.2020, заявление удовлетворено.

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

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что при проведении правовой экспертизы документов в соответствии с подпунктом 3 пункта 1 статьи 29 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее -Закон №218-ФЗ), государственным регистратором было установлено, что извещение от 08.05.2018 не содержит отметки его получения Правительством Республики Мордовия. Также не представлен документ, подтверждающий почтовое отправление данного извещения.

Согласно пункту 1 статьи 8 Федерального закона от 24.07.2002 №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»(далее -Закон №101-ФЗ) при продаже земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения субъект Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, муниципальное образование имеет преимущественное право покупки такого земельного участка по цене, за которую он продается, за исключением случаев продажи с публичных торгов и случаев изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

Согласно пункту 3 статьи 8 Закона №101-ФЗ продавец земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения вправе продать земельный участок третьему лицу в случае, если субъект Российской Федерации или в соответствии с законом субъекта Российской Федерации муниципальное образование откажется от покупки или не уведомит в письменной форме продавца о намерении приобрести продаваемый земельный участок.

В соответствии с пунктом 1 статьи 5 Закона Республики Мордовия от 07.07.2003 №32-З «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения в Республике Мордовия» (далее- Закон №32-З) продавец земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения обязан известить в письменной форме Правительство Республики Мордовия о намерении продать земельный участок с указанием цены, размера, местоположения земельного участка и срока, до истечения которого должен быть осуществлен взаимный расчет.

Доказательств о получении извещения Правительством Республики Мордовия, а также писем об отказе от права преимущественной покупки за цену 600000 в орган регистрации заявителем представлено не было.

Из представленного в ходе рассмотрения документов заявителем апелляционного определения Верховного Суда Республики Мордовия от 14.03.2019 по делу №33-459/2019 государственным регистратором было установлено, что Правительство Республики Мордовия желает купить участок

за 100 000 руб. Однако об отказе Правительства купить земельный участок за 6000 000 руб. судебный акт не свидетельствует.

В направленных Управлением запросах в Минсельхоз Республики Мордовия и Госкомимущества Республики Мордовия испрашивалось намерение Республики Мордовия купить спорный земельный участок. Письмами от 30.09.2019 №10-05\2882 и от 01.10.2019 №1637 указанные органы фактически подтвердили намерение Республики купить спорный участок. Тот факт, что в распоряжении указана сумма покупки в 100 000 руб. свидетельствует лишь о наличии разногласий между продавцом участка Маракаевой И.И. и Правительством Республики Мордовия по цене участка. Регистрирующий орган не вправе был решать вопрос по снятию указанных разногласий.

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, 10.08.2018 Маракаева И.И. (продавец) и ООО "Карьер Т" (покупатель) обратились в Управление с заявлением о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на земельный участок с кадастровым номером 13:16:0417007:158, из земель сельскохозяйственного назначения, общей площадью 92 600 квадратных метров, расположенный по адресу: Республика Мордовия, Ромодановский район, Трофимовщинское сельское поселение.

На государственную регистрацию представлены договор купли-продажи земельного участка от 10.08.2018 стоимостью 600 000 рублей, протокол N 1 общего собрания учредителей ООО "Карьер Т" от 23.01.2018, протокол N 2 общего собрания учредителей ООО "Карьер Т" от 11.09.2018, извещение Правительства о намерении продать земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения от 08.05.2018.

Управление 30.08.2018 уведомило о приостановлении государственной регистрации, поскольку заявителем не представлены документы, подтверждающие соблюдение правил преимущественного права покупки земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, а именно: не

представлен отказ Правительства от преимущественного права покупки земельного участка Маракаевой И.И. за 600 000 рублей.

ООО "Карьер Т" 19.04.2019 направило в Управление заявление о представлении дополнительных документов, приложив апелляционное определение от 14.03.2019 по делу N 33-459/2019 по иску Государственного комитета имущественных и земельных отношений Республики Мордовия к Маракаевой И.И. о понуждении к заключению договора купли-продажи земельного участка по цене 100 000 рублей. Согласно названному определению решение Ромодановского районного суда Республики Мордовия от 19.12.2018 отменено, в удовлетворении исковых требований отказано. Указанным судебным актом установлено, что Маракаева И.И. 10.05.2018 направила Правительству извещение о намерении продать земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения по цене 600 000 рублей. Отказывая в удовлетворении иска, суд апелляционной инстанции пришел к выводу о недоказанности фактов подписания и направления Маракаевой И.И. извещения Правительству от 13.03.2018 с предложением приобрести земельный участок за 100 000 рублей.

Сообщением от 13.05.2019 N КУВД-001/2018-2964465/7 Управление отказало ООО "Карьер Т" в государственной регистрации прав на земельный. В качестве оснований для отказа в государственной регистрации прав указано на отсутствие отметки Правительства в получении извещения Маракаевой И.И. от 08.05.2018 о намерении продать земельный участок за 600 000 рублей, отсутствие документа, подтверждающего почтовое отправление с названным извещением, отсутствие отказов Республики Мордовия и органа местного самоуправления от реализации права преимущественной покупки.

Посчитав, что отказ регистрирующего органа в государственной регистрации перехода права собственности на спорное имущество является незаконным, нарушающим права и законные интересы ООО "Карьер Т" в сфере предпринимательской деятельности, последний обратилось в арбитражный суд с настоящими требованиями, отказывая в удовлетворении которых, судебные инстанции исходили из следующего.

Согласно пункту 1 статьи 8 Закона N 101-ФЗ и пункту 3 статьи 5 Закона N 32-3 при продаже земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения субъект Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, муниципальное образование имеет преимущественное право покупки такого земельного участка по цене, за которую он продается, за исключением случаев продажи с публичных торгов и случаев изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

Продавец земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения обязан известить в письменной форме высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления о намерении продать земельный участок с указанием цены, размера, местоположения земельного участка и срока, до истечения которого

должен быть осуществлен взаимный расчет. Извещение вручается под расписку или направляется заказным письмом с уведомлением о вручении (пункт 2 статьи 8 Закона N 101-ФЗ).

В силу пункта 3 статьи 8 Закона N 101-ФЗ в случае, если субъект Российской Федерации или в соответствии с законом субъекта Российской Федерации муниципальное образование откажется от покупки либо не уведомит в письменной форме продавца о намерении приобрести продаваемый земельный участок в течение тридцати дней со дня поступления извещения, продавец в течение года вправе продать земельный участок третьему лицу по цене не ниже указанной в извещении цены. При продаже земельного участка по цене ниже ранее заявленной цены или с изменением других существенных условий договора продавец обязан направить новое извещение по правилам, установленным настоящей статьей.

Сделка по продаже земельного участка, совершенная с нарушением преимущественного права покупки, ничтожна (пункт 4 статьи 8 Закона N 101-ФЗ).

Судебные инстанции установили, что продавец земельного участка в порядке пункта 2 статьи 8 Закона N 101-ФЗ уведомил Правительство 10.05.2018 о намерении продать спорный земельный участок. В извещении определена цена, размер, местоположение земельного участка.

Факт поступления Правительству 10.05.2018 извещения Маракаевой И.И. о намерении продать спорный земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения по цене 600 000 рублей установлен судебной коллегией по гражданским делам Верховного суда Республики Мордовия в апелляционном определении от 13.03.2019, представленном ООО "Карьер Т" в Управление.

Уполномоченный орган в срок, установленный в пункте 3 статьи 8 Закона N 101-ФЗ, не уведомил в письменной форме продавца об отказе от покупки либо о намерении приобрести спорный земельный участок.

На основании изложенного суды пришли к обоснованному выводу о том, что Маракаева И.И. выполнила все условия для реализации Правительством права преимущественной покупки земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, уведомив Правительство о намерении продать спорный земельный участок с указанием размера, местоположения земельного участка, цены, а также срока, до истечения которого должен быть осуществлен взаимный расчет.

Поскольку тридцатидневный срок со дня получения уполномоченным органом извещения до даты заключения договора купли-продажи продавцом земельного участка соблюден, у Правительства была возможность воспользоваться предоставленным ему преимущественным правом покупки, которую оно не реализовало.

Согласно пункту 6 договора купли-продажи от 10.08.2018, спорный земельный участок продан по указанной в извещении цене - 600 000 рублей.

При таких обстоятельствах, суды пришли к правильному выводу об отсутствии у регистрирующего органа оснований для отказа в государственной

регистрации права собственности ООО "Карьер Т" на земельный участок с кадастровым номером 13:16:0417007:158.

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 Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Мордовия для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова