

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 309-ЭС21-26530

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

24.01.2022

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу администрации городского округа Верхняя Пышма на постановление Арбитражного суда Уральского округа от 17.09.2021 по делу № А60-64329/2018 Арбитражного суда Свердловской области,

УСТАНОВИЛ:

Администрация обратилась в Арбитражный суд Свердловской области с иском заявлением к обществу с ограниченной ответственностью "Юмирс" (далее - общество "Юмирс"), Комитету по управлению имуществом администрации городского округа Верхняя Пышма (далее - Комитет), предпринимателям Захарову И.А., Захаровой Л.И., Захарову С.А. о признании недействительными договоров купли-продажи от 20.10.2006, от 03.09.2015, от 20.10.2015, от 29.10.2015, от 16.02.2016, договора дарения от 18.02.2016, признания отсутствующим зарегистрированного права собственности Захаровой Л.И. на земельный участок с кадастровым номером 66:36:0103013:277 и автостоянку с кадастровым номером 66:36:0103013:275, признания отсутствующим зарегистрированного права собственности Захарова И.А. на земельный участок с кадастровым номером 66:36:0103013:276 и автостоянку с кадастровым номером 66:36:0103013:274, а также признания недействительным (ничтожным) решения общества "Юмирс" о разделе объектов недвижимого имущества от 03.09.2015 (с учетом объединения дел N А60-64329/2018 и N А60-37930/2019 в одно производство для совместного рассмотрения в порядке статьи 130 Арбитражного процессуального кодекса

Российской Федерации, уточнения предмета исковых требований в порядке статьи 49 названного Кодекса).

Решением Арбитражного суда Свердловской области от 20.08.2019 в удовлетворении исковых требований отказано.

Не согласившись с состоявшимся судебным решением, Администрация обжаловала его в Семнадцатый арбитражный апелляционный суд.

Апелляционный суд перешел к рассмотрению настоящего дела по правилам, установленным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации для рассмотрения дела в арбитражном суде первой инстанции.

На основании статьи 51 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельные требования относительно предмета спора, привлечены Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области (далее - Управление Росреестра по Свердловской области), Банк ВТБ (публичное акционерное общество), муниципальное казенное учреждение "Комитет жилищно-коммунального хозяйства", Якимов Виталий Павлович.

Предметом рассмотрения апелляционного суда стали следующие требования Администрации (с учетом их последнего уточнения в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации):

1) о признании отсутствующим зарегистрированного права собственности предпринимателя Захаровой Л.И. на автостоянку с комплексом технического обслуживания автомобилей общей площадью 492,1 кв. м с кадастровым номером 66:36:0103013:275 по адресу: Свердловская область, г. Верхняя Пышма, район пересечения улиц Мичурина - Феофанова, исключении из Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН) сведений об образовании объекта недвижимости с кадастровым номером 66:36:0103013:275 с аннулированием регистрационных записей N 66-66/029-66/029/661/2015-6011/2 от 02.11.2015, N 66-66/029-66/029/314/2016-45/2 от 11.03.2016;

2) о признании отсутствующим зарегистрированного права собственности предпринимателя Захарова И.А. на автостоянку с комплексом технического обслуживания автомобилей общей площадью 2956,9 кв. м, протяженностью 170 м с кадастровым номером 66:36:0103013:274 по адресу: Свердловская область, г. Верхняя Пышма, район пересечения улиц Мичурина - Феофанова, исключении из ЕГРН сведений об образовании объекта недвижимости с кадастровым номером 66:36:0103013:274 с аннулированием регистрационной записи N 66-66/029-66/029/324/2016-174/2 от 11.03.2016;

3) об обязанности предпринимателей Захарова И.А. и Захаровой Л.И. в течение трех месяцев возратить городскому округу Верхняя Пышма многоконтурный земельный участок площадью 831 кв. м с кадастровым номером 66:36:0103013:298 путем ликвидации ограждения в виде бетонного забора по координатам поворотных точек X - 405581,26; Y - 1531509,92; X - 405560,83; Y - 1531525,19 и неразграниченный земельный участок земель кадастрового квартала 66:36:103013 путем ликвидации ограждения в виде

бетонного забора по координатам поворотных точек X - 405560,83; Y - 1531525,19; X - 405560,40; Y - 1531525,51; X - 405555,51; Y - 1531518,56; X - 405552,81; Y - 1531514,73; X - 405550,24; Y - 1531511,2 с предоставлением Администрации права на ликвидацию ограждения за счет ответчиков в случае неисполнения решения суда в установленный срок;

4) о признании недействительным договора купли-продажи от 20.10.2006 N 350-П/06, заключенного между Комитетом и обществом "Юмирс" в отношении земельного участка площадью 2832 кв. м с кадастровым номером 66:36:0103013:0014 по адресу: Свердловская область, г. Верхняя Пышма, район пересечения улиц Мичурина - Феофанова, целевое назначение - под объект платной открытой автостоянки с сервисным обслуживанием автомобилей с числом машино-мест до 100 включительно, и применении последствий недействительности ничтожной сделки в виде аннулирования в ЕГРН регистрационной записи N 66-66-29/073/2006-039 от 27.12.2006.

5) о признании недействительным (ничтожным) решения общества "Юмирс" о разделе объектов недвижимого имущества от 03.09.2015 в части образования из объекта с кадастровым номером 66:36:0000000:9461 по адресу: Россия, Свердловская область, г. Верхняя Пышма, район пересечения улиц Мичурина - Феофанова, - трех самостоятельных объектов: нежилого здания общей площадью 211,9 кв. м с кадастровым номером 66:36:0103013:273, автостоянки с комплексом технического обслуживания автомобилей общей площадью 2956,9 кв. м, протяженностью 170 м с кадастровым номером 66:36:0103013:274, автостоянки с комплексом технического обслуживания автомобилей общей площадью 492,1 кв. м с кадастровым номером 66:36:0103013:275, - и применении последствий недействительности ничтожной сделки в виде исключения из ЕГРН сведений об образовании объектов недвижимости с кадастровыми номерами 66:36:0103013:273, 66:36:0103013:274, 66:36:0103013:275 на основании данного решения общества "Юмирс" от 03.09.2015;

6) о признании недействительным договора купли-продажи от 03.09.2015, заключенного между обществом "Юмирс" и Захаровым С.А., Захаровым И.А. в отношении земельного участка площадью 378 кв. м с кадастровым номером 66:36:0103013:277, автостоянки с комплексом технического обслуживания автомобилей общей площадью 492,1 кв. м с кадастровым номером 66:36:0103013:275, и применении последствий недействительности ничтожной сделки в виде исключения из ЕГРН регистрационных записей N 66-66/029-66/029/661/2015-4176 от 03.09.2015, N 66-66/029-66/029/661/2015-4179 и N 66-66/029-66/029/661/2015-4180 от 25.09.2015;

7) о признании недействительным договора купли-продажи от 20.10.2015, заключенного между Захаровым И.А. и Захаровой Л.И. в отношении 1/2 доли земельного участка площадью 378 кв. м с кадастровым номером 66:36:0103013:277, 1/2 доли автостоянки с комплексом технического обслуживания автомобилей общей площадью 492,1 кв. м с кадастровым номером 66:36:0103013:275, и применении последствий недействительности ничтожной сделки в виде исключения из ЕГРН регистрационных записей N 66-

66/029-66/029/661/2015-6011/2 от 20.10.2015, N 66-66/029-66/029/661/2015-6013/2 от 02.11.2015;

8) о признании недействительным договора купли-продажи от 29.10.2015, заключенного между обществом "Юмирс" и Захаровой Л.И. в отношении земельного участка площадью 2454 кв. м с кадастровым номером 66:36:0103013:276, автостоянки с комплексом технического обслуживания автомобилей общей площадью 2956,9 кв. м, протяженностью 170 м с кадастровым номером 66:36:0103013:274 и применении последствий недействительности ничтожной сделки в виде исключения из ЕГРН регистрационных записей N 66-66/029-66/029/661/2015-6679 от 29.10.2015, N 66-66/029-66/029/661/2015-6680 от 16.11.2015;

9) о признании недействительным договора купли-продажи от 16.02.2016, заключенного между Захаровым С.А. и Захаровой Л.И. в отношении 1/2 доли земельного участка площадью 378 кв. м с кадастровым номером 66:36:0103013:277, 1/2 доли автостоянки с комплексом технического обслуживания автомобилей общей площадью 492,1 кв. м с кадастровым номером 66:36:0103013:275, и применении последствий недействительности ничтожной сделки в виде исключения из ЕГРН регистрационных записей N 66-66/029-66/029/324/2016-174/2 от 18.02.2016, N 66-66/029-66/029/324/2016-173/2 от 11.03.2016, а также признания отсутствующим зарегистрированного права собственности Захарова И.А. на земельный участок площадью 2454 кв. м с кадастровым номером 66:36:0103013:276 и возврата городскому округу Верхняя Пышма этого земельного участка;

10) о признании недействительным договора дарения от 18.02.2016, заключенного между Захаровым И.А. и Захаровой Л.И. в отношении земельного участка площадью 2454 кв. м с кадастровым номером 66:36:0103013:276, автостоянки с комплексом технического обслуживания автомобилей общей площадью 2956,9 кв. м, протяженностью 170 м с кадастровым номером 66:36:0103013:274, и применении последствий недействительности ничтожной сделки в виде исключения из ЕГРН регистрационных записей N 66-66/029-66/029/324/2016-174/2 от 18.02.2016, N 66-66/029-66/029/324/2016-173/2 от 11.03.2016, а также признания отсутствующим зарегистрированного права собственности Захарова И.А. на земельный участок площадью 2454 кв. м с кадастровым номером 66:36:0103013:276 и возврата городскому округу Верхняя Пышма этого земельного участка.

Постановлением Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.09.2020 решение суда первой инстанции от 20.08.2019 отменено, по делу принят новый судебный акт, которым исковые требования Администрации удовлетворены частично: признаны отсутствующими право собственности Захаровой Л.И. на автостоянку с комплексом технического обслуживания автомобилей с кадастровым номером 66:36:0103013:275 и право собственности Захарова И.А. на автостоянку с комплексом технического обслуживания автомобилей с кадастровым номером 66:36:0103013:274, признан недействительным договор купли-продажи от 20.10.2006 N 350-П/06,

заключенный между Комитетом и обществом "Юмирс" в отношении земельного участка с кадастровым номером 66:36:0103013:0014 в части площади, превышающей 517 кв. м, определенной в следующих координатах: X - 405686.00, Y - 1531438.69; X - 405701.81, Y - 1531427.60; X - 405686.04, Y - 1531405.95; X - 405670.24, Y - 1531417.03, применены последствия недействительности сделки в виде взыскания с Комитета в пользу общества "Юмирс" денежных средств в сумме 357 689 руб. 72 коп., обязанности Захаровой Л.И. освободить земельные участки с кадастровыми номерами 66:36:0103013:298, 66:36:0103013:284, 66:36:0103013:277 от сооружения с кадастровым номером 66:36:0103013:275, право на которое признано отсутствующим, в том числе ограждения земельного участка, путем его демонтажа, и обязанности Захарова И.А. освободить земельные участки с кадастровыми номерами 66:36:0103013:298, 66:36:0103013:284, 66:36:0103013:283, 66:36:0103013:276, 66:36:0103013:277 от сооружения с кадастровым номером 66:36:0103013:274, право на которое признано отсутствующим, в том числе ограждения земельного участка, путем его демонтажа. В остальной части в удовлетворении исковых требований апелляционным судом отказано.

Постановлением Арбитражного суда Уральского округа от 21.01.2021 постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.09.2020 по делу N А60-64329/2018 Арбитражного суда Свердловской области отменено в части удовлетворения требований городского округа Верхняя Пышма в лице Администрации городского округа Верхняя Пышма о признании недействительным договора купли-продажи от 20.10.2006 N 350-П/06 в отношении земельного участка площадью 2832 кв. м с кадастровым номером 66:36:0103013:0014 по адресу: Свердловская область, г. Верхняя Пышма, район пересечения улиц Мичурина - Феофанова, в части площади, превышающей 517 кв. м, применении последствий недействительности данной сделки, возложении на Захарову Любовь Ивановну и Захарова Игоря Александровича обязанности освободить земельные участки, образованные из состава исходного земельного участка с кадастровым номером 66:36:0103013:0014, а также в части распределения судебных расходов. Дело в отмененной части направлено на новое рассмотрение в Семнадцатый арбитражный апелляционный суд. В остальной части постановление апелляционного суда от 25.09.2020 по делу N А60-64329/2018 Арбитражного суда Свердловской области оставлено без изменения.

Постановлением Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.03.2021 в удовлетворении требования о признании договора N 350-П/06 купли-продажи земельного участка под объектом недвижимости от 20.10.2006, заключенного между Комитетом по управлению имуществом администрации городского округа Верхняя Пышма и обществом "Юмирс", недействительным и применении последствий недействительности сделки отказано; истребованы из чужого незаконно владения Захаровой Любови Ивановны в пользу Администрации городского округа Верхняя Пышма земельные участки с кадастровыми номерами 66:36:0103013:284, 66:36:0103013:277 за исключением

части, площадью 517 кв. м, необходимой для содержания и эксплуатации объекта недвижимости с кадастровым номером 66:36:0103013:273, определенной в следующих координатах: X - 405686.00, Y - 1531438.69, X - 405701.81, Y - 1531427.60, X - 405686.04, Y - 1531405.95, X - 405670.24, Y - 1531417.03; истребованы из чужого незаконно владения Захарова Игоря Александровича в пользу Администрации городского округа Верхняя Пышма земельные участки с кадастровыми номерами 66:36:0103013:284, 66:36:0103013:283, 66:36:0103013:276, 66:36:0103013:277 за исключением части, площадью 517 кв. м, необходимой для содержания и эксплуатации объекта недвижимости с кадастровым номером 66:36:0103013:273, определенной в следующих координатах: X - 405686.00, Y - 1531438.69, X - 405701.81, Y - 1531427.60, X - 405686.04, Y - 1531405.95, X - 405670.24, Y - 1531417.03. Суд также взыскал с предпринимателя Захаровой Любови Ивановны в доход федерального бюджета государственную пошлину по иску в сумме 15000 руб., с предпринимателя Захарова Игоря Александровича в доход федерального бюджета государственную пошлину по иску в сумме 15000 руб., с предпринимателя Захаровой Любови Ивановны, предпринимателя Захарова Игоря Александровича в пользу Администрации городского округа Верхняя Пышма судебные расходы на оплату услуг эксперта в сумме по 36000 руб. с каждого.

Постановлением Арбитражного суда Уральского округа от 17.09.2021 апелляционное постановление от 19.03.2021 отменено в части истребования из чужого незаконно владения Захаровой Л.И. и Захарова И.А. в пользу Администрации земельных участков с кадастровыми номерами 66:36:0103013:284, 66:36:0103013:283, 66:36:0103013:276, 66:36:0103013:277, превышающих площадь 517 кв. м, необходимую для содержания и эксплуатации объекта недвижимости с кадастровым номером 66:36:0103013:273; в указанной части в удовлетворении требований Администрации отказано. В остальной части апелляционное постановление от 19.03.2021 оставлено без изменения; распределены судебные расходы.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить постановление суда округа, ссылаясь на существенное нарушение норм материального и процессуального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что срок исковой давности не пропущен по иску об истребовании имущества из чужого незаконного владения. Суд апелляционной инстанции правильно применил положения статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации, определяющей условия истребования имущества от ответчиков. Предприниматели Захаров И.А. и Захарова Л.И. не являются добросовестными приобретателями, поскольку до заключения сделки арендовали спорный земельный участок и занимались хозяйственной деятельностью.

Суд кассационной инстанции необоснованно применил срок исковой давности исходя из момента подписания договора купли-продажи, поскольку при предоставлении земельного участка в собственность автостоянка не

являлась объектом недвижимого имущества, а являлась асфальтированным покрытием и улучшением земельного участка.

В разрешении на строительство, выданном 03.03.2006, указано, что оно выдается на автостоянку с комплексом технологического обслуживания автомобилей. В разрешении на ввод в эксплуатацию от 11.04.2006 в автостоянке с комплексом технического обслуживания автомобилей указана среди объектов только автомойка.

При распоряжении земельным участком нарушено правило о возможности получения земельного участка в собственность на льготных условиях только под объектом недвижимости. ООО «Юмирс» зарегистрировало асфальтированное покрытие как объект недвижимости в нарушение требований закона.

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, Захаровой Л.И. на праве собственности принадлежит сооружение - автостоянка с комплексом технического обслуживания автомобилей общей площадью 492,1 кв. м, с кадастровым номером 66:36:0103013:275 назначение - сооружение транспорта и связи по адресу: Свердловская область, г. Верхняя Пышма, район пересечения улиц Мичурина - Феофанова. Захаров И.А. является собственником сооружения - автостоянка с комплексом технического обслуживания автомобилей общей площадью 2956,9 кв. м, протяженностью 170 метров с кадастровым номером 66:36:0103013:274 назначение - сооружение транспорта, по адресу: Свердловская область, г. Верхняя Пышма, район пересечения улиц Мичурина - Феофанова.

Ранее собственником сооружений являлось общество "Юмирс", из свидетельства о государственной регистрации права следует ввод объектов в эксплуатацию на основании разрешения от 11.04.2006.

В соответствии с разрешением на ввод объектов в эксплуатацию от 11.04.2006 введены здание автомойки площадью 211,9 кв. м, замощенная площадка - 394,7 кв. м и 97,4 кв. м, автостоянка - 2956,9 кв. м, ограждение - 169,97 м пог.

Указанные объекты приобретены в результате возмездных сделок, расположены на земельных участках с кадастровыми номерами 66:36:0103013:276, 66:36:0103013:277, частично выходят за их пределы, что установлено кадастровым инженером Старостиной Р.П., заключение от 02.04.2019.

Судом признаны обоснованными и подлежащими удовлетворению требования истца о признании отсутствующим права собственности Захаровой Л.И. и Захарова И.А. на сооружения с кадастровыми номерами 66:36:0103013:275 и 66:36:0103013:274, обязанности Захарова И.А. и Захарову Л.И. освободить земельный участок с кадастровым номером 66:36:0103013:298 от сооружений, права на который признаны отсутствующими, в том числе ограждения земельного участка, путем их демонтажа. Судебный акт в указанной части вступил в законную силу.

Истцом заявлено требование о признании недействительным договора купли-продажи земельного участка под объектом недвижимости от 20.10.2006 N 350-П/06, заключенного Комитетом по управлению имуществом администрации городского округа Верхняя Пышма и обществом "Юмирс", применении последствий недействительности сделки, а также требование к предпринимателям Захаровой Л.И. и Захарову И.А. о возврате земельных участков с кадастровыми номерами 66:36:0103013:284, 66:36:0103013:283, 66:36:0103013:276, 66:36:0103013:277, образованных из земельного участка с кадастровым номером 66:36:0103013:0014, в распоряжение муниципального образования городской округ Верхняя Пышма.

Суд апелляционной инстанции, учитывая возражения ответчиков о пропуске истцом трехлетнего срока исковой давности для признания договора купли-продажи земельного участка под объектом недвижимости от 20.10.2006 N 350-П/06 недействительным, отказал в удовлетворении требований истца о признании недействительным договора купли-продажи земельного участка под объектом недвижимости от 20.10.2006 N 350-П/06, заключенного Комитетом по управлению имуществом администрации городского округа Верхняя Пышма и обществом "Юмирс", и применении последствий недействительности этой сделки. Кроме того, апелляционный суд признал обоснованными требования истца к ответчикам об истребовании земельных участков с кадастровыми номерами 66:36:0103013:284, 66:36:0103013:283, 66:36:0103013:276, 66:36:0103013:277, занятых сооружениями, права на которые признаны отсутствующими, указав, что истребованию подлежат земельные участки с кадастровыми номерами 66:36:0103013:284, 66:36:0103013:283, 66:36:0103013:276, 66:36:0103013:277, за исключением части площадью 517 кв. м (каталог координат поворотных точек приведен в таблице 1 к заключению), необходимой для содержания и эксплуатации объекта недвижимости с кадастровым номером 66:36:0103013:273.

Суд округа, отменяя постановление суда апелляционной инстанции в части, исходил из следующего.

В соответствии со статьей 181 Гражданского кодекса Российской Федерации (в применимой редакции с учетом даты совершения оспариваемого договора купли-продажи с обществом "Юмирс" - 20.10.2006) срок исковой давности по требованию о применении последствий недействительности ничтожной сделки составляет три года. Течение срока исковой давности по указанному требованию начинается со дня, когда началось исполнение этой сделки.

На основании изложенного срок исковой давности по иску о признании сделки ничтожной и применении последствий ее недействительности в рассматриваемом случае начинает течь с начала ее исполнения.

Согласно разъяснениям, изложенным в пункте 34 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации N 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации N 22 от 29.04.2010 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", в случаях, когда между лицами отсутствуют договорные отношения или отношения, связанные с последствиями недействительности сделки, спор о возврате имущества собственнику подлежит разрешению по правилам статей 301, 302 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Принимая во внимание заявление ответчиков о пропуске истцом трехлетнего срока исковой давности для признания договора купли-продажи земельного участка под объектом недвижимости от 20.10.2006 N 350-П/06 недействительным, суд апелляционной инстанции правомерно отказал в удовлетворении требований истца о признании недействительным договора купли-продажи земельного участка под объектом недвижимости от 20.10.2006 N 350-П/06, заключенного Комитетом по управлению имуществом администрации городского округа Верхняя Пышма и обществом "Юмирс", и применении последствий недействительности этой сделки.

Требования Администрации к предпринимателям Захаровой Л.И. и Захарову И.А. о возврате земельных участков с кадастровыми номерами 66:36:0103013:284, 66:36:0103013:283, 66:36:0103013:276, 66:36:0103013:277, образованных из земельного участка с кадастровым номером 66:36:0103013:0014, в распоряжение муниципального образования городской округ Верхняя Пышма, рассмотрено судом апелляционной инстанции как виндикационные.

Судом установлено, что приобретенные Захаровой Л.И. и Захаровым И.А. в собственность сооружения с кадастровыми номерами 66:36:0103013:275 и 66:36:0103013:274 не обладали и не обладают соответствующими признаками недвижимой вещи, зарегистрированы в ЕГРП как недвижимость безосновательно, что, в свою очередь, явилось основанием для удовлетворения требования Администрации о признании права отсутствующим.

Спорные сооружения с кадастровыми номерами 66:36:0103013:274, 66:36:0103013:275 представляют собой асфальтовую площадку с ограждением из бетонных плит и листов металлического профиля, используются под автостоянку, пост охраны, расположенный на территории автостоянки, не

связан неразрывно физически или каким-либо технологическим (промышленным) процессом и используется лишь для улучшения качества оказания охранных услуг, в этой связи сделан вывод о том, что данные сооружения не обладают самостоятельными полезными свойствами, а лишь улучшают свойства земельного участка.

Согласно заключению экспертов N 0130500032 объект с кадастровым номером 66:36:0103013:274. находящийся по адресу: Свердловская область, г. Верхняя Пышма, район пересечения улиц Мичурина - Феофанова, расположен в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 66:36:0103013:298, 66:36:0103013:284, 66:36:0103013:276, 66:36:0103013:32, 66:36:0103013:277, 66:36:0103013:283, а также территорию государственная собственность на которую не разграничена. Фактические границы сооружения с кадастровым номером 66:36:0103013:275 - в границах земельных участков с кадастровыми номерами 66:36:0103013:298, 66:36:0103013:284, 66:36:0103013:32, 66:36:0103013:277.

Площадь земельного участка, необходимого для содержания и эксплуатации объекта недвижимости с кадастровым номером 66:36:0103013:273 (нежилое здание автомойки площадью 211,9 кв. м), составила 517 кв. м. Каталог координат поворотных точек земельного участка необходимого для содержания и эксплуатации объекта недвижимости с кадастровым номером 66:36:0103013:273 приведен в таблице 1.

При изложенных обстоятельствах суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что момент приватизации земельного участка сооружения с кадастровыми номерами 66:36:0103013:275 и 66:36:0103013:274 не обладали признаками недвижимой вещи.

Отклоняя доводы ответчиков о добросовестности приобретения спорного имущества, суд апелляционной инстанции указал, что предприниматели Захарова Л.И. и Захаров И.А. как приобретатели по договору, действуя разумно и добросовестно, с должной степенью осмотрительности, должны были усомниться в праве продавца на отчуждение земельного участка, приобретенного из публичной собственности в порядке, предусмотренном статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации, в отсутствие правовых оснований, в связи с чем апелляционный суд признал предпринимателей Захарову Л.И. и Захарова И.А. недобросовестными приобретателями по договору.

Между тем, материалами дела подтверждается, что Администрацией 03.03.2006 обществу "Юмирс" выдано разрешение N 07/2006 на строительство "Автостоянки с комплексом технического обслуживания автомобилей" в составе автостоянки на 120 автомашин, автомойки на 2 поста, шиномонтажной мастерская.

Администрацией 11.04.2006 обществу "Юмирс" выдано разрешение N 56/2006 на ввод в эксплуатацию построенного объекта капитального строительства "Автостоянка с комплексом технического обслуживания автомобилей", в составе которого были введены в эксплуатацию здание автомойки - 211,9 кв. м, замощенная площадка - 394,7 кв. м, замощенная

площадка - 97,4 кв. м, автостоянка на 120 автомашин - 2956,9 кв. м и ограждение 169,97 погонных м.

Указанные объекты поставлены на кадастровый учет: одноэтажное здание автомойки общей площадью 211,9 кв. м - с присвоением кадастрового номера 66:36:0103013:273; автостоянка на 120 автомашин общей площадью 2956,9 кв. м с ограждением 169,97 м - с присвоением кадастрового номера 66:36:0103013:274; автостоянка с комплексом технического обслуживания автомобилей общей площадью 492,1 кв. м в составе замощенных площадок 394,7 кв. м и 97,4 кв. м - с присвоением кадастрового номера 66:36:0103013:275. План объекта недвижимости с техническими характеристиками для целей государственной регистрации прав выданы обществу "Юмирс" 03.05.2006 в Бюро технической инвентаризации.

На основании вышеуказанных документов за обществом "Юмирс" зарегистрировано право собственности на объекты, построенные им на земельном участке с кадастровым номером 66:36:0103013:0014.

Таким образом, действия общества "Юмирс", необходимые для возведения спорных объектов, а именно получение разрешения на строительство, организация приемки в эксплуатацию объектов государственной приемочной комиссией, оформление права собственности на объекты недвижимости, выкуп земельного участка под объектом недвижимости, совершены по согласованию с Администрацией.

В свою очередь, предприниматели Захаров И.А. и Захарова Л.И. при заключении сделки добросовестно полагались на данные ЕГРН о зарегистрированном праве общества "Юмирс" на земельный участок и спорные объекты, наличие разрешительной документации на строительство объектов, ввод в эксплуатацию, предоставление и формирование земельного участка.

При изложенных обстоятельствах суд округа признал, что на момент совершения сделки предприниматели Захаров И.А. и Захарова Л.И. выполнили все условия, необходимые для приобретения в собственность спорных объектов, что свидетельствует о добросовестном поведении приобретателей.

Делая вывод об исчисления трехлетнего срока для восстановления нарушенного права с момента вступления в законную силу решения о признании права отсутствующим, судом апелляционной инстанции не учтено, что применительно к пункту 1 статьи 200 Гражданского кодекса Российской Федерации срок исковой давности начинает течь с момента принятия 13.10.2006 главой городского округа Верхняя Пышма решения о предоставлении обществу "Юмирс" земельного участка в собственность, поскольку орган местного самоуправления в данных правоотношениях действует от имени публично-правового образования (в рассматриваемом случае - муниципального образования "городской округ Верхняя Пышма"). Таким образом, земельный участок выбыл из владения истца в 2006 году.

Принимая во внимание обращение истца в арбитражный суд с рассматриваемым иском 12.11.2018, при этом требование об истребовании земельных участков из чужого незаконного владения заявлено истцом

14.01.2020, срок исковой давности по заявленному требованию пропущен истцом.

Судом апелляционной инстанции также отмечено, что поскольку на момент приватизации земельного участка сооружения с кадастровыми номерами 66:36:0103013:275 и 66:36:0103013:274 не обладали признаками недвижимой вещи, договор купли-продажи земельного участка под объектом недвижимости от 20.10.2006 N 350-П/06 заключен с пороком воли, независимо от истечения срока исковой давности. Между тем апелляционным судом договор купли-продажи земельного участка от 20.10.2006 N 350-П/06, заключенный между Комитетом по управлению имуществом администрации городского округа Верхняя Пышма и обществом "Юмирс", ни по указанному основанию, ни по какому-то иному основанию недействительным не признан, в удовлетворении соответствующего требования истцу отказано. Соответственно, общество "Юмирс" при продаже спорных земельных участков стало их законным владельцем, и являлось таковым на момент отчуждения в 2015 году.

При изложенных обстоятельствах суд округа правомерно признал не подлежащим удовлетворению требования истца к ответчикам об истребовании земельных участков с кадастровыми номерами 66:36:0103013:284, 66:36:0103013:283, 66:36:0103013:276, 66:36:0103013:277 полностью, а не только за исключением части, площадью 517 кв. м, необходимой для содержания и эксплуатации объекта недвижимости с кадастровым номером 66:36:0103013:273.

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 администрации городского округа Верхняя Пышма для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова