

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД СЕВЕРО-КАВКАЗСКОГО ОКРУГА****Именем Российской Федерации****ПОСТАНОВЛЕНИЕ**
арбитражного суда кассационной инстанции

г. Краснодар

Дело № А32-45854/2014

22 августа 2016 года

Резолютивная часть постановления объявлена 10 августа 2016 года.
Постановление в полном объеме изготовлено 22 августа 2016 года.

Арбитражный суд Северо-Кавказского округа в составе председательствующего судьи Анциферова В.А., судей Волкова Я.Е. и Мещерина А.И. при участии в судебном заседании от истца – открытого акционерного общества «Краснодарский ЗИП» (ИНН 2310007715, ОГРН 1022301612662) – Вережкина И.В. (доверенность от 01.08.2016), от ответчиков: администрации муниципального образования город Краснодар (ИНН 2310032246, ОГРН 1022301606799) – Петросяна Э.С. (доверенность от 13.11.2015), индивидуального предпринимателя Курилова Андрея Васильевича (ИНН 230800743881, ОГРНИП 310231121000052) – Рухтина С.А. (доверенность от 10.01.2016), в отсутствие представителей третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора: Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, общества с ограниченной ответственностью «Выставочный центр “КраснодарЭКСПО”», надлежащим образом извещенных о времени и месте судебного заседания, в том числе путем размещения информации на официальном сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети Интернет, рассмотрев кассационную жалобу открытого акционерного общества «Краснодарский ЗИП» на решение Арбитражного суда Краснодарского края от 22.01.2016 (судья Левченко О.С.) и постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 05.05.2016 (судьи Мисник Н.Н., Ильина М.В., Фахретдинов Т.Р.) по делу № А32-45854/2014, установил следующее.

Открытое акционерное общество «Краснодарский ЗИП» (далее – общество) подало в Арбитражный суд Краснодарского края иск к администрации муниципального образования город Краснодар (далее – администрация), индивидуальному предпринимателю Курилову Андрею Васильевичу (далее – предприниматель) о

признании недействительными (ничтожными) договора от 25.01.2012 купли-продажи асфальтобетонной площадки (литера ССХХХХVI) площадью 2028 кв. м с кадастровым номером 23:43:0301001:7, расположенную по адресу: г. Краснодар, ул. Зиповская (далее – асфальтобетонная площадка), договора от 29.05.2013 купли-продажи земельного участка площадью 2028 кв. м с кадастровым номером 23:43:0301001:0205, расположенного по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Зиповская, 5 (далее – земельный участок), о применении последствий недействительности названных сделок, об истребовании земельного участка из незаконного владения предпринимателя (с учетом изменения предмета иска в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации; далее – Арбитражный процессуальный кодекс). Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 02.11.2015 к производству принят встречный иск предпринимателя о признании отсутствующим обременения прав на земельный участок правом аренды общества, основанным на договоре аренды от 06.05.2005 № 4300013529 (далее – договор аренды). 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 Краснодарскому краю, общество с ограниченной ответственностью «Выставочный центр “КраснодарЭКСПО”».

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 22.01.2016, оставленным без изменения постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 05.05.2016, в ходатайство общества с ограниченной ответственностью фирма «Гиацинт» о вступлении в дело в качестве третьего лица, заявляющего самостоятельные требования относительно предмета спора, отклонено, в удовлетворении первоначального иска отказано, встречный иск удовлетворен. Судебные акты мотивированы следующим. Договор купли-продажи асфальтовой площадки от 25.01.2012 заключен по обоюдному волеизъявлению сторон, объект купли-продажи определен. Предприниматель оплатил договорную цену. Обществом объект купли-продажи квалифицирован в качестве недвижимой вещи, в отношении которой осуществлены процедура приватизации, государственная регистрация права собственности и государственный кадастровый учет. Обращаясь в суд, общество злоупотребляет правом, что является самостоятельным основанием отказа в удовлетворении иска. Общество, не являясь стороной договора купли-продажи земельного участка, не заинтересовано в признании этой сделки недействительной и применении последствий ее недействительности. Наличие формальных арендных отношений с администрацией в отсутствие доказательств фактического владения объектом аренды названную заинтересованность не подтверждает.

С момента приобретения в собственность асфальтобетонной площадки и до приватизации земельного участка предприниматель вносил арендные платежи за фактическое использование земельного участка. Право аренды общества в отношении земельного участка прекращено с его согласия. Земельный участок предоставлен предпринимателю в собственность за плату для эксплуатации асфальтобетонной площадки. Наличие в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – Единый государственный реестр прав) записи о договоре аренды наличие соответствующих арендных отношений не подтверждает. В отсутствие доказательств расположения на земельном участке принадлежащих обществу законно возведенных недвижимых объектов арендные правоотношения с последним не могут быть возобновлены в порядке реституции. Общество не доказало наличие титульного и фактического владения земельным участком. Удовлетворение заявленных требований не приведет к восстановлению предполагаемых прав общества на земельный участок. Срок исковой давности, о применении которой заявила администрация, не пропущен. Признанием отсутствующим зарегистрированного права аренды общества на земельный участок данные Единого государственного реестра прав приводятся в соответствие фактическим обстоятельствам. Наличие недостоверных данных препятствует предпринимателю в реализации полномочий собственника земельного участка.

Общество обжаловало решение Арбитражного суда Краснодарского края от 22.01.2016 и постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 05.05.2016 в порядке, определенном нормами главы 35 Арбитражного процессуального кодекса, приведя следующие основания проверки законности судебных актов судов первой и апелляционной инстанций. Общество не давало согласие на прекращение отношений по аренде земельного участка. Асфальтобетонная площадка не является объектом недвижимости, а ее наличие не порождает исключительное право на земельный участок. При заключении договора купли-продажи асфальтобетонной площадки воля сторон была направлена не на уступку права аренды части земельного участка, а на определение участка, необходимого для эксплуатации приобретенного объекта. В отсутствие у такого объекта признаков недвижимости основания для определения земельного участка, необходимого для использования названного объекта, отсутствовали. Невнесение обществом арендной платы за земельный участок обусловлено не отказом от права аренды, а тяжелым финансовым положением. Передача асфальтобетонной площадки не свидетельствует об отказе от права аренды на земельный участок. Предприниматель не обращался в органы государственной регистрации с заявлениями о переоформлении права аренды, что в совокупности с постановлением администрации

от 24.05.2013 № 3505 подтверждает признание администрацией и предпринимателем права аренды общества на земельный участок. Названным постановлением администрации прекращалось право аренды общества на земельный участок, а не предпринимателя. Заинтересованность общества в применении последствий недействительности договора купли-продажи земельного участка заключается в намерении выкупить этот участок после возведения на нем объектов недвижимости. Общество не оспаривает договор купли-продажи от 25.01.2012 в части отчуждения асфальтобетонной площадки как движимого имущества. Физическое лицо, подписавшее договор купли-продажи асфальтобетонной площадки от имени предпринимателя, одновременно являлось членом совета директоров общества, а предприниматель участвовал в организации, владевшей значительным пакетом акций общества. В этой связи, предприниматель был осведомлен о фактических свойствах отчуждаемого имущества. Переход права на движимое имущество не подлежит регистрации в Едином государственном реестре прав. Обращение в суд за судебной защитой не может рассматриваться как злоупотребление правом. Предприниматель в отзыве на кассационную жалобу общества просит обжалуемые судебные акты оставить без изменения, кассационную жалобу – без удовлетворения.

Изучив материалы дела и доводы кассационной жалобы, заслушав представителей общества, администрации и предпринимателя, Арбитражный суд Северо-Кавказского округа не находит оснований для изменения либо отмены обжалуемых судебных актов.

Судами первой и апелляционной инстанций установлено, что право собственности общества на асфальтобетонную площадку как на объект недвижимости зарегистрировано на основании плана приватизации от 11.11.1992 и технического паспорта от 03.09.2009 (свидетельство о государственной регистрации права от 21.12.2011 серии 23-АК № 535675). Общество (продавец) и предприниматель (покупатель) заключили договор от 25.01.2012 купли-продажи асфальтобетонной площадки. Асфальтобетонная площадка расположена на земельном участке, принадлежавшем обществу на основании заключенного с администрацией договора аренды. Цена договора купли-продажи составила 750 тыс. рублей. Оплата произведена предпринимателем в полном объеме, что подтверждено обществом в письме от 26.01.2012 № 66.1/17. Переход к предпринимателю права собственности на асфальтобетонную площадку зарегистрирован 21.02.2012 (выписка из Единого государственного реестра прав от 21.10.2014).

Постановлением администрации от 24.05.2013 № 3505 с согласия общества прекращено его право аренды на земельный участок. Земельный участок предоставлен

предпринимателю в собственность за плату для эксплуатации асфальтобетонной площадки. Признан утратившим силу пункт 7 постановления администрации от 01.03.2005 № 486 о предоставлении земельного участка обществу в аренду на 15 лет. Администрация (продавец) и предприниматель (покупатель) заключили договор от 29.05.2013 купли-продажи земельного участка, предназначенного для эксплуатации асфальтобетонной площадки. Денежные средства в счет оплаты внесены предпринимателем в полном объеме. Запись о переходе к предпринимателю права собственности на земельный участок внесена в Единый государственный реестр прав 07.06.2013. Земельный участок используется предпринимателем для осуществления выставочной деятельности, что сторонами не оспаривается.

В результате проведенной по делу судебной экспертизы установлено, что асфальтобетонная площадка не обладает признаками недвижимого имущества, а принадлежащие предпринимателю иные объекты недвижимости на земельном участке отсутствуют (заключение экспертов общества с ограниченной ответственностью «Академия Оценки Бизнеса» от 05.08.2015 № А-0801/15).

Полагая, что в отсутствие признаков недвижимого имущества асфальтобетонная площадка не могла быть объектом договора купли-продажи, а земельный участок под ней не мог быть предоставлен предпринимателю в собственность на основании статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс), общество обратилось в арбитражный суд. Считая, что содержащаяся в Едином государственном реестре прав запись о договоре аренды земельного участка нарушает право собственника на свободное владение и пользование земельным участком, предприниматель обратился в арбитражный суд со встречным иском. Законность решения и постановления арбитражных судов первой и апелляционной инстанций проверяется исходя из доводов, содержащихся в кассационной жалобе, с учетом установленных статьей 286 Арбитражного процессуального кодекса пределов рассмотрения дела в арбитражном суде кассационной инстанции. Отказывая в удовлетворении иска общества и удовлетворяя встречный иск предпринимателя, суды правомерно руководствовались следующим.

Согласно пунктам 1 и 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации в действовавшей до 01.09.2013 редакции (далее – Гражданский кодекс) недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения. Сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, в силу статьи 168 Гражданского кодекса, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения. Согласно пункту 6

статьи 3 Федерального закона от 07.05.2013 № 100-ФЗ «О внесении изменений в подразделы 4 и 5 раздела I части первой и статью 1153 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 100-ФЗ) положения Гражданского кодекса об основаниях и последствиях недействительности сделок в редакции названного Закона применяются к сделкам, совершенным после дня вступления его в силу, то есть после 01.09.2013 (пункт 69 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части 1 Гражданского кодекса Российской Федерации»; далее – постановление Пленума № 25).

Поскольку оспариваемые договоры купли-продажи заключены до 01.09.2013, при разрешении спора у судов отсутствовали основания для применения положений Гражданского кодекса об основаниях и последствиях недействительности сделок в редакции Закона № 100-ФЗ, в том числе включенного в пункты 4, 5 статьи 166 Гражданского кодекса правила эстоппель, согласно которому сторона, из поведения которой явствует ее воля сохранить силу сделки, не вправе оспаривать сделку по основанию, о котором эта сторона знала или должна была знать при проявлении ее воли, а заявление о недействительности сделки не имеет правового значения, если ссылающееся на недействительность сделки лицо действует недобросовестно, в частности если его поведение после заключения сделки давало основание другим лицам полагаться на действительность сделки. То есть самого факта заключения договора купли-продажи асфальтобетонной площадки как недвижимого имущества недостаточно для квалификации обращения общества в суд с рассматриваемым иском как недобросовестного поведения. С учетом предшествующего поведения представителей публичного собственника, включивших названный объект в план приватизации в качестве недвижимого имущества, а также регистрирующего органа, осуществившего государственную регистрацию права собственности общества на данный объект и переход соответствующего права к предпринимателю, общество могло находиться в состоянии добросовестного заблуждения относительно характеристик и свойств асфальтобетонной площадки.

Частью 1 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации в действовавшей до 01.03.2015 и применимой к рассматриваемым отношениям редакции (далее – Земельный кодекс) установлено исключительное право граждан и юридических лиц, имеющих в собственности здания, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на приобретение указанных участков в собственность или аренду. Исключительность права на приватизацию

земельного участка заключается в том, что никто, кроме собственника здания, строения, сооружения, не имеет права на приватизацию земельного участка, занятого этим зданием, строением, сооружением (пункт 5 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства»).

Объекты, которые хотя прочно связаны с землей, но не имеют самостоятельного функционального назначения, не признаются недвижимостью. Соответствующие сооружения рассматриваются в качестве улучшения того земельного участка, для обслуживания которого возведены, а потому следуют его юридической судьбе (постановления Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Согласно правовой позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 26.01.2010 № 11052/09, от 17.01.2012 № 4777/08). Не является недвижимым имуществом такие сооружения, которые представляют собой улучшения земельного участка, заключающиеся в приспособлении его для удовлетворения нужд лиц, пользующихся участком. Названные сооружения не являются самостоятельными недвижимыми вещами, а представляют собой неотъемлемую составную часть земельного участка, на котором они расположены (постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28.05.2013 № 17085/12). В пункте 38 постановления от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее – постановление № 25) Пленум Верховного суда Российской Федерации применительно к пункту 1 статьи 133 Гражданского кодекса разъяснил, что замощение земельного участка, не отвечающее признакам сооружения, является его частью и не может быть признано самостоятельной недвижимой вещью. При разрешении вопроса о признании вещи недвижимостью, независимо от осуществления государственной регистрации права собственности на нее, следует устанавливать наличие у нее признаков, способных относить ее в силу природных свойств или на основании закона к недвижимым объектам.

С учетом того, что асфальтобетонная площадка не обладает признаками недвижимого имущества (здания, сооружения), ее отчуждение по договору купли-продажи не могло повлечь переход к покупателю в порядке статьи 552 Гражданского кодекса какого-либо права на земельный участок, находившийся в публичной собственности. У администрации, в этой связи, отсутствовали законные основания для предоставления земельного участка предпринимателю в собственность в порядке статьи 36 Земельного кодекса. Соответствующее условие договора

купли-продажи асфальтобетонной площадки и договор купли-продажи земельного участка, заключенные до 01.09.2013, ничтожны и не повлекли каких-либо правовых последствий. Договор купли-продажи асфальтобетонной площадки в остальной части, не касающейся перехода к покупателю прав на земельный участок, мог быть расценен как сделка по отчуждению движимого имущества (некоего объема строительных материалов). В этой части договор исполнен, основания для признания его недействительным отсутствовали. В результате заключения такой сделки у предпринимателя не могли возникнуть права на земельный участок.

Вместе с тем, в соответствии с частью 1 статьи 4 Арбитражного процессуального кодекса, заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов. Защита гражданских прав осуществляется способами, установленными статьей 12 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), а также иными способами, предусмотренными законом. Способ защиты должен соответствовать содержанию нарушенного права и характеру нарушения. Требование о применении последствий недействительности ничтожной сделки, согласно пункту 3 статьи 166 Гражданского кодекса в применимой к рассматриваемым отношениям редакции, могло быть предъявлено только заинтересованным лицом. Требование о признании недействительной ничтожной сделки независимо от применения последствий ее недействительности может быть удовлетворено, если лицо, предъявляющее такое требование, имеет охраняемый законом интерес в признании этой сделки недействительной. В пунктах 78, 79 постановления Пленума № 25 разъяснено, что иск лица, не являющегося стороной ничтожной сделки, о применении последствий ее недействительности может также быть удовлетворен, если гражданским законодательством не установлен иной способ защиты права этого лица и его защита возможна лишь путем применения последствий недействительности ничтожной сделки.

Общество не представило доказательства наличия у него исключительного права на приобретение земельного участка в собственность или аренду (принадлежащие обществу объекты недвижимости на земельном участке отсутствуют). В деле также отсутствуют доказательства того, что земельный участок находился в постоянном (бессрочном) пользовании общества, что в соответствии с действовавшим на момент заключения договора аренды земельного участка у общества изымался для муниципальных или государственных нужд иной земельный участок, а спорный земельный участок предоставлялся взамен изъятого. Нормативное обоснование возможности такого предоставления взамен изъятого земельного участка или обмена

земельными участками между субъектами, арендовавшими такие участки, в обход действовавших публичных процедур общество не привело. Основание заключения договора аренды – пункт 7 постановления администрации от 01.03.2005 № 486 признан утратившим силу постановлением администрации от 24.05.2013 № 3505, которым с согласия общества прекращено его право аренды на земельный участок. Таким образом, у общества отсутствовала подлежащая судебной защите заинтересованность в признании недействительными договора купли-продажи асфальтобетонной площадки в части отчуждения права аренды на земельный участок и договора купли-продажи земельного участка, а также в применении последствий их недействительности. Администрация как орган, призванный обеспечивать законность оборота публичного имущества, в том числе земельных участков, самостоятельные требования относительно предмета спора не заявила.

В пункте 52 постановления 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» Пленумы Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации разъяснили возможность признания отсутствующим зарегистрированного права или обременения в случаях, когда запись в Едином государственном реестре прав нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения (право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами, право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество, ипотека или иное обременение прекратились). В рассматриваемом случае обременение прав на земельный участок правом аренды в пользу общества прекращено, законность возникновения названного права общество не подтвердило, земельный участок находится в фактическом владении являющегося его собственником предпринимателя, у которого отсутствует необходимость как в защите владения земельным участком, так и в признании права на него. При указанных обстоятельствах, встречный иск предпринимателя о признании отсутствующим обременения прав на земельный участок правом аренды общества, основанным на договоре аренды, удовлетворен правомерно.

Иные доводы кассационной жалобы направлены на установление обстоятельств, не установленных судами первой и апелляционной инстанций или отвергнутых ими как не подтвержденные доказательствами. У суда кассационной инстанции отсутствуют основания для такой переоценки доказательств, иное привело бы к нарушению

единообразия в толковании и применении арбитражным судом процессуальных норм (часть 2 статьи 287 арбитражного процессуального кодекса).

Соответствие выводов арбитражных судов первой и апелляционной инстанций о применении норм права установленным ими по делу обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам, правильное применение норм материального права и норм процессуального права при рассмотрении дела и принятии обжалуемых судебных актов в совокупности с учетом доводов, содержащихся в кассационной жалобе, исключают возможность удовлетворения последней в силу норм статей 286, 287, 288 Арбитражного процессуального кодекса.

Руководствуясь статьями 284, 286 – 289 Арбитражного процессуального кодекса, Арбитражный суд Северо-Кавказского округа

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Краснодарского края от 22.01.2016 и постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 05.05.2016 по делу № А32-45854/2014 оставить без изменения, кассационную жалобу – без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в Судебную коллегия Верховного Суда Российской Федерации в срок, не превышающий двух месяцев со дня его принятия, в порядке, предусмотренном статьей 291.1. Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Председательствующий судья
Судья
Судья

В.А. Анциферов
Я.Е. Волков
А.И. Мещерин