

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 310-ЭС21-14738

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

06.09.2021

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу индивидуального предпринимателя Шебунова Алексея Викторовича на решение Арбитражного суда Тамбовской области от 21.10.2020, постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 15.02.2021 и постановление Арбитражного суда Центрального округа от 24.05.2021 по делу № А64-4190/2020,

УСТАНОВИЛ:

Комитет по управлению имуществом Тамбовской области (далее - комитет), обратившись в арбитражный суд с иском к Администрации Знаменского района Тамбовской области (далее - администрация) и индивидуальному предпринимателю Шебунову Алексею Викторовичу (далее - ИП Шебунов А.В., предприниматель) и уточнив требования в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ), просил признать недействительным (ничтожным) договор купли-продажи земельного участка № 65/2019 от 14.11.2019, заключенный между Администрацией Знаменского района Тамбовской области и ИП Шебуновым А.В., применить последствия недействительности сделки.

В деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, участвовало Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тамбовской области.

Решением Арбитражного суда Тамбовской области от 21.10.2020, оставленным без изменения постановлением Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 15.02.2021 и постановлением Арбитражного суда Центрального округа от 24.05.2021, исковые требования удовлетворены.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, предприниматель, ссылаясь на нарушение судами норм материального и процессуального права, просит отменить указанные судебные акты и принять по делу новый судебный акт об отказе в удовлетворении исковых требований.

В обоснование доводов жалобы заявитель указал, что истребование земельного участка, на котором расположен законно приобретенный объект недвижимости, противоречит закрепленному в подпункте 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации принципу единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ним объектов.

Шебунов А.В. является собственником здания склада, расположенного на спорном земельном участке. Согласно пункту 4 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, сооружения, в случае, если они принадлежат одному лицу. Следовательно, в случае возврата земельного участка из собственности Шебунова А.В. в собственность Тамбовской области, будут нарушены права Шебунова А.В., как собственника здания склада, имеющим исключительное право на использование земельного участка.

В соответствии с разъяснениями, изложенными в пункте 38 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 29.04.2010 №10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при рассмотрении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» приобретатель признается добросовестным, если докажет, что при совершении сделки он не знал и не должен был знать о неправомерности отчуждения имущества продавцом, в частности, принял все разумные меры для выяснений правомочий продавца на отчуждение имущества.

На момент заключения спорного договора купли-продажи в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним право собственности было зарегистрировано за отчуждателем и в названном реестре отсутствовала отметка о судебном споре в отношении этого имущества.

При заключении договора аренды земельного участка и при последующем приобретении земельного участка Шебунов А.В. полагался на сведения Единого государственного реестра недвижимости, не знал и не мог предполагать, что записи в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество относительно права собственности муниципального образования Знаменский район Тамбовской области могут быть недостоверными.

Истцом не представлены доказательства, свидетельствующие о недобросовестности Шебунова А.В.

Согласно пункту 1 статьи 1 Федерального закона Российской Федерации от 24.07.2002 №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» федеральный закон регулирует отношения, связанные с владением, пользованием, распоряжением земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, устанавливает правила и ограничения, применяемые к обороту земельных участков. Действие настоящего Федерального закона не распространяется на земельные участки, на которых расположены объекты недвижимого имущества. Оборот указанных земельных участков регулируется Земельным кодексом Российской Федерации. Ввиду наличия в границах спорного земельного участка объекта капитального строительства с зарегистрированным на него правом, пункт 1 статьи 8 Закона №101-ФЗ не подлежит применению, подлежит применению подпункт 6 пункта 2 статьи 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с частью 1 статьи 291.1, частью 7 статьи 291.6 и статьей 291.11 АПК РФ кассационная жалоба подлежит передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в ней доводы подтверждают наличие существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Изучив судебные акты, состоявшиеся по делу, оценив доводы кассационной жалобы заявителя, суд не находит оснований для ее передачи на рассмотрение в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, исходя из следующего.

Как следует из судебных актов и установлено судами, приказом Комитета по управлению имуществом Тамбовской области № 111 от 09.03.2017 (далее - Приказ № 111 от 09.03.2017) прекращено право постоянного (бессрочного) пользования Тамбовского областного государственного бюджетного образовательного учреждения «Знаменская школа-интернат для обучающихся с ограниченными возможностями здоровья» на земельный участок с кадастровым номером 68:04:2303003:1, о чем 20.03.2017 внесена соответствующая запись в ЕГРН.

При отсутствии правовых оснований 20.03.2017 со ссылкой на Приказ № 111 от 09.03.2017, не содержащий положений о переходе прав на землю от его законного владельца к иным лицам, была осуществлена государственная регистрация прекращения права собственности Тамбовской области на указанный земельный участок и зарегистрировано право собственности муниципального образования Знаменский район Тамбовской области, сведения внесены в ЕГРН.

В последующем Администрацией Знаменского района Тамбовской области был проведен аукцион на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 68:04:2303003:1, по итогам которого с ИП Шебуновым А.В. 05.07.2019 заключен договор аренды этого земельного участка сроком на 10 лет.

В 2019 году ИП Шебуновым А.В. на указанном земельном участке возведено здание склада, площадью 18,7 кв. м, право собственности на которое зарегистрировано 12.11.2019.

Администрацией Знаменского района Тамбовской области с ИП Шебуновым А.В., как с владельцем расположенного на земельном участке с кадастровым номером 68:04:2303003:1 склада, заключен договор купли-продажи N 65/2019 от 14.11.2019, по которому данный земельный участок был передан в собственность ИП Шебунова А.В. с уплатой выкупной цены в сумме 132 802 руб. 32 коп.

На обращение 20.01.2020 комитета в Управление Росреестра по Тамбовской области последним 20.03.2020 было сообщено о выявленных нарушениях при внесении 20.03.2017 записи о прекращении права собственности Тамбовской области на земельный участок с кадастровым номером 68:04:2303003:1.

Ссылаясь на несоответствие закону заключенного между администрацией и предпринимателем договора купли-продажи земельного участка N 65/2019 от 14.11.2019, комитет обратился в суд с иском по настоящему делу.

Исследовав и оценив доказательства по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, руководствуясь пунктами 1,2 статьи 166, пунктом 1 статьи 168, статьей 209 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), разъяснениями, изложенными в пунктах 35, 38, 57 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации №10/22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанной с защитой права собственности и других вещных прав», в пунктах 74, 75 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», статьей 56 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», статьей 44 Земельного кодекса Российской Федерации, суды пришли к выводам о том, что при отсутствии волеизъявления со стороны правообладателя - субъекта Российской Федерации Тамбовской области на прекращение права собственности на земельный участок с кадастровым номером 68:04:2303003:1 сведения о регистрации права собственности на этот объект недвижимого имущества за муниципальным образованием Знаменский район Тамбовской области внесены в ЕГРН необоснованно и администрация, при том, что право муниципальной собственности на данный земельный участок по основаниям, предусмотренным законом, не возникало, распорядилась названным земельным участком, произведя его отчуждение предпринимателю по сделке от 14.11.2019, неправомерно; совершенная между Администрацией Знаменского района Тамбовской области и ИП Шебуновым А.В. сделка по купле-продаже значительного по площади земельного участка с кадастровым номером 68:04:2303003:1 (400 007 кв. м) в связи с размещением на нем здания склада (площадью 18, 7 кв. м) является ничтожной и ее последствием является возврат

сторонами полученного по сделке: ИП Шебунову А.В. подлежит возвратить указанный земельный участок, а Администрация Знаменского района Тамбовской области должна возвратить покупателю денежные средства, уплаченные по недействительной сделке; запись в ЕГРН от 26.11.2019 N 68:04:2303003:1-68/076/2019-8 о регистрации права собственности ИП Шебунова А.В. на земельный участок с кадастровым номером 68:04:2303003:1 подлежит прекращению.

Судами также отмечено, что вопрос о предоставлении участка, необходимого для обслуживания возведенного ИП Шебуновым А.В. склада, может быть решен в установленном порядке.

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 индивидуального предпринимателя Шебунова Алексея Викторовича для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова