

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 306-ЭС20-12496

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

24.09.2020

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Научно-производственное предприятие «Консенсус» на решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 19.11.2019, постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 13.02.2020 и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 08.06.2020 по делу № А65-23181/2019,

УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью "Научно-производственное предприятие "Консенсус" (далее - ООО "НПП "Консенсус", истец) обратилось в Арбитражный суд Республики Татарстан с иском к обществу с ограниченной ответственностью "Майлондри-прачечная Казань" и акционерному обществу "Комбытсервис" (далее - ответчики) о признании договора купли-продажи недвижимого имущества от 24.03.2017, заключенного между ответчиками, недействительным (ничтожным) и применении последствий недействительности ничтожной сделки в виде двусторонней реституции.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан, общество с ограниченной ответственностью КБЭР "Банк Казани", Ахмадуллин Радик Элькомович, общество с ограниченной ответственностью "Комплектация и поставки", общество с ограниченной ответственностью "КАПИТАЛИНВЕСТГРУПП", общество с ограниченной

ответственностью "Мейкгуд", Игнатьева Мария Николаевна, Канафиев Ильнур Ринатович, Желтухина Евгения Александровна.

Решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 19.11.2019, оставленным без изменения постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 13.02.2020 и постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 08.06.2020, в удовлетворении требований отказано.

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

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что постановлением исполнительного комитета города Казани « О предоставлении земельного участка по улице Товарищеская» №10953 от 13.12.2013 земельный участок, расположенный по адресу : г. Казань ,ул.Товарищеская,д.27 с кадастровым номером 16:50:011015:194, без выдела в натуре, за плату предоставлен в общую долевую собственность ООО НПП «Консенсус»(15/100) и ОАО «Комбытсервис»(85/100). Размер данных долей был определен пропорционально площадям нежилых помещений в здании, принадлежащих на праве собственности ООО НПП «Консенсус» и ОАО «Комбытсервис», и расположенном на земельном участке с кадастровым номером 16:50:011015:194.

Таким образом, после выдела долей из земельного участка (без выдела в натуре) указанные доли были приобретены ООО НПП «Консенсус» и ОАО «Комбытсервис» у муниципального образования города Казань в лице МКУ «Комитет земельных и имущественных отношений исполнительного комитета города Казани» как самостоятельные объекты гражданских прав по договорам купли-продажи на возмездной основе.

АО «Комбытсервис» не имело права отчуждать ООО «Майлондри-прачечная» нежилые помещения в здании по договору купли-продажи недвижимого имущества от 24.03.2017 без доли в праве на земельный участок, на котором расположено здание с нежилыми помещениями, поскольку по данному земельному участку, пропорционально площадям нежилых помещений в здании, уже был осуществлен выдел долей, являющиеся самостоятельными объектам гражданских прав. В связи чем, в силу пункта 4 статьи 244 Гражданского кодекса Российской Федерации земельный участок не может произвольно поступить в общую долевую собственность продавца и покупателя.

Кроме того, согласно условиям пункта 4.2.4 договора №22197/1 купли-продажи от 03.06.2016 АО «Комбытсервис» взяло на себя обязательство о том, что с момента подписания договора и до момента регистрации права собственности на долю в праве на земельный участок не отчуждать в собственность третьих лиц принадлежащее ему недвижимое имущество, находящееся на земельном участке.

Исполнительный комитет города Казани в лице Комитета земельных и имущественных отношений города Казани согласия на продажу нежилых помещений в здании, расположенном на земельном участке с кадастровым

номером 16:50:011015:194 не давал, в связи с чем суды неправильно применили пункт 3 статьи 552 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункт 1 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации.

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, на основании договора купли-продажи нежилого помещения от 24.04.1997, зарегистрированного БТИ Вахитовского района г. Казани 30.05.1997, истцу принадлежала часть нежилого помещения, расположенного на первом и втором этажах в доме N 27 по ул. Товарищеская Вахитовского района г. Казани общей площадью 282,7 кв. м.

На основании данного договора и технического паспорта от 19.01.2007 регистрирующим органом 10.04.2018 выдано свидетельство о праве собственности на помещения общей площадью 549,8 кв. м, этаж 1, 2 с мансардой, номера на поэтажном плане 1, 4, 5, 5а, 1а, 42, 43; 1-16, 5а, 6а; 1,2.

На основании технического паспорта от 01.03.2017, технического заключения по результатам обследования помещений N О-060/2017, технического плана от 29.05.2017 помещению, находящемуся в собственности истца, распоряжением исполнительного комитета муниципального образования города Казани N 1536р от 05.05.2017 присвоен адрес: г. Казань, ул. Товарищеская, д. 27, корп. 2, пом. 2017.

Постановлением исполнительного комитета муниципального образования города Казани N 10953 от 13.12.2013 в общую долевую собственность истцу - общества с ограниченной ответственностью "Научно-производственное предприятие "Консенсус" и ответчику - АО "Комбытсервис" предоставлен земельный участок с кадастровым номером 16:50:011015:194 площадью 5 868 кв. м, занимаемый зданиями бани N 12, котельной, склада, гаража, прачечной по ул. Товарищеская, д. 27, в долях без выдела в натуре: истцу - 15/100 долей в праве, ответчику - 85/100 долей в праве.

Между истцом и Комитетом земельных и имущественных отношений исполнительного комитета муниципального образования города Казани 19.11.2015 заключен договор купли-продажи 15/100 доли в праве на земельный участок с кадастровым номером 16:50:011015:194.

Право общей долевой собственности зарегистрировано за истцом 18.12.2015.

Истцом произведено отчуждение 1/2 доли в праве собственности на помещение N 2017 в пользу третьего лица - Ахмадуллина Р.Э. по договору купли-продажи от 18.10.2017, в связи с чем в данный момент оно является объектом долевой собственности истца и третьего лица (по 1/2 доли в праве), что подтверждается выпиской из ЕГРН в отношении помещения с кадастровым номером N 16:50:011015:139 площадью 491,8 кв. м.

Также на основании соглашения об отступном от 16.05.2016 истцом третьему лицу передана доля в праве на земельный участок с кадастровым номером 16:50:011015:194, в связи с чем на данный момент по 75/100 доли в собственности на земельный участок принадлежит истцу и третьему лицу.

При этом 85/100 доли в праве собственности на земельный участок с кадастровым номером 16:50:011015:194 принадлежит ответчику АО "Комбытсервис", что подтверждается выпиской из ЕГРН.

Указанное право возникло на основании договора купли-продажи 85/100 доли в праве на земельный участок с кадастровым номером 16:50:011015:194, заключенного между Комитетом земельных и имущественных отношений исполнительного комитета муниципального образования города Казани и АО "Комбытсервис" 03.06.2016 во исполнение постановления исполнительного комитета муниципального образования города Казани N 10953 от 13.12.2013.

Ответчиками 24.03.2017 заключен договор купли-продажи недвижимого имущества, по условиям которого АО "Комбытсервис" обязуется передать в собственность ООО "Майлондрипрачечная" нежилое помещение площадью 938,7 кв. м, этаж 1, 2, номера н поэтажном плане 1 этажа N 2, 3, 6-10, 14-18, 18а, 19-28, 30-41, 2 этажа N 12, 12а, 12б, 12в, 12г, 13-22, 24-26, кадастровый номер 16:50:011015:195.

Переход права собственности зарегистрирован согласно отметке на договоре 13.04.2017.

Истец указал, что АО "Комбытсервис" при отчуждении нежилого помещения по договору купли-продажи от 24.03.2017 в нарушение пункта 4 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации не произведено отчуждение ООО "Майлондри-прачечная" соответствующей доли в праве на земельный участок, в связи с чем данный договор, по мнению истца, является недействительной (ничтожной) сделкой.

Указанные обстоятельства послужили основанием для обращения в арбитражный суд с настоящим иском.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, судебные инстанции правомерно руководствовались следующим.

Подпунктом 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации установлен принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Согласно пунктам 1 и 2 статьи 552 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования.

В случае, когда продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право собственности на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования, если иное не предусмотрено законом.

Судами установлено, что право собственности АО "Комбытсервис" на 85/100 доли земельного участка кадастровым номером 16:50:011015:194 возникло на основании договора купли-продажи земельного участка от 03.06.2016.

Согласно пункту 4.2.4 договора купли-продажи АО "Комбытсервис" обязалось с момента подписания договора и до момента регистрации права собственности на долю в праве на земельный участок не отчуждать в собственность третьих лиц принадлежащее ему недвижимое имущество, находящееся на земельном участке.

При этом, право собственности АО "Комбытсервис" на спорный земельный участок было зарегистрировано только 14.02.2018, а оспариваемый истцом договор был заключен 24.03.2017.

Исследовав и оценив представленные в материалы дела доказательства по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, руководствуясь пунктами 1,3,4 статьи 244, пунктами 1, 2, 3 статьи 552 Гражданского кодекса Российской Федерации, разъяснениям, изложенными в абзаце 3 пункта 60 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", подпунктом 5 пункта 1 статьи 1, пунктом 1 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации, судебные инстанции пришли к выводу, что поскольку при отчуждении помещений в здании прачечной выдел земельного участка, влекущий создание нового объекта гражданских прав, осуществить нельзя, то с момента государственной регистрации перехода к покупателю права собственности на помещения в здании у покупателя помещений возникло право владения долей в праве на земельный участок, а с момента государственной регистрации права собственности на долю в праве на земельный участок - право собственности на соответствующую долю. Установленная договорами купли-продажи помещений в здании цена включала цену передаваемого с этим недвижимым имуществом права собственности на соответствующую долю в праве собственности на земельный участок.

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 «Научно-производственное предприятие «Консенсус» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова