

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 309-ЭС21-7166

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 Комитета по управлению имуществом города Оренбурга, индивидуального предпринимателя Пеннер Полины Викторовны на постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 10.11.2020 и постановление Арбитражного суда Уральского округа от 16.02.2021 по делу № А47-1653/2020 Арбитражного суда Оренбургской области,

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью "Статус - специализированный застройщик" (далее - общество "Статус-СЗ") обратилось в Арбитражный суд Оренбургской области с исковым заявлением к Комитету по управлению имуществом города Оренбурга (далее - комитет), индивидуальному предпринимателю Пеннер Полине Викторовне (далее - предприниматель Пеннер П.В.) о применении последствий ничтожности договора купли-продажи от 09.01.2020 N 2540, заключенного между комитетом и предпринимателем Пеннер П.В., по продаже здания, расположенного по адресу: г. Оренбург, ул. Карагандинская, д. 19, и земельного участка с кадастровым номером 56:44:0418001:598 площадью 3991 кв. м, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), строительство многоквартирного жилого дома, о возврате сторон договора в первоначальное положение.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен

Департамент градостроительства и земельных отношений Администрации города Оренбурга (далее - департамент).

На основании пункта 5 статьи 52 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации к участию в деле допущена Прокуратура Оренбургской области.

Решением Арбитражного суда Оренбургской области от 22.09.2020 в удовлетворении исковых требований отказано.

Постановлением Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 10.11.2020, оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Уральского округа от 16.02.2021, решение от 22.09.2020 суда отменено. Исковые требования общества "Статус-СЗ" удовлетворены: суд применил последствия ничтожности договора купли-продажи от 09.01.2020 N 2540, заключенного между комитетом и предпринимателем Пеннер П.В., по продаже здания, расположенного по адресу: г. Оренбург, ул. Карагандинская, д. 19, и земельного участка с кадастровым номером 56:44:0418001:598 площадью 3991 кв. м, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), строительство многоквартирного жилого дома. Суд обязал предпринимателя Пеннер П.В. в течение 30 дней с момента вступления постановления в силу передать комитету по акту приема-передачи земельный участок с кадастровым номером 56:44:0418001:598 площадью 3991 кв. м, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), строительство многоквартирного жилого дома и обязал комитет в течение 30 дней с момента вступления настоящего постановления в силу возвратить Пеннер П.В. денежные средства, полученные от продажи земельного участка, в сумме 18 786 000 руб.

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, оставить в силе решение Арбитражного суда Оренбургской области от 22.09.2020.

В обоснование доводов жалобы индивидуальный предприниматель Пеннер П.В. указывает, что здание кадастровый номер 56:44:0418001:21 и земельный участок кадастровый номер 56:44:0418001:598, на котором расположено данное здание, она приобрела на открытом аукционе. Право собственности на здание и земельный участок зарегистрированы за Пеннер П.В. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество, решения о прекращении зарегистрированных прав не принято.

Суды апелляционной и кассационной инстанций посчитали установленными, что предметом спора является исключительно земельный участок с кадастровым номером 56:44:0418001:598, а здание с кадастровым номером 56:44:0418001:21 не является объектом прав и снесено.

Между тем снос объекта капитального строительства и исключении его из гражданского оборота на этом основании является административной процедурой, порядок проведения которой установлен статьей 6.4 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Констатируя факт сноса объекта капитального строительства без наличия в материалах дела документальных доказательств соблюдения установленной процедуры, суды фактически подменили судебным актом административную процедуру сноса здания. Между тем, за индивидуальным предпринимателем Пеннер П.В. зарегистрировано право собственности на здание, которое юридически и фактически существует. В отношении здания проведены противоаварийные работы.

Право на предоставление земельного участка в аренду на основании пункта 7 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации также не могло быть реализовано истцом на момент совершения оспариваемой сделки и на момент вынесения судебного акта, так как в силу пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации предметом аукциона не могут быть земельные участки, на которых расположены объекты капитального строительства, не являющиеся предметом аукциона.

Между тем, спорный земельный участок и здание были предметом открытого аукциона, сведения о котором были публично размещены в информационной системе torgi.gov.ru и который проводился в период с 26.11.2019 по 26.12.2019, то есть в период уже после того, как истцу было отказано в заключении договора на комплексное развитие территории. Истец, будучи осведомленным о проведении открытого аукциона, заявку на участие в нем не подавал. При таких обстоятельствах у истца ни на момент подачи иска, ни на момент вынесения решения не было реальных прав, о нарушении которых им заявлялось.

В силу пункта 1 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации требование о применении последствий недействительности ничтожной сделки вправе предъявить сторона сделки, а в предусмотренных законом случаях также иное лицо.

Требование о признании недействительной ничтожной сделки без заявления последствий ее недействительности может быть удовлетворено, если лицо, предъявляющее такое требование, имеет охраняемый законом интерес в признании этой сделки недействительной.

В рассматриваемом случае истец не является стороной сделки и не заявляет о признании недействительной ничтожной сделки, а заявил только о применении последствий ее недействительности, не имея материального интереса в применении этих последствий.

Суд первой инстанции сделал правильный вывод о том, что Общество «Статус-СЗ», оспаривая заключенный между ответчиками договор купли-продажи нежилого здания и земельного участка, имеет намерение в будущем воспользоваться правом приобрести спорный земельный участок в порядке пункта 7 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, заключив с Администрацией города Оренбурга договор о комплексном развитии территории.

Документов о комплексном развитии территории истцом не представлено, следовательно, право истца на комплексное освоение территории, где расположен земельный участок с кадастровым номером 56:544:0418001:598, не

нарушено. Доказательств нарушения публичных интересов и интересов неопределенного круга лиц в рассматриваемом деле не представлено.

Судами апелляционной и кассационной инстанций неверно применена статья 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, так как она не применима к земельным участкам, на которых расположено здание.

Вывод судов апелляционной и кассационной инстанций о том, что воля собственника земельного участка была направлена на предоставление земельного участка для сноса находящегося на нем аварийного здания и возведения на этом участке иного объекта капитального строительства является ошибочным, так как решение о сносе здания в силу статьи 55.30 Градостроительного кодекса Российской Федерации принимается собственником здания.

Комитет по управлению имуществом города Оренбурга в обоснование доводов жалобы указывает на несогласие с выводами судов апелляционной и кассационной инстанций о том, что застроенный земельный участок с находящимся на нем зданием в аварийном состоянии, не может быть объектом торгов и сделки по приватизации, а должен быть сначала освобожден от аварийного здания и затем предоставлен в аренду на основании пункта 7 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Истец не является стороной сделки, не принимал участие в публичной процедуре торгов.

Применяя последствия недействительности сделки, суд применил реституцию только в части переданного по сделке, обязав покупателя вернуть только земельный участок.

Выводы судов о том, что спорный земельный участок мог быть предоставлен путем продажи права аренды в соответствии с пунктом 7 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, противоречит подпункту 9 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, поскольку в данном случае предметов торгов может быть только свободный, незастроенный земельный участок.

При этом судами установлено, что на спорном земельном участке с кадастровым номером 56:44:0418001:598 располагается нежилое здание по ул. Карагандиинская, 19 г. Оренбурга, в связи с чем ссылка на пункт 7 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации неправомерна.

Договор купли-продажи не содержит каких-либо положений, согласно которым необходимым основанием для приобретения права собственности на объект продажи является исполнение покупателем условий.

Администрацией города Оренбурга не принимались и не планировались принимать решения о комплексном развитии территории либо продажи права аренды на спорный земельный участок на основании действующих в городе Оренбурге градостроительных регламентов и правил.

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 постановления Администрации города Оренбурга от 15.04.2013 N 788-п "Об утверждении муниципальной адресной программы "Переселение граждан из аварийного жилищного фонда муниципального образования "города Оренбург" на 2013 - 2017 годы", заключения межведомственной комиссии от 25.08.2011 N 54 "О признании многоквартирного дома пригодным (непригодным) для постоянного проживания", ходатайства Управления жилищной политики Администрации города Оренбурга об изъятии земельных участков от 13.02.2017, постановлениями Администрации города Оренбурга от 19.05.2017 N 1752-п, N 1796-п, N 1848-п, в соответствии со статьями 56.2, 56.3 и 56.6 Земельного кодекса Российской Федерации, статьями 239.2, 279 и 281 Гражданского кодекса Российской Федерации были изъятые для муниципальных нужд земельные участки с кадастровыми номерами 56:44:0418001:12 56:44:0418001:13, 56:44:0418001:15, расположенные по адресу: г. Оренбург, ул. Карагандинская, 19, в целях сноса многоквартирного дома, признанного в установленном порядке аварийным, а также жилые помещения в многоквартирном доме литеры А, расположенном на вышеуказанных земельных участках.

Распоряжением Департамента градостроительства и земельных отношений Администрации города Оренбурга от 29.08.2019 2178-р:

1. Утверждена схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории площадью 2779 кв. м для образования земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 56:44:0418001:13 площадью 634 кв. м из земель, государственная собственность на которые не разграничена, расположенного в территориальной зоне застройки домами смешанной этажности в зоне выборочной реконструкции - "Ж.4". Местоположение: Российская Федерация, Оренбургская область, город Оренбург, улица Карагандинская, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 56:44:0418001. Разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), строительство многоквартирного жилого дома (код 2.6 приложения к приказу Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 N 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков", группа 1 приложения N 9 к постановлению администрации города Оренбурга от 29.11.2016 N 3698-п "Об утверждении результатов государственной

кадастровой оценки земель, входящих в состав территории муниципального образования "Город Оренбург"). Категория земель: земли населенных пунктов.

2. Утверждена схема расположения земельных участков на кадастровом плане территории для образования двух земельных участков путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 56:44:0418001:15, земельного участка с кадастровым номером 56:44:0418001:12 и земельного участка, указанного в пункте 1 настоящего распоряжения: 1) земельного участка площадью 3991 кв. м, местоположение: Оренбургская область, город Оренбург, улица Карагандинская, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 56:44:0418001. Разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), строительство многоквартирного жилого дома (код 2.6 приложения к приказу Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 N 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков", группа 1 приложения N 9 к постановлению администрации города Оренбурга от 29.11.2016 N 3698-п "Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель, входящих в состав территории муниципального образования "Город Оренбург"). Категория земель: земли населенных пунктов. 2) земельного участка площадью 19 кв. м, местоположение: Оренбургская область, город Оренбург, улица Карагандинская, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 56:44:0418001, разрешенное использование: земельные участки (территории) общего пользования (код. 12.0 приложения к приказу Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 N 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков"). Категория земель: земли населенных пунктов.

Согласно уведомлению департамента от 12.07.2019 N 01-24/3520, в соответствии с частью 5 статьи 23 Жилищного кодекса Российской Федерации квартиры N 1 с кадастровым номером 56:44:0418001:224, N 2 с кадастровым номером 56:44:0418001:225, N 3 с кадастровым номером 56:44:0418001:594, N 3 (позиция 6) с кадастровым номером 56:44:0418001:282, N 3 с кадастровым номером 56:44:0418001:593, N 4 с кадастровым номером 56:44:0418001:237, N 5 с кадастровым номером 56:44:0418001:228, N 6 с кадастровым номером 56:44:0418001:233, N 7 с кадастровым номером 56:44:0418001:234, N 8 с кадастровым номером 56:44:0418001:231 переведены из жилого в нежилое в целях использования помещения в качестве нежилого здания.

Постановлением Администрации города Оренбурга от 25.11.2019 N 3378-п "Об условиях приватизации объектов недвижимости, расположенных в городе Оренбурге", изданного во исполнение Прогнозного плана (программы) приватизации муниципального имущества города Оренбурга на 2017 - 2019 г., утвержденного решением Оренбургского городского Совета от 20.12.2016 N 265, комитету предписано осуществить приватизацию муниципального имущества в электронной форме путем проведения аукциона с открытой формой подачи предложений о цене имущества: 1) лот N 1: здание, назначение: нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных - 2, площадью

386,6 кв. м, кадастровый номер 56:44:0418001:21, адрес (местонахождение): Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Карагандинская, д. 19; земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), строительство многоквартирного жилого дома, площадью 3991 +/- 22 кв. м, адрес: Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Карагандинская, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 56:44:0418001, кадастровый номер 56:44:0418001:598.

Кроме того, комитету предписано указать в аукционной документации, договоре купли-продажи информацию об аварийном состоянии нежилого здания и осуществлении его сноса в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Согласно пункту 2.24 Положения о комитете, утвержденного решением Оренбургского городского Совета от 28.06.2011 N 189, в функции комитета входит проведение торгов по продаже муниципального имущества.

Действуя во исполнение постановления Администрации города Оренбурга от 25.11.2019 N 3378-п "Об условиях приватизации объектов недвижимости, расположенных в городе Оренбурге", комитет издал распоряжение от 26.11.2019 N 912 "Об утверждении аукционной документации для проведения торгов по продаже объектов недвижимости, расположенных в городе Оренбурге, в электронной форме" и организовал проведение аукциона, предметом которого являлись вышеуказанное нежилое здание и земельный участок с кадастровым номером 56:44:0418001:598 по ул. Карагандинская, 19 г. Оренбурга.

На сайте torgi.gov.ru опубликовано извещение N 261119/0115653/01 аукциона по продаже муниципального имущества.

Согласно итоговому протоколу N 1 заседания комиссии по подведению итогов аукциона в электронной форме от 26.12.2019 победителем аукциона по лоту N 2 определена предприниматель Пеннер П.В., с которой впоследствии заключен договор N 2540 купли-продажи нежилого здания и земельного участка от 09.01.2020.

В силу пункта 1 договора комитет (продавец) обязуется передать в собственность предпринимателя Пеннер П.В. (покупателя), а покупатель обязуется оплатить и принять в соответствии с условиями договора следующее имущество: 1.1 здание, назначение: нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных - 2, площадью 386,6 кв. м, кадастровый номер 56:44:0418001:21, адрес (местонахождение): Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Карагандинская, д. 19, стоимостью 99 000 руб., в том числе НДС 16 500 руб.; 1.2 земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), строительство многоквартирного жилого дома, площадью 3991 +/- 22 кв. м, адрес: Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Карагандинская, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 56:44:0418001, кадастровый номер 56:44:0418001:598,

стоимостью 18 786 000 руб. без НДС, занимаемый имуществом, указанным в пункте 1.1 договора.

Пунктом 1.3 договора установлено, что цена приобретения имущества, указанного в пунктах 1.1, 1.2 настоящего договора, составляет 18 885 000 руб.

Задаток в сумме 3 777 000 руб., внесенный покупателем на счет оператора торговой площадки в соответствии с аукционной документацией, засчитывается в счет оплаты имущества по договору (пункт 1.4 договора).

Пунктом 4.1 договора предусмотрено, что право собственности на имущество переходит к покупателю со дня государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области.

Согласно пункту 4.3 договора передаваемое продавцом покупателю имущество, указанное в пункте 1.1 договора, находится в аварийном состоянии, требующем проведения работ по его ликвидации (сносу).

В силу пункта 4.4 договора покупатель заверяет о следующих обстоятельствах: ему известно, что имущество, указанное в пункте 1.1, 1.2 договора, находится в аварийном состоянии, требующем от покупателя проведения работ по его ликвидации (сносу) в течение 6 (шести) месяцев со дня государственной регистрации перехода права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области с последующим освоением освобожденного земельного участка в течение 5 лет в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 5.5 договора неисполнение покупателем условий пункта 4.4 договора является основанием для расторжения договора с последующим возвратом имущества продавцу без компенсации затрат покупателю, понесенных им на оплату цены договора, в судебном порядке.

В обоснование исковых требований истец сослался на то, что общество "Статус-СЗ", как собственник земельного участка с кадастровым номером 56:44:0418001:14, расположенного по адресу: г. Оренбург, ул. Полигонная, д. 26а, обратился в департамент с заявлением от 25.09.2019 исх. N 170, в котором на основании статьи 46.10 Градостроительного кодекса Российской Федерации просило принять решение о комплексном развитии территории, включающей в себя земельный участок с кадастровым номером 56:44:0418001:14 и окружающие его земли кадастрового квартала 56:44:0418001, в том числе смежный земельный участок с кадастровым номером 56:44:0418001:598, согласно приложенной схеме в иных границах (ориентирах), и заключить с обществом "Статус-СЗ" соответствующий договор.

На указанное заявление истцом получен ответ департамента от 25.10.2019 N 01-24/5547 о том, что в отношении территории, включающей в себя земельный участок, расположенный по улице Карагандинская, 21, 23 / улице Полигонной, 32, земельный участок, расположенный по улице Карагандинская, 27, 29, 31, 33, 35 / улице Полигонная, 34, 38, 40, 42, 44, 46, Правилами землепользования и застройки муниципального образования "город Оренбург", утвержденными решением Оренбургского городского Совета от 25.12.2012 N

557, осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию не предусмотрено, в связи с чем принятие решение о комплексном развитии предложенной территории не представляется возможным.

По мнению истца, комитетом под видом приватизации здания в обход императивных норм пункта 7 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, пункта 1 статьи 18, пункта 1 статьи 28 Федерального закона от 21.12.2001 N 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее-Закон №178-ФЗ) был предоставлен в собственность предпринимателю Пеннер П.В. муниципальный земельный участок, предназначенный для строительства многоэтажных жилых зданий, что дает основание истцу считать данный договор ничтожным в силу пункта 2 статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Отказывая в удовлетворении требований, суд первой инстанции исходил из того, что истцом не представлено доказательств нарушения его прав и законных интересов оспариваемой сделкой. Суд также признал, что истцом избран ненадлежащий способ защиты нарушенного права.

Отменяя решение суда первой инстанции, удовлетворяя требования общества "Статус-СЗ", суд апелляционной инстанции, с выводом которого согласился суд округа, исходил из следующего.

В силу пункта 1 статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи или иным законом, сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта, является оспоримой, если из закона не следует, что должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

В соответствии с пунктом 2 статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна, если из закона не следует, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

Согласно разъяснениям, изложенным в пунктах 74, 75, 78 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации", ничтожной является сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц. Вне зависимости от указанных обстоятельств законом может быть установлено, что такая сделка оспорима, а не ничтожна, или к ней должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки (пункт 2 статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Договор, условия которого противоречат существу законодательного регулирования соответствующего вида обязательства, может быть квалифицирован как ничтожный полностью или в соответствующей части, даже если в законе не содержится прямого указания на его ничтожность.

Согласно абзацу первому пункта 3 статьи 166 ГК РФ требование о применении последствий недействительности ничтожной сделки вправе предъявить сторона сделки, а в предусмотренных законом случаях также иное лицо.

Согласно пункту 2 статьи 39.1 Земельного кодекса Российской Федерации продажа находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, в соответствии с основным видом разрешенного использования которых предусмотрено строительство зданий, сооружений, не допускается, за исключением случаев, указанных в пункте 2 статьи 39.3 настоящего Кодекса, а также случаев проведения аукционов по продаже таких земельных участков в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса.

Пунктом 7 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что в случае, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство зданий, сооружений, предоставление такого земельного участка осуществляется путем проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, за исключением случаев проведения аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса.

Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если разрешенное использование земельного участка не соответствует целям разрешенного использования земельного участка, указанным в заявлении о проведении аукциона (подпункт 5 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации).

Проанализировав аукционную документацию, условия договора купли-продажи, вид разрешенного использования земельного участка, суд апелляционной инстанции заключил, что в рассматриваемом случае воля собственника земельного участка изначально была направлена на предоставление земельного участка для сноса находящегося на нем аварийного здания и возведения на этом участке объекта капитального строительства; спорный земельный участок не мог быть предметом аукциона по приватизации нежилого здания общей площадью 386 кв. м способом, предусмотренным пунктом 1 статьи 28 Федерального закона от 21.12.2001 N 178-ФЗ; условие о сносе объекта, расположенного на спорном земельном участке, полностью исключает возможность применения избранного способа, предусмотренного пунктом 1 статьи 28 Федерального закона от 21.12.2001 N 178-ФЗ, поскольку нарушает принцип единства судьбы земельного участка и прочно связанного с ним объекта недвижимости; такой участок мог быть предоставлен путем продажи права аренды земельного участка на торгах в соответствии с положениями пункта 7 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации; заключенная с нарушением закона сделка является ничтожной в силу статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации; нарушение уполномоченным органом порядка предоставления спорного земельного е

привело к нарушению принципа , закрепленному в подпункте 11 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации, не позволило обеспечить справедливость, публичность, открытость и прозрачность процедуры предоставления земельного участка, ограничило число участников аукциона, в том числе истца, не принимавшего участия в торгах, проведенных с нарушением приведенных выше правовых норм материального права, однако заинтересованного в его приобретении для строительства на праве аренды или на условиях договора о комплексном освоении территории, что прямо следует из его обращения в орган местного самоуправления.

Доводы заявителей жалоб 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 кассационных жалоб Комитета по управлению имуществом города Оренбурга, индивидуального предпринимателя Пеннер Полины Викторовны для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова