



АРБИТРАЖНЫЙ СУД НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
РЕШЕНИЕ

дело № А45-35997/2019

город Новосибирск

20 марта 2020 года

резюлютивная часть решения объявлена 17 марта 2020 года

в полном объёме решение изготовлено 20 марта 2020 года

Арбитражный суд Новосибирской области в составе судьи Поляковой В.А. при ведении протокола судебного заседания секретарём Першковой И.К. рассмотрев в судебном заседании дело по иску мэрии города Новосибирска к обществу с ограниченной ответственностью ФЕНИМОР при участии в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований на предмет спора, Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области о признании недействительным договора купли-продажи земельного участка, применении последствий недействительности сделки при участии в судебном заседании представителей истца: Владимирова Т.Б. по доверенности от 22.10.2019, служебное удостоверение ответчика: Андрусейко А.А. по доверенности от 08.11.2019, паспорт, Комаровских А.Д. по доверенности от 20.01.2020, паспорт установил

Мэрия города Новосибирска обратилась с иском о признании недействительным договора купли-продажи земельного участка от 30.04.2015 № 15382, применении последствий недействительности договора купли-продажи земельного участка от 30.04.2015 № 15382 путём: признания недействительным образования земельного участка площадью 298 кв. м с кадастровым номером 54:35:032985:2067; восстановления в едином государственном реестре недвижимости сведений о земельном участке площадью 109 кв. м с кадастровым номером 54:35:032985:2052; освобождения обществом с ограниченной ответственностью ФЕНИМОП земельного участка из земель населённых пунктов площадью 109 кв. м с кадастровым номером 54:35:032985:2052 от объекта; возврата обществом с ограниченной ответственностью ФЕНИМОП земельного участка из земель населённых пунктов площадью 109 кв. м с кадастровым номером 54:35:032985:2052 в распоряжение мэрии города Новосибирска.

В качестве правового обоснования иска указана статья 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации, статьи 12, 166, 179 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В судебном заседании представитель мэрии города Новосибирска поддержал заявленные требования.

Представитель общества с ограниченной ответственностью ФЕНИМОП против удовлетворения заявленных требований возражал по мотивам, изложенным в отзыве, заявил о пропуске срока исковой давности по требованиям, предъявленным мэрией города Новосибирска.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области явку своего представителя не обеспечило, уведомлено надлежащим образом.

Изучив доводы искового заявления и отзывов на него, исследовав представленные в материалы дела доказательства, заслушав в судебном заседании пояснения представителей сторон, суд приходит к следующим выводам.

30.04.2015 между мэрией города Новосибирска и обществом с ограниченной ответственностью ФЕНИМОР был заключён договор купли-продажи земельного участка № 15382.

Согласно пунктам 1.1, 3.2.2 договора и передаточному акту от 12.05.2015 ответчику был передан в собственность земельный участок из земель населённых пунктов площадью 109 кв. м с кадастровым номером 54:35:032985:2052.

Указанный земельный участок был предоставлен в собственность ответчика на основании части 1 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации для эксплуатации здания (торгового комплекса) площадью 178, 1 кв. м с кадастровым номером 54:35:033020:391, расположенного по адресу: город Новосибирск, улица Кропоткина, дом 263/1.

Постановлением Седьмого арбитражного апелляционного суда от 06.02.2019 по делу № А45-5469/2018, оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 14.06.2019, признано отсутствующим право собственности общества с ограниченной ответственностью ФЕНИМОР на нежилое здание (торговый комплекс) площадью 178, 1 кв. м, расположенное по адресу: город Новосибирск, улица Кропоткина, дом 263/1.

Указанным судебным актом установлено, что в настоящее время здание (торговый комплекс) площадью 178, 1 кв. м, расположенное по адресу: город Новосибирск, улица Кропоткина, дом 263/1, находится на земельном участке с кадастровым номером 54:35:032985:2067.

Кроме того, постановлением Седьмого арбитражного апелляционного суда на основании заключения судебной экспертизы установлено, что объект, расположенный по адресу: город Новосибирск, улица Кропоткина, дом 263/1, на земельном участке с кадастровым номером 54:35:032985:2067, по своим физическим свойствам не является объектом недвижимого имущества, прочной связи с земельным участком не имеет. При проведении исследования установлены признаки движимого имущества. Объект представляет собой сборно-разборное сооружение модульного типа.

По смыслу части 1 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации, если иное не установлено настоящей статьёй или другим федеральным законом, исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

Таким образом, исключительное право на приватизацию земельных участков имеют собственники недвижимого имущества, расположенного на таких земельных участках.

О том, что здание (торговый комплекс) площадью 178, 1 кв. м, расположенное по адресу: город Новосибирск, улица Кропоткина, дом 263/1, не является объектом недвижимости, мэрии города Новосибирска стало известно из постановления Седьмого арбитражного апелляционного суда от 06.02.2019 по делу № А45-5469/2018.

Как пояснил представитель мэрии города Новосибирска в процессе судебного разбирательства, на момент заключения договора купли-продажи земельного участка от 30.04.2015 № 15382 об указанных обстоятельствах истец не знал, решение о предоставлении земельного участка ответчику было принято мэрией города Новосибирска на основании представленных обществом с ограниченной ответственностью ФЕНИМОР документов, то есть фактически мэрия города Новосибирска была обманута ответчиком.

С учётом даты постановления Седьмого арбитражного апелляционного суда по делу № А45-5469/2018 (06.02.2019) и пункта 2 статьи 181 Гражданского кодекса Российской Федерации срок исковой давности мэрией города Новосибирска следует признать не пропущенным, в связи с чем соответствующий довод общества ограниченной ответственностью ФЕНИМОР признан судом подлежащим отклонению.

Выступая истцом по настоящему делу, мэрия города Новосибирска по сути преследует цель возврата земельного участка, который был отчуждён из муниципальной собственности в результате недобросовестных действий ответчика.

В силу пункта 1 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания её таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

Сделка, совершённая под влиянием обмана, может быть признана судом недействительной по иску потерпевшего (является оспоримой).

Обманом считается также намеренное умолчание об обстоятельствах, о которых лицо должно было сообщить при той добросовестности, какая от него требовалась по условиям оборота (пункт 2 статьи 179 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В соответствии с пунктом 99 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», пунктом 9 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 10.12.2013 № 162 «Обзор практики применения арбитражными судами статей 178 и 179 Гражданского кодекса Российской Федерации» сделка, совершённая под влиянием обмана, может быть признана недействительной, только если обстоятельства, относительно которых потерпевший был обманут, находятся в причинной связи с его решением о заключении сделки.

Требование о признании оспоримой сделки недействительной может быть предъявлено стороной сделки или иным лицом, указанным в законе. Оспоримая сделка может быть признана недействительной, если она нарушает права или охраняемые законом интересы лица, оспаривающего сделку, в том числе повлекла неблагоприятные для него последствия (пункт 2 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Истец был намеренно обманут ответчиком о наличии законно возведённого объекта недвижимости на выкупленном земельном участке с кадастровым номером 54:35:032985:2052 площадью 109 кв. м, в связи с чем в нарушение статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации распорядился указанным земельным участком.

Земельный участок с кадастровым номером 54:35:032985:2052 относился к земельным участкам, государственная собственность на которые не разграничена.

Согласно абзацу 2 пункта 2 статьи 3.3 федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, расположенными на территории городского округа, осуществляется органом местного самоуправления городского округа.

Мэрия города Новосибирска на основании пункта 3 части 1 статьи 27 Устава города Новосибирска, принятого решением городского Совета Новосибирска от 27.06.2007 № 616, входит в структуру органов местного самоуправления города Новосибирска, на основании части 1 статьи 40 Устава является исполнительно-распорядительным органом муниципального образования города Новосибирска, наделённым полномочиями по решению вопросов местного значения и полномочиями по осуществлению отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления города Новосибирска федеральными законами и законами Новосибирской области.

Следуя части 2 статьи 1 Устава, город Новосибирск является муниципальным образованием и наделён Законом Новосибирской области от 02.06.2004 № 200-ОЗ «О статусе и границах муниципальных образований Новосибирской области» статусом городского округа.

С учётом названных положений действующего законодательства мэрия города Новосибирска распоряжается земельными участками в пределах города, государственная собственность на которые не разграничена.

С учётом того, что по договору купли-продажи земельного участка от 30.04.2015 № 15382 в собственность ответчика отчуждён земельный участок, на котором расположен объект движимого имущества (сборно-разборное сооружение модульного типа), при этом постановлением Седьмого арбитражного апелляционного суда от 06.02.2019 по делу № А45-5469/2018 признано отсутствующим право собственности общества с ограниченной

ответственностью ФЕНИМОП на нежилое здание (торговый комплекс) площадью 178, 1 кв. м, расположенное по адресу: город Новосибирск, улица Кропоткина, дом 263/1, указанный договор нарушил права и охраняемые законом интересы истца как распорядителя земельного участка государственной неразграниченной собственности.

По смыслу статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации недействительная сделка не влечёт юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с её недействительностью, и недействительна с момента её совершения.

В силу пункта 2 статьи 181 Гражданского кодекса Российской Федерации срок исковой давности по требованию о признании оспоримой сделки недействительной и о применении последствий её недействительности составляет один год. Течение срока исковой давности по указанному требованию начинается со дня прекращения насилия или угрозы, под влиянием которых была совершена сделка, либо со дня, когда истец узнал или должен был узнать об иных обстоятельствах, являющихся основанием для признания сделки недействительной.

Земельного участка, являвшегося предметом договора купли-продажи земельного участка от 30.04.2015 № 15382, площадью 109 кв. м с кадастровым номером 54:35:032985:2052 в настоящее время не существует, поскольку по инициативе ответчика был образован земельный участок площадью 298 кв. м с кадастровым номером 54:35:032985:2067.

При этом земельный участок площадью 109 кв. м с кадастровым номером 54:35:032985:2052 был выкуплен ответчиком в нарушение земельного законодательства Российской Федерации.

Следовательно, последующее образование земельного участка большей площадью (площадью 298 кв. м с кадастровым номером 54:35:032985:2067) также нельзя признать совершённым в соответствии с действующим законодательством.

При таких условиях суд полагает, что восстановление нарушенного права истца в данном случае возможно путём признания недействительным

договора купли-продажи земельного участка от 30.04.2015 № 15382 и применения последствий недействительности сделки путём признания недействительным образования земельного участка площадью 298 кв. м с кадастровым номером 54:35:032985:2067, восстановления в едином государственном реестре недвижимости сведений о земельном участке площадью 109 кв. м с кадастровым номером 54:35:032985:2052, освобождения обществом с ограниченной ответственностью ФЕНИМОР земельного участка из земель населённых пунктов площадью 109 кв. м с кадастровым номером 54:35:032985:2052 от объекта, расположенного по адресу: город Новосибирск, улица Кропоткина, дом 263/1, возврата обществом с ограниченной ответственностью ФЕНИМОР земельного участка из земель населённых пунктов площадью 109 кв. м с кадастровым номером 54:35:032985:2052 в распоряжение мэрии города Новосибирска.

Довод ответчика о том, что объект «здание (торговый комплекс)» общей площадью 178, 1 кв. м по адресу: город Новосибирск, улица Кропоткина, дом 263/1 был возведён на законных основаниях, и право собственности на этот объект было зарегистрировано в едином государственном реестре недвижимости, судом проверен и признан необоснованным, поскольку ни разрешение на строительство объекта, ни разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, ни разрешение на реконструкцию объекта недвижимого имущества, ни договор аренды земельного участка, предоставленного для строительства объекта капитального строительства, обществом с ограниченной ответственностью ФЕНИМОР в материалы дела вопреки требованиям статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не представлено.

Напротив, постановлением Седьмого арбитражного апелляционного суда от 06.02.2019 по делу № А45-5469/2018, оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 14.06.2019, признано отсутствующим право собственности общества с ограниченной ответственностью ФЕНИМОР на нежилое здание (торговый комплекс) площадью 178, 1 кв. м, расположенное по адресу: город

Новосибирск, улица Кропоткина, дом 263/1; в постановлении на основании заключения судебной экспертизы судом установлено, что объект, расположенный по адресу: город Новосибирск, улица Кропоткина, дом 263/1, на земельном участке с кадастровым номером 54:35:032985:2067, по своим физическим свойствам не является объектом недвижимого имущества, прочной связи с земельным участком не имеет, при проведении исследования установлены признаки движимого имущества, объект представляет собой сборно-разборное сооружение модульного типа.

Судебные расходы по делу в виде подлежащей уплате в федеральный бюджет государственной пошлины в размере 9 000 рублей (государственная пошлина по иску и государственная пошлина по заявлению об обеспечении иска) распределяются по правилам статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и с учётом результатов его рассмотрения относятся ответчика.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, -

РЕШИЛ:

Иск удовлетворить.

Признать недействительным договор купли-продажи земельного участка от 30.04.2015 № 15382, заключённый между мэрией города Новосибирска и обществом с ограниченной ответственностью ФЕНИМОР.

Применить последствия недействительности договора купли-продажи земельного участка от 30.04.2015 № 15382 путём:

признания недействительным образования земельного участка площадью 298 кв. м с кадастровым номером 54:35:032985:2067

восстановления в едином государственном реестре недвижимости сведений в отношении земельного участка площадью 109 кв. м с кадастровым номером 54:35:032985:2052

освобождения обществом с ограниченной ответственностью ФЕНИМОР земельного участка из земель населённых пунктов площадью 109 кв. м с кадастровым номером 54:35:032985:2052 от объекта, расположенного по адресу: город Новосибирск, улица Кропоткина, дом 263/1

возврата обществом с ограниченной ответственностью ФЕНИМОР земельного участка из земель населённых пунктов площадью 109 кв. м с кадастровым номером 54:35:032985:2052 в распоряжение мэрии города Новосибирска.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью ФЕНИМОР в доход федерального бюджета 9 000 рублей государственной пошлины.

Исполнительный лист выдать после вступления решения суда в законную силу.

Решение, не вступившее в законную силу, может быть обжаловано в течение месяца после его принятия в Седьмой арбитражный апелляционный суд (город Томск).

Решение может быть обжаловано в срок, не превышающий двух месяцев со дня вступления в законную силу, в Арбитражный суд Западно-Сибирского округа (город Тюмень) при условии, что оно было предметом рассмотрения арбитражного суда апелляционной инстанции или суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Апелляционная и кассационная жалобы подаются через Арбитражный суд Новосибирской области.

Решение будет изготовлено в течение пяти рабочих дней.

Решение, выполненное в форме электронного документа, направляется лицам, участвующим в деле, посредством его размещения на официальном сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети интернет не позднее следующего дня после дня его принятия.

судья

В.А. Полякова