

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 308-ЭС21-7306

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

07.06.2021

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационные жалобы общества с ограниченной ответственностью «Медсемрус», Арысланова Шахпандияра Шамуратовича на решение Арбитражного суда Ростовской области от 20.07.2020, постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 02.10.2020 и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 10.02.2021 по делу № А53-4755/2018,

УСТАНОВИЛ:

Департамент имущественно-земельных отношений города Ростова-на-Дону (далее - департамент) обратился в арбитражный суд к обществу с ограниченной ответственностью "Медсемрус" (далее - общество) с исковым заявлением, в котором просил:

- истребовать из чужого незаконного владения земельный участок с кадастровым номером 61:44:0062510:168, площадью 18 992 кв. м, расположенный по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. 1-я Луговая, 44м;
- прекратить право собственности общества на земельный участок с кадастровым номером 61:44:0062510:168,
- вернуть земельному участку с кадастровым номером 61:44:0062510:168 статус "земли, государственная собственность на которые не разграничена".

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены общество с

ограниченной ответственностью "Ростовский универсальный порт" (далее - порт) и Арысланов Ш.Ш.

Решением Арбитражного суда Ростовской области от 30.08.2018, оставленным без изменения постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 18.01.2019, в удовлетворении исковых требований отказано.

Постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 13.06.2019 решение от 30.08.2018 и апелляционное постановление от 18.01.2019 отменены, дело направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд Ростовской области.

С учетом содержания постановления суда кассационной инстанции, департамент обратился в Арбитражный суд Ростовской области с иском о признании права общества на объекты недвижимости, расположенные по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. 1-я Луговая, 44м (на спорном земельном участке) отсутствующим.

Иск принят судом к производству, делу присвоен номер А53-34648/2019.

Определением от 15.10.2019 Арбитражный суд Ростовской области объединил дело N А53-34648/2019 с делом N А53-4755/2018 в одно производство, которому присвоен N А53-4755/2018.

Суд также привлек участию в деле Региональную службу государственного строительного надзора Ростовской области (далее - служба надзора), департамент архитектуры и градостроительства г. Ростова-на-Дону (далее - департамент архитектуры).

В процессе рассмотрения дела департамент уточнил исковые требования, просил суд:

- истребовать из чужого незаконного владения общества земельный участок с кадастровым номером 61:44:0062510:168, площадью 18 992 кв. м, расположенный по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. 1-я Луговая, 44 м;

- обязать общество в течение трех месяцев с момента вступления в законную силу решения осуществить снос нежилого здания - здания АБК с кадастровым номером 61:44:0062510:187, нежилого здания - склада N 1 с кадастровым номером 61:44:0062510:185, нежилого здания - склада N 2 с кадастровым номером 61:44:0062510:186, нежилого здания - склада N 3 с кадастровым номером 61:44:0062510:184, сооружения - смесительной установки с кадастровым номером 61:44:0062510:200, расположенных на земельном участке с кадастровым номером 61:44:0062510:168 по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. 1-я Луговая, 44 м.

Уточнение иска принято судом первой инстанции протокольным определением.

Решением Арбитражного суда Ростовской области от 20.07.2020, оставленным без изменения постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 02.10.2020 и постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 10.02.2021, требования департамента удовлетворены. Суд истребовал из чужого незаконного владения общества земельный участок с кадастровым номером 61:44:0062510:168 и обязал

общество осуществить снос нежилых зданий и сооружения, расположенных на этом участке.

В кассационных жалобах, поданных в Верховный Суд Российской Федерации, заявители просят отменить состоявшиеся по делу судебные акты, ссылаясь на существенное нарушение норм материального и процессуального права.

В обоснование доводов жалоб заявители указывают, что суды не дали правовой оценки тому факту, что все необходимые действия по строительству спорных объектов совершены Обществом в установленном порядке, произведена регистрация права собственности на спорный участок до признания недействительной сделки по приватизации земельного участка-договора купли-продажи от 02.03.2010 №17209.

Спорные постройки не содержат признаков самовольной постройки, следовательно, отсутствуют предусмотренные статьей 222 Гражданского кодекса основания для их сноса.

Решение об истребовании участка принято по иску лица, не доказавшего право собственности на него, а также в нарушение обязательной силы судебных актов по делу №А53-7796/2016.

Судами не установлено ни право собственности Департамента имущественно -земельных отношений г. Ростова-на-Дону на спорный участок, ни и его фактическое владение.

Департамент имущественно- земельных отношений г.Ростова-на-Дону не является органом местного самоуправления, то есть не является уполномоченным органом на предъявление иска о сносе самовольных построек.

Суды не дали надлежащую оценку следующим обстоятельствам:

- несмотря на возбуждение уголовного дела в отношении директора истца (08.04.2014) и признание муниципального образования г.Ростова-на-Дону потерпевшим (04.06.2014), с 22.08.2014 уполномоченный орган Администрации г. Ростова-на-Дону выдавал Обществу разрешения на строительство;

- Администрация г. Ростова-на-Дону одобрила строительство Обществом производственного комплекса на спорном земельном участке (письмо Администрации г.Ростова-на-Дону от 30.06.2015);

- после вступления в законную силу приговора в отношении директора истца (25.02.2016) продлевалось разрешение на строительство и выдано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию спорных объектов;

- после признания недействительной сделки по приватизации спорного земельного участка Администрация выдавала разрешения на ввод объектов в эксплуатацию;

- ни Администрация г. Ростова-на-Дону, ни ее органы не обращались с заявлением об обжаловании выданных разрешений на строительство и ввод в эксплуатацию.

Действия Администрации г. Ростова-на-Дону и ее уполномоченных органов давали ответчику основание разумно полагаться на признание с их

стороны действительности сделки ответчика по приобретению земельного участка и согласия на строительство спорных объектов.

Требование о сносе объектов недвижимости заявлено по истечении срока исковой давности и не подлежало удовлетворению в силу статьи 199 Гражданского кодекса Российской Федерации, а следовательно, неправомерно было и удовлетворение виндикационного иска ввиду противоречия закреплённому в подпункте 5 пункта статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации принципу единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов.

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 кассационных жалоб и принятых по делу судебных актов оснований, по которым жалобы могут быть переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, не установлено.

Как следует из обжалуемых актов, на основании распоряжения департамента от 01.03.2010 N 639 между МУ "Фонд имущества города Ростова-на-Дону" и портом заключен от 02.03.2010 N 17209 договор купли-продажи земельного участка площадью 49 896 кв. м с кадастровым номером 61:44:00625100:119, расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. 1-я Луговая, 44а. Впоследствии участок с кадастровым номером 61:44:00625100:119 был разделен на 5 земельных участков, в том числе, из него образован земельный участок с кадастровым номером 61:44:0062510:168.

Ранее, между департаментом и портом в отношении имущества, являющегося предметом договора купли-продажи от 09.09.2009 N 15485, был заключен договор аренды от 17.03.2009 N 31095 в отношении земельного участка с кадастровым номером 61:44:0000000:1015, расположенным по адресу: г. Ростова-на-Дону, ул. 1-я Луговая, 44б. Данный земельный участок передан порту, за который им уплачена выкупная стоимость.

Приговором Ленинского районного суда города Ростова-на-Дону от 25.08.2016 по уголовному делу N 1-288/16 Лещенко А.Н. (генеральный директор порта) признан виновным в незаконном приобретении (путем обмана) права собственности на земельные участки, в том числе, с кадастровым номером 61:44:0062510:168.

В отношении директора департамента Кочергина А.Л. Ленинским районным судом г. Ростова-на-Дону также вынесен приговор от 30.11.2015 по делу N 1-199/2015, которым установлен факт совершения указанным

должностным лицом преступления. Из приговора суда в отношении Кочергина А.Л. следует, что он действовал вопреки интересам юридического лица (департамента).

Судом общей юрисдикции в рамках уголовного производства установлено, что в результате преступных действий Лещенко А.Н. и Кочергина А.Л. муниципальное образование город Ростов-на-Дону лишилось возможности на законных основаниях, исходя из государственных интересов, потребностей населения и планов регионального развития, независимо распорядиться государственной собственностью. Этим муниципальному образованию город Ростов-на-Дону (в лице администрации города Ростова-на-Дону) причинен ущерб на сумму разницы стоимости земельного участка, фактически уплаченной портом по льготной ставке, и его рыночной стоимости.

В рамках дела N A53-7796/2016 рассматривались требования департамента к порту о признании недействительными: договора от 09.09.2009 N 15485 купли-продажи земельного участка по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. 1-я Луговая, 44б; договора от 29.12.2009 N 16774 купли-продажи земельного участка по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. 1-я Луговая, 44; договора от 02.03.2010 N 17209 купли-продажи земельного участка по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. 1-я Луговая, 44а; договора от 29.12.2009 N 16775 купли-продажи земельного участка по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. 1-я Луговая, 42к; договора от 25.11.2009 N 16470 купли-продажи земельного участка по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. 1-я Луговая, 42е, заключенных между МУ "Фонд имущества города Ростова-на-Дону" и портом. Департамент также просил применить последствия недействительности ничтожных сделок, обязав порт возвратить земельные участки с кадастровыми номерами 61:44:0062510:147, 61:44:0062510:154, 61:44:0062510:155, 61:44:0062510:153, 61:44:0062510:152, 61:44:0062510:156, 61:44:0062510:179, 61:44:0062510:180, 61:44:0062510:173, 61:44:0062510:172, 61:44:0062510:181, 61:44:0062510:175, 61:44:0062510:174, 61:44:0062510:171, 61:44:0062510:178, 61:44:0062510:177, 61:44:0062510:176, 61:44:0062510:159, 61:44:0062510:160, 61:44:0062510:157, 61:44:0062510:167, 61:44:0062510:168, 61:44:0000000:1015, 61:44:0000000:153693, 61:44:0000000:154033, 61:44:0000000:15434, 61:44:0000000:137066 муниципальному образованию город Ростов-на-Дону; обязать Ростовскую область в лице Министерства имущественных и земельных отношений, финансового оздоровления предприятий, организаций Ростовской области возвратить за счет средств казны Ростовской области денежные средства, уплаченные портом по договорам купли-продажи от 09.09.2009 N 15485, от 29.12.2009 N 16774, от 02.03.2010 N 17209, от 29.12.2009 N 16775, от 25.11.2009 N 16470; обязать департамент возвратить денежные средства, уплаченные портом по договорам купли-продажи от 09.09.2009 N 15485, от 29.12.2009 N 16774, от 02.03.2010 N 17209; от 29.12.2009 N 16775, от 25.11.2009 N 16470; признать отсутствующим зарегистрированное право порта на земельные участки с кадастровыми номерами 61:44:0062510:147, 61:44:0062510:154, 61:44:0062510:155, 61:44:0062510:153, 61:44:0062510:152, 61:44:0062510:156, 61:44:0062510:179, 61:44:0062510:180, 61:44:0062510:173, 61:44:0062510:172,

61:44:0062510:181, 61:44:0062510:175, 61:44:0062510:174, 61:44:0062510:171, 61:44:0062510:178, 61:44:0062510:177, 61:44:0062510:176, 61:44:0062510:159, 61:44:0062510:160, 61:44:0062510:157, 61:44:0062510:167, 61:44:0062510:168, 61:44:0000000:1015, 61:44:0000000:153693, 61:44:0000000:154033, 61:44:0000000:15434, 61:44:0000000:137066.

Решением от 29.12.2016, оставленным без изменения постановлением апелляционного суда от 07.07.2017, исковые требования удовлетворены частично. Признаны недействительными (ничтожными) договоры купли-продажи от 09.09.2009 N 15485 договор, от 29.12.2009 N 16774, от 02.03.2010 N 17209, от 29.12.2009 N 16775, от 25.11.2009 N 16470, заключенные между МУ "Фонд имущества города Ростова-на-Дону" и портом. Применены последствия недействительности ничтожной сделки договора от 29.12.2009 N 16774 путем внесения в ЕГРН сведений о праве собственности муниципального образования город Ростов-на-Дону на земельные участки с кадастровыми номерами 61:44:0062510:147, 61:44:0062510:154, 61:44:0062510:155, 61:44:0062510:153, 61:44:0062510:152, 61:44:0062510:156, 61:44:0062510:179, 61:44:0062510:180, 61:44:0062510:173, 61:44:0062510:172, 61:44:0062510:181, 61:44:0062510:175, 61:44:0062510:174, 61:44:0062510:171, 61:44:0062510:178, 61:44:0062510:177, 61:44:0062510:176, 61:44:0062510:159. Применены последствия недействительности ничтожной сделки договора от 02.03.2010 N 17209 путем внесения в ЕГРН сведений о праве собственности муниципального образования город Ростов-на-Дону на земельные участки с кадастровыми номерами 61:44:0062510:160, 61:44:0062510:157. В остальной части требований отказано.

Постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 29.09.2017 решение и апелляционное постановление в части удовлетворения требования о признании недействительными (ничтожными) пяти договоров купли-продажи земельных участков, а также отказа в удовлетворении требований о применении реституции в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 61:44:0000000:1015, 61:44:0062510:167, 61:44:0062510:168 и о признании отсутствующим зарегистрированного права порта на 27 земельных участков - оставлены без изменения. В остальной части судебные акты отменены, дело в отмененной части направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд Ростовской области.

Как установлено судом первой инстанции в рамках дела N A53-7796/2016 на отчужденном обществу земельном участке принадлежащие ему объекты недвижимости не находились, а располагались транспортные контейнеры порта. Обоснованность указанных фактических обстоятельств, установленных судом первой инстанции, прошла проверку в рамках апелляционного и кассационного пересмотра. В деле N A53-7796/2016 суд признал договор купли-продажи земельного участка от 02.03.2010 N 17209 недействительным (ничтожным) как совершенный в нарушение норм земельного законодательства (статья 168 Гражданского кодекса), придя к выводам об отсутствии оснований для предоставления земельных участков в собственность общества в соответствии со статьей 36 Земельного кодекса; в результате совершения указанной (незаконной) сделки муниципальное образование утратило право

распоряжения земельными участками, в границах которых не размещались принадлежащие порту объекты недвижимости. Не обладая исключительным правом на приватизацию публичных земель, порт был не вправе приобретать в собственность земельные участки, в том числе, с кадастровым номером 61:44:0062510:168 и в последующем отчуждать данный участок.

Из материалов дела следует, что земельный участок впоследствии портом продан Арысланову Ш.Ш. по договору купли-продажи от 11.02.2014.

Общество приобрело земельный участок с кадастровым номером 61:44:0062510:168 у Арысланова Ш.Ш. по договору купли-продажи от 25.02.2014 N 1.

Право собственности общества на земельный участок с кадастровым номером 61:44:0062510:168 зарегистрировано в ЕГРН.

За обществом зарегистрировано также право собственности на следующие объекты недвижимости, расположенные на спорном участке: склад N 1 площадью 1496 кв. м с кадастровым номером 61:44:0062510:185; склад N 2 площадью 1100 кв. м с кадастровым номером 61:44:0062510:186; склад N 3 площадью 1320 кв. м с кадастровым номером 61:44:0062510:184; смесительная установка площадью 85,5 кв. м с кадастровым номером 61:44:0062510:200; здание АБК площадью 380,1 кв. м с кадастровым номером 61:44:0062510:187.

Департамент, ссылаясь на указанные обстоятельства, обратился в арбитражный суд с иском об истребовании спорного земельного участка и сносе самовольно возведенных построек, указав, что общество является недобросовестным приобретателем земельного участка с кадастровым номером 61:44:0062510:168, образованного из незаконно приватизированного портом участка, относящегося к землям, государственная собственность на которые не разграничена. Ответчик, приобретя право на земельный участок, относящийся к государственным неразграниченным землям, по порочным (ничтожным) основаниям, не имел права возводить на нем объекты капитального строительства.

Удовлетворяя заявленные требования, суды исходили из следующего.

В соответствии со статьей 301 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения .

Иск об истребовании имущества из чужого незаконного владения относится к искам о правах на недвижимое имущество (пункт 2 постановления Пленума 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» (далее -Постановление №10/22)).

Собственник вправе истребовать свое имущество от лица, у которого оно фактически находится в незаконном владении. Спор о возврате имущества, вытекающий из договорных отношений или отношений, связанных с применением последствий недействительности сделки, разрешается в соответствии с законодательством, регулирующим данные отношения. Если

между лицами отсутствуют договорные отношения или отношения, связанные с последствиями недействительности сделки, при разрешении спора о возврате имущества собственнику применяются статьи 301, 302 Гражданского кодекса (пункты 32, 34 и 36 Постановления N 10/22).

Истребование земельного участка без решения судьбы расположенной на нем недвижимости неправомерно, поскольку противоречит закреплённому в подпункте 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса принципу единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов. Иск об истребовании земельного участка из чужого незаконного владения может быть предъявлен собственником участка одновременно с иском о сносе самовольной постройки либо с иском о признании права собственности на нее по правилам пункта 3 статьи 222 Гражданского кодекса.

Исследовав и оценив при повторном рассмотрении дела, с учетом объединения дел N А53-34648/2019 и N А53-4755/2018, представленные в обоснование заявленных требований (возражений) доказательства по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суды пришли к выводам о том, что спорный участок относится к землям, право государственной собственности на которые не разграничено; департамент является надлежащим истцом по заявленным требованиям с учетом норм Федерального Закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Положений о департаменте, утвержденных постановлением Мэра города Ростова-на-Дону от 06.06.2003 N 1191 и решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.06.2011 N 138; учитывая, что договор купли-продажи исходного земельного участка признан в судебном порядке недействительной (ничтожной) сделкой, последующие договоры купли-продажи, в том числе, в отношении спорного участка, также ничтожны. Земельный участок выбыл из владения публичного собственника помимо его воли, из приговора суда в отношении директора департамента Кочергина А.Л. следует, что он действовал вопреки интересам представляемого им юридического лица. Приобретая у порта спорный участок по договору купли-продажи, Арысланов Ш.Ш. не мог не знать о том, что на нем отсутствуют объекты капитального строительства, тогда как порт приобретал указанный участок как собственник объектов недвижимости. После приобретения у порта земельного участка с кадастровым номером 61:44:0062510:168 Арысланов Ш.Ш. реализовал его обществу по договору купли-продажи. Общество незаконно приобрело право собственности на спорный участок, который не мог быть предоставлен ему в установленном порядке для целей строительства, а приобретатели этого участка понимали незаконность приватизации земли.

При указанных обстоятельствах суды признали наличие оснований для удовлетворения требования департамента о сносе возведенных обществом нежилых зданий и сооружения, расположенных на незаконно приобретенном земельном участке.

Отклоняя доводы общества о пропуске департаментом срока исковой суды исходили из того, что давностный срок по заявленным требованиям начинается

течь с даты вступления в законную силу приговора Ленинского районного суда г. Ростова-на-Дону от 30.11.2015 по делу N 1-199/2015 в отношении Кочергина А.Л. (директора департамента), приговором установлено, что имущество незаконно введено в гражданский оборот в результате совершения преступления должностным лицом департамента (продавца) и должностным лицом порта (покупателя).

Ссылаясь на выводы о начале течения срока исковой давности, приведенные в постановлении апелляционного суда от 11.02.2019 по делу N A53-7796/2016, общество не учитывает, что вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Ростовской области от 29.12.2016 по делу N A53-7796/2016 в применении реституции отказано по основанию, не связанному с пропуском срока исковой давности. Отказ обусловлен избранием ненадлежащего способа защиты в условиях дальнейшего отчуждения земельного участка с кадастровым номером 61:44:0062510:168, что и послужило основанием для обращения департамента в арбитражный суд с иском по данному делу.

Доводы заявителей жалоб не подтверждают существенных нарушений норм материального и (или) процессуального права, повлиявших на исход дела.

В связи с отказом в передаче кассационных жалоб для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, ходатайство общества о приостановлении исполнения судебного акта удовлетворению не подлежит.

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 кассационных жалоб общества с ограниченной ответственностью «Медсемрус», Арысланова Шахпандияра Шамуратовича для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова