

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 305-ЭС23-24901

г. Москва

10.06.2024

Резолютивная часть определения объявлена 28.05.2024.

Полный текст определения изготовлен 10.06.2024.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего судьи Чучуновой Н.С.,  
судей Грачевой И.Л., Хатыповой Р.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу индивидуального предпринимателя Коваленко Руслана Валерьевича на решение Арбитражного суда Московской области от 27.03.2023, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 13.06.2023 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 12.09.2023 по делу № А41-43096/2022.

В судебном заседании приняли участие:

Коваленко Руслан Валерьевич – лично (паспорт),

а также представители:

общества с ограниченной ответственностью «Денолли 3 Ко» - Потапова Наталья Юрьевна (по доверенности от 13.05.2024),

акционерного общества Коммерческий банк «Рублев» в лице конкурсного управляющего – государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» – Козлов Павел Валерьевич (по доверенности от 27.03.2024 № 77АД 6228824).

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, извещенное надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, не направило своих представителей в судебное заседание Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В силу части 2 статьи 291.10 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) неявка надлежащим образом извещенных лиц не препятствует рассмотрению кассационной жалобы, представления.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Чучуновой Н.С., объяснения явившихся в судебное заседание представителей лиц, участвующих в деле, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

#### У С Т А Н О В И Л А:

индивидуальный предприниматель Коваленко Руслан Валерьевич (далее – Предприниматель) обратился в Арбитражный суд Московской области с иском заявлением, уточненным в порядке статьи 49 АПК РФ, к обществу с ограниченной ответственностью «Денолли 3 Ко» (далее – Общество), в котором просил выделить из земельного участка с кадастровым номером 50:20:00302204:23, площадью 34 738 кв. м, земельный участок, занятый зданием с кадастровым номером 50:20:0030204:473 и необходимый для его использования, площадью

2 306,6 кв. м, в границах, определенных в экспертном заключении от 16.03.2022; признать право собственности на сформированный земельный участок за Предпринимателем; вынести решение о государственной регистрации права собственности; выделить из земельного участка с кадастровым номером 50:20:00302204:23 площадью 34 738 кв. м земельный участок, необходимый для проезда, прохода, соблюдения противопожарных норм и правил к зданию с кадастровым номером 50:20:0030204:473 площадью 632,24 кв. м, в границах, определенных в экспертном заключении от 16.03.2022; признать право собственности на сформированный земельный участок за Предпринимателем; вынести решение о государственной регистрации права собственности.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, акционерное общество Коммерческий банк «Рублев» в лице конкурсного управляющего – государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» (далее – Банк).

Решением Арбитражного суда Московской области от 27.03.2023, оставленным без изменения постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 13.06.2023 и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 12.09.2023, принят отказ Предпринимателя от иска в части признания права собственности на нежилое здание – мебельный склад площадью 676,4 кв. м с кадастровым номером 50:20:0030204:473, расположенный по адресу: Московская обл., г. Одинцово, Транспортный пр-д, д. 1; вынесения решения о государственной регистрации права собственности на здание; обязанности передать покупателю указанное нежилое строение, ключи и документы, подтверждающие приобретение имущества; производство по делу в указанной части прекращено; в удовлетворении остальных требований отказано.

Не согласившись с принятыми судебными актами в части отказа в удовлетворении иска, заявитель обратился в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой, в которой ссылается на существенное нарушение судами норм материального и процессуального права.

Определением Верховного Суда Российской Федерации от 19.04.2024 № 305-ЭС23-24901 жалоба вместе с делом № А41-43096/2022 Арбитражного суда Московской области переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В Верховный Суд Российской Федерации поступили отзывы на кассационную жалобу от Общества и Банка; Предприниматель представил пояснения на отзыв ответчика.

Общество заявило ходатайство о привлечении к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, Прусакова Александра Викторовича, который по договору купли-продажи от 28.08.2023 на основании проведенных торгов приобрел право собственности на земельный участок с кадастровым номером 50:20:00302204:23.

Судебная коллегия определила отказать в удовлетворении ходатайства Общества ввиду того, что в суде кассационной инстанции не применяются правила о вступлении в дело третьих лиц (статьи 50, 51, 159 АПК РФ).

В судебном заседании Судебной коллегии Предприниматель поддержал доводы, изложенные в кассационной жалобе, просил отменить обжалуемые судебные акты в части отказа в иске и направить дело в этой части на новое рассмотрение.

В свою очередь, представители Общества и Банка просили отказать в удовлетворении кассационной жалобы.

Основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов (часть 1 статьи 291.11 АПК РФ).

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

Федерации пришла к выводу, что обжалуемые судебные акты в части отказа в удовлетворении требований Предпринимателя подлежат отмене, а дело – направлению в этой части на новое рассмотрение в суд первой инстанции по следующим основаниям.

Как усматривается из материалов дела и установлено судами, решением Арбитражного суда Московской области от 18.02.2020 по делу № А41-40391/2018 Общество признано несостоятельным (банкротом).

На основании проведенных в рамках банкротных процедур торгов 15.12.2021 между Обществом в лице конкурсного управляющего Павлова Дмитрия Эдуардовича (продавец) и Предпринимателем (покупатель) заключен договор купли-продажи № 2346-ОАОФ/3/3, согласно которому продавец обязуется передать в собственность покупателя недвижимое имущество – нежилое здание: мебельный склад, площадью 676,4 кв. м с кадастровым номером 50:20:0030204:473, расположенное по адресу: Московская обл., г. Одинцово, Южная промзона, Транспортный пр-д, д. 1, принадлежащее продавцу на праве собственности, а покупатель обязуется принять имущество и уплатить денежные средства в порядке, предусмотренном условиями настоящего договора.

Стоимость имущества составляет 20 594 653 рубля 82 копейки.

Здание передано Предпринимателю по акту приема-передачи от 28.01.2022, в пункте 5 которого стороны подтвердили, что обязательства покупателя по оплате стоимости имущества исполнены полностью, продавец претензий не имеет.

Право собственности на указанное здание зарегистрировано за Предпринимателем 23.12.2022, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости.

Приобретенное здание располагается на земельном участке общей площадью 34 738 кв. м с кадастровым номером 50:20:00302204:23, принадлежавшем на праве собственности Обществу (свидетельство о государственной регистрации права от 09.01.2013).

Предприниматель, ссылаясь на то, что при покупке здания к нему в силу закона перешло право собственности на часть земельного участка, занятого этим строением и необходимого для его эксплуатации, обращался к Обществу с

требованием включить в договор купли-продажи соответствующий земельный участок.

Общество отказало в удовлетворении требования Предпринимателя.

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

Отказывая в удовлетворении требований, касающихся прав на землю, суды руководствовались статьями 12, 209, 210, 212, 273, 421, 552 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), статьями 11.2, 35, 59 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс), статьей 22 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», статьями 39, 40 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», разъяснениями, изложенными в пункте 11 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» (далее – Постановление № 11), пунктах 52, 53, 59 совместного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», и исходили из того, что договор купли-продажи здания не является безусловным основанием возникновения у Предпринимателя права собственности на земельный участок, занимаемый спорным объектом недвижимости и необходимый для его эксплуатации; право собственности на землю Предпринимателю не передавалось; предметом договора купли-продажи являлось только строение; в договоре не содержится сведений о том, что цена определена сторонами с учетом стоимости земельного участка, на котором расположено приобретенное имущество; право пользования приобретателя объекта недвижимости на часть земельного участка, занятого строением, возникает на основании покупки или аренды земельного участка, соответственно, является возмездным; требование о возмездном приобретении права на спорный земельный участок Предприниматель к Обществу не заявлял.

Суды указали, что Предприниматель имеет преимущественное право на заключение с собственником земельного участка договора купли-продажи или аренды в той части, на которой расположен приобретенный им объект недвижимости, и которая необходима для его использования и эксплуатации.

Между тем судами не учтено следующее.

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

В соответствии с пунктом 1 статьи 35 Земельного кодекса в редакции, действовавшей на момент продажи строения, при переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник.

В силу пункта 4 статьи 35 Земельного кодекса отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащим одному лицу, проводится вместе с земельным участком, за исключением случаев:

- 1) отчуждение части здания, сооружения, которая не может быть выделана в натуре вместе с частью земельного участка;
- 2) отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке, изъятом из оборота в соответствии со статьей 27 настоящего Кодекса;
- 3) отчуждение сооружения, которое расположено на земельном участке на условиях сервитута, на основании публичного сервитута.

Не допускается отчуждение земельного участка без находящегося на нем здания, сооружения, в случае, если они принадлежат одному лицу.

Отчуждение участником общей долевой собственности доли в праве собственности на здание, сооружение или отчуждение собственником принадлежащих ему части здания, сооружения или помещения в них проводится

вместе с отчуждением доли указанных лиц в праве собственности на земельный участок, на котором расположены здание, сооружение.

Аналогичные правила установлены и нормами Гражданского кодекса.

Так, в соответствии со статьей 273 Гражданского кодекса при переходе права собственности на здание или сооружение, принадлежавшее собственнику земельного участка, на котором оно находится, к приобретателю здания или сооружения переходит право собственности на земельный участок, занятый зданием или сооружением и необходимый для его использования, если иное не предусмотрено законом.

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

В случае, когда продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право собственности и на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования, если иное не предусмотрено законом (пункт 2 статьи 552 Гражданского кодекса).

В соответствии с нормами названных статей при продаже объекта недвижимости, находящегося на земельном участке, принадлежащем продавцу на праве собственности, к покупателю объекта земельный участок может перейти только на праве собственности.

В пункте 11 Постановления № 11 разъяснено, что сделка, воля сторон по которой направлена на отчуждение здания или сооружения без соответствующего земельного участка, или отчуждение земельного участка без находящихся на нем объектов недвижимости, если земельный участок и расположенные на нем объекты недвижимости принадлежат одному лицу, является ничтожной.

По смыслу приведенных разъяснений для квалификации такой сделки в качестве недействительной необходима воля ее сторон на отчуждение здания без соответствующего земельного участка и наоборот.

В рассматриваемом случае доказательств того, что при выставлении строения на торги и заключении договора купли-продажи воля продавца и покупателя была направлена на отчуждение здания без земли, не представлено; в договоре такое условие и указание на это отсутствуют.

Таким образом, оснований считать договор купли-продажи здания от 15.12.2021 № 2346-ОАОФ/3/3 недействительным (ничтожным) не имеется, что также подтверждено вступившим в законную силу определением Арбитражного суда Московской области от 23.10.2023 по делу № А41-40391/2018, которым отказано в удовлетворении требований Банка о признании названной сделки недействительной.

В случае принадлежности объектов недвижимости и земельного участка, на котором они расположены, одному лицу, в обороте объекты недвижимости и участок выступают совместно.

Соответственно, в силу статей 273, 552 Гражданского кодекса, подпункта 5 пункта 1 статьи 1, пункта 1 статьи 35 Земельного кодекса и условий договора купли-продажи от 15.12.2021 № 2346-ОАОФ/3/3, несмотря на то, что земельный участок и проданное Обществом помещение являлись самостоятельными объектами гражданских прав, на момент продажи они принадлежали одному лицу и в данном случае в обороте участвовали совместно.

Следовательно, применению подлежит общее правило о том, что к покупателю земельный участок переходит на том же праве, что и у продавца.

При изложенных обстоятельствах довод Общества о том, что на основании решения кредиторов по итогам повторных торгов 31.08.2023 с Прусаковым А.В. (покупатель) заключен договор купли земельного участка площадью 34 738 кв. м с кадастровым номером 50:20:0030204:23 (переход права зарегистрирован 12.10.2023), является несостоятельным с учетом приведенных выше норм земельного и гражданского законодательства.

Судебная коллегия отмечает, что Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», на который ссылается Общество, не содержит положений, исключающих императивные нормы о единой судьбе объекта недвижимости и земельного участка. Названный закон не предполагает

реализацию в ходе банкротных процедур здания и земельного участка, принадлежащих одному продавцу, отдельно (разным покупателям).

Таким образом, право собственности на долю в праве на земельный участок возникает у покупателя здания в силу закона с момента государственной регистрации перехода к нему права собственности на сооружение (статья 131, пункт 2 статьи 223, пункт 4 статьи 244 Гражданского кодекса).

В случае, если в договоре купли-продажи отсутствует специальное указание на то, что вместе с помещением в здании покупателю передается и доля в праве собственности на земельный участок, занятый таким зданием, подлежат применению положения приведенных норм земельного и гражданского законодательства.

Согласно пункту 2 статьи 555 Гражданского кодекса, если иное не предусмотрено законом или договором продажи недвижимости, установленная в нем цена здания, сооружения или другого недвижимого имущества, находящегося на земельном участке, включает цену передаваемой с этим недвижимым имуществом соответствующей части земельного участка или права на нее.

В силу приведенных норм права и разъяснений Постановления № 11 после продажи объекта недвижимости одному лицу продавец не вправе распорядиться земельным участком, на котором этот объект расположен, путем отчуждения участка иному лицу.

Такая сделка нарушает требования закона, а также права и законные интересы лица, которому отчужден объект недвижимости, а следовательно, может быть квалифицирована как ничтожная (пункт 2 статьи 168 Гражданского кодекса, пункт 74 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»).

Соответственно, если на момент продажи в 2021 году здания, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 50:20:00302204:23, строение и участок принадлежали Обществу, сооружение и доля в праве на земельный участок должны были участвовать в обороте совместно.

В связи с этим после регистрации перехода к покупателю – Коваленко Р.В. права собственности на строение на основании договора купли-продажи от 15.12.2021 № 2346-ОАОФ/3/3 доля в праве на земельный участок, соответствующая проданному объекту недвижимости, не могла остаться в собственности продавца – Общества, а следовательно, последний после продажи здания был не вправе распоряжаться этой долей отдельно от объекта недвижимости.

Таким образом, вывод судов о том, что при приобретении в собственность строения его покупатель не стал собственником доли в праве на земельный участок, которая была в собственности продавца – Общества, противоречит приведенным нормам права.

Вместе с тем Судебная коллегия считает, что в заявленной редакции требования Предпринимателя о признании права собственности на конкретные земельные участки в границах, определенных в заключениях специалиста, не подлежат удовлетворению в силу следующего.

В судебном заседании на вопрос Судебной коллегии представитель Общества пояснил, что на спорном земельном участке с кадастровым номером 50:20:00302204:23 располагается около двадцати объектов недвижимости, часть из которых в рамках банкротных процедур продана третьим лицам.

Следовательно, в силу приведенных выше норм действующего законодательства земельный участок поступил в общую долевую собственность собственников расположенных на нем объектов недвижимости.

По смыслу пункта 2 статьи 252 Гражданского кодекса участник долевой собственности вправе требовать выдела своей доли из общего имущества по правилам, предусмотренным статьями 11.2, 11.4, 11.5, 11.9 Земельного кодекса, с учетом волеизъявления, а также соблюдения прав и законных интересов всех собственников объектов недвижимости, расположенных на исходном участке.

Пунктом 3 статьи 252 Гражданского кодекса предусмотрено, что при не достижении участниками долевой собственности соглашения о способе и условиях раздела общего имущества или выдела доли одного из них участник

долевой собственности вправе в судебном порядке требовать выдела в натуре своей доли из общего имущества.

В этом случае каждый собственник имеет право ставить вопрос о выделе соответствующей части земельного участка в самостоятельный участок и о приобретении его в собственность или аренду независимо от других лиц, если первоначальный участок делим, образуемые земельные участки превышают минимально допустимые пределы и к ним будет обеспечен доступ от участков общего пользования; выделяемый земельный участок в натуре определяется судом по результатам проведения компетентным лицом в установленном порядке кадастровых работ.

В соответствии с разъяснениями, изложенными в пункте 35 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.07.1996 № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», обязанность суда проверить допустимость и возможность выдела доли в натуре без несоразмерного ущерба имуществу, находящемуся в общей собственности, закреплена в пункте 3 статьи 252 Гражданского кодекса, при этом под таким ущербом понимается невозможность использования имущества по целевому назначению, существенное ухудшение его технического состояния либо снижение материальной или художественной ценности, неудобство в пользовании и тому подобное.

В рассматриваемом случае материалы дела не содержат доказательств соблюдения Предпринимателем процедуры, позволяющей сразу требовать выдела земельного участка для эксплуатации и обслуживания приобретенного здания.

Начальным этапом преследуемого Предпринимателем материально-правового интереса является признание права общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 50:20:00302204:23 с последующим соблюдением процедуры выдела из него в натуре соответствующей доли при наличии такой возможности.

С учетом положений статьи 9, части 2 статьи 65 и части 1 статьи 168 АПК РФ, арбитражный суд не связан правовой квалификацией

правоотношений, предложенной лицами, участвующими в деле, и при необходимости вправе вынести на обсуждение сторон вопрос об обстоятельствах, имеющих значение для дела, а также решить, какие нормы права подлежат применению, что согласуется с разъяснениями, данными в пункте 9 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», в пунктах 1, 25 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.12.2021 № 46 «О применении Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении дел в суде первой инстанции».

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия считает, что обжалуемые судебные акты в части отказа в удовлетворении требований приняты с существенными нарушениями норм материального и процессуального права, при неполном исследовании обстоятельств, имеющих существенное значение для правильного разрешения спора, поэтому на основании части 1 статьи 291.11 АПК РФ данные акты подлежат отмене в названной части, а дело – направлению на новое рассмотрение в Арбитражный суд Московской области.

При новом рассмотрении спора судам надлежит предложить Предпринимателю уточнить заявленные требования, принимая во внимание установленную законом процедуру выделения и оформления земельного участка в собственность; обсудить вопрос о привлечении к участию в деле иных собственников объектов недвижимости, расположенных на земельном участке с кадастровым номером 50:20:00302204:23, а также правообладателей названного земельного участка; исследовать возможность выделения земельного участка в счет доли Предпринимателя; проверить, не нарушает ли такое выделение истцу земельного участка в запрошенной конфигурации права и законные интересы иных собственников недвижимого имущества.

Суду следует учесть изложенное, правильно применив нормы материального и процессуального права, разрешить спор.

Руководствуясь статьями 291.11-291.15 АПК РФ, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

## О П Р Е Д Е Л И Л А:

решение Арбитражного суда Московской области от 27.03.2023, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 13.06.2023 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 12.09.2023 по делу № А41-43096/2022 отменить в части отказа в иске.

Дело в этой части направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Московской области.

В остальной части названные судебные акты оставить без изменения.

Настоящее определение вступает в законную силу со дня его вынесения и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий судья

Н.С. Чучунова

Судья

И.Л. Грачева

Судья

Р.А. Хатыпова