



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

440000, г. Пенза, ул. Кирова, д. 35/39, тел.: (8412) 52-99-09, факс: 55-36-96, Email: info@penza.arbitr.ru

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Р Е Ш Е Н И Е

г. Пенза

Дело № А49-4464/2011

30 января 2012 года

резюлютивная часть решения объявлена 30 января 2012 года

Арбитражный суд Пензенской области в составе судьи Аверьянова С.В., при ведении протокола помощником судьи Поповой М.В., протоколировании с помощью средств аудиозаписи, рассмотрев в судебном заседании дело по иску Управления по имущественным и градостроительным отношениям администрации города Пензы (ОГРН 1095836002481) к индивидуальному предпринимателю Вершкову Ивану Сергеевичу (ОГРН 311583722800026), при участии в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований на предмет спора, Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области, Администрации города Пензы **о признании сделки недействительной и применении последствий ее недействительности**

при участии в заседании:

от истца: представитель Фоменко С.А. (доверенность №9/2196 от 16.06.2011),

от ответчика и третьих лиц: не явились,

установил: Управление по имущественным и градостроительным отношениям администрации города Пензы (далее – Управление) обратилось в арбитражный суд с исковым заявлением к индивидуальному

предпринимателю Вершкову Ивану Сергеевичу (далее – Вершков И.С., предприниматель) о признании недействительным в силу ничтожности договора купли-продажи земельного участка в собственность №6679 от 12.05.2009 и применении последствий недействительности в виде возврата Вершковым И.С. Управлению земельного участка с кадастровым номером 58:29:02012004:115 площадью 136 кв.м., расположенного по адресу: г. Пенза, ул. Луначарского, 11.

В обоснование иска истец указывает, что государственная регистрация права собственности Вершкова И.С. на здание (магазин) была произведена на основании решения мирового судьи судебного участка №1 Железнодорожного района г. Пензы от 08.05.2007, которое впоследствии было отменено вышестоящим судом, и поэтому является недействительной.

Поскольку исключительное право на приватизацию земельных участков в соответствии с п.3 ст.28 Федерального закона от 21.12.2001 №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон о приватизации), ст.36 Земельного кодекса Российской Федерации имеют собственники объектов недвижимого имущества, а Вершков И.С. таковым не являлся, по мнению истца, договор купли-продажи земельного участка в собственность №6679 от 12.05.2009 не соответствует требованиям закона и является ничтожным в силу ст.168 Гражданского кодекса Российской Федерации. Истец также ссылается на нахождение земельного участка в красных линиях городской застройки.

Кроме того, истец указывает на отмену приказом Первого заместителя главы администрации г. Пензы №75п от 04.12.2009 приказа Первого заместителя главы администрации г. Пензы №30п от 14.04.2009, которым ответчику был предоставлен земельный участок, и внесение 12.11.2011 в ЕГРП записи о прекращении права собственности истца на здание (магазин).

В отзыве на исковое заявление Вершков И.С. против удовлетворения иска возразил, указав, что земельный участок был предоставлен ему в собственность за плату приказом Первого заместителя главы администрации г. Пензы №30п от 14.04.2009 на основании свидетельства о государственной

регистрации права серия 58 АА №255831 от 31.07.2007, акта о присвоении адреса объекту недвижимости, кадастрового паспорта земельного участка, а не на основании судебного акта. Ответчик также считает недоказанным нахождение земельного участка в красных линиях.

В дополнении к отзыву на исковое заявление от 14.11.2011 ответчик также указывает, что является законным собственником недвижимого имущества, приобретенного по договору купли-продажи от 25.02.1998 у ПФК «Верис» площадью 24 кв.м.

В дополнении к отзыву на исковое заявление от 28.12.2011 ответчик указывает, что истец на момент заключения договора купли-продажи земельного участка заблуждался относительно наличия у ответчика права собственности на объект недвижимости. Поскольку, по мнению ответчика, сделка совершена истцом под влиянием заблуждения и соответственно в силу ст.178 Гражданского кодекса Российской Федерации является оспоримой, то истцом пропущен годичный срок исковой давности, предусмотренный п.2 ст.181 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Подробно доводы ответчика изложены в отзыве на исковое заявление, дополнениях к отзыву.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований на предмет спора, по инициативе суда привлечены Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области и Администрация города Пензы.

В отзыве на исковое заявление Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области сообщает о государственной регистрации права собственности Вершкова И.С. на вышеуказанный земельный участок на основании приказа Первого заместителя главы администрации города Пензы по земельным и градостроительным вопросам от 14.04.2009 №30п и договора купли-продажи земельного участка в собственность №6679 от 12.05.2009. Третье лицо

просит рассмотреть дело в его отсутствие, оставив разрешение исковых требований на усмотрение суда.

Судебное заседание назначено на 25.01.2012.

В судебное заседание ответчик и третьи лица, извещение которых в соответствии с положениями ст.123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации является надлежащим, явку представителей не обеспечили.

24.01.2012 от ответчика поступило ходатайство об отложении судебного заседания в связи с невозможностью обеспечить явку представителя из-за его участия в другом судебном заседании.

Представитель истца против отложения судебного заседания возражал, указав на затягивание ответчиком арбитражного процесса.

Суд, с учетом приложенных к ходатайству ответчика документов, учитывая, что ранее судебные заседания уже откладывались, в том числе в связи с неявкой представителя ответчика из-за его участия в других процессах, а также нахождением его в отпуске, ходатайство удовлетворил частично, объявив перерыв в судебном заседании до 14 час. 45 мин. 30.01.2012.

Информация о перерыве в судебном заседании размещена публично на официальном сайте Арбитражного суда Пензенской области в сети Интернет: penza.arbitr.ru.

Судебное заседание продолжено после перерыва 30.01.2012 в отсутствие представителей ответчика и третьих лиц.

На основании ч.3 и ч.5 ст.156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суд считает возможным рассмотреть дело в отсутствие представителей указанных лиц.

В судебном заседании представитель истца искивые требования поддержал по основаниям, изложенным в исковом заявлении и в возражениях на отзыв.

Исследовав материалы дела, заслушав объяснения представителя истца, арбитражный суд установил следующее.

Приказом первого заместителя главы города Пензы от 14.04.2009 №30п Вершкову И.С. предоставлен в собственность за плату земельный участок с кадастровым номером 58:29:02012004:115 площадью 136 кв.м. при нежилом здании (магазин) №11 по ул. Луначарского (т.1 л.д.15).

Как следует из указанного приказа, земельный участок предоставлен Вершкову И.С. в порядке ст.36 Земельного кодекса Российской Федерации как собственнику здания (магазина) согласно свидетельству о государственной регистрации права серия 58 АА 255831 от 31.07.2007 (т.1 л.д.66).

Во исполнение данного приказа между Комитетом по управлению муниципальным имуществом г. Пензы (правопреемником истца в силу решения Пензенской городской Думы от 29.05.2009 №55-6/5, продавцом) и Вершковым И.С. (покупателем) был заключен договор купли-продажи земельного участка в собственность №6679 от 12.05.2009 (т.1 л.д.19-20). В договоре указано, что участок предоставляется при нежилом здании (магазин).

Право собственности Вершкова И.С. на земельный участок с кадастровым номером 58:29:02012004:115 площадью 136 кв.м. для размещения магазина по адресу: г. Пенза, ул. Луначарского, 11, зарегистрировано 19.06.2009, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права (т.1 л.д.65), выпиской из ЕГРП от 15.06.2011 (т.1 л.д.22).

Далее судом установлено, что 31.07.2007 на основании решения мирового судьи судебного участка №1 Железнодорожного района г. Пензы от 08.05.2007, принятого по иску Вершкова И.С. к Администрации г. Пензы о признании права собственности на самовольную постройку, было зарегистрировано право собственности Вершкова И.С. на здание (магазин) общей площадью 100,5 кв.м., инв. №56:401:002:33022, расположенный по адресу: г. Пенза, ул. Луначарского, д.11, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серия 58 АА №255831 (т.1 л.д.66).

Наличие зарегистрированного права собственности на указанное здание (магазин) и явилось основанием для выкупа Вершковым И.С. земельного участка под этим объектом недвижимости по спорному договору в порядке ст.36 Земельного кодекса Российской Федерации.

Однако апелляционным решением Железнодорожного районного суда г. Пензы от 07.08.2008, решение мирового судьи судебного участка №1 Железнодорожного района г. Пензы от 08.05.2007, которым было признано право собственности Вершкова И.С. на самовольную постройку, было отменено, в удовлетворении исковых требований отказано (т.1 л.д.16-18).

Следовательно, у ответчика на момент приобретения земельного участка в собственность отсутствовали законные основания возникновения права собственности на нежилое здание (магазин) площадью 100,5 кв.м., расположенное на земельном участке с кадастровым номером 58:29:02012004:115 площадью 136 кв.м. Ответчик не являлся собственником объекта недвижимого имущества, под размещение которого ему предоставлялся земельный участок, ни на момент принятия приказа №30к от 14.04.2009, ни на момент заключения договора купли-продажи земельного участка в собственность №6679 от 12.05.2009, ни на момент государственной регистрации права собственности на земельный участок (19.06.2009).

Довод ответчика о возникновении и наличии у него права собственности на нежилое здание (магазин) согласно решению мирового судьи судебного участка №1 от 08.05.2007, которое впоследствии было отменено вышестоящим судом, суд считает ошибочным исходя из следующего.

Действительно согласно ст.2 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация – юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Государственная

регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

Между тем государственная регистрация, являясь доказательством существования зарегистрированного права, не подменяет собой оснований его возникновения, которые в данном случае являются порочными.

Поскольку решение мирового судьи судебного участка №1 от 08.05.2007, которым было признано право собственности на самовольную постройку и на основании которого ответчик зарегистрировал право собственности на здание (магазин), было отменено, здание (магазин) не может считаться введенным в гражданский оборот в установленном законом порядке, а право собственности на него у ответчика не возникло.

Из п.5 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09.12.2010 №143 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами ст.222 Гражданского кодекса Российской Федерации» следует, что сама по себе государственная регистрация не влечет возникновения права собственности на объект недвижимости, если отсутствуют предусмотренные гражданским законодательством основания возникновения этого права.

При принятии апелляционного решения от 07.08.2008 Железнодорожным районным судом установлено, что Администрация города Пензы не выделяла и не была намерена выделять земельный участок Вершкову И.С. под капитальное строительство.

С учетом отсутствия у ответчика законных оснований возникновения права собственности на нежилое здание (магазин) площадью 100,5 кв.м., внесение 12.11.2011 в ЕРГП записи о прекращении права собственности Вершкова И.С. на здание (магазин) площадью 100,5 кв.м. не означает наличие у ответчика права собственности до указанной даты.

Довод ответчика о возникновении у него права собственности на магазин на основании договора купли-продажи №2 от 25.02.1998 с ООО «Верис» (т.2 л.д.14) подлежит отклонению исходя из следующего.

Земельный участок с кадастровым номером 58:29:02012004:115 площадью 136 кв.м. предоставлялся Вершкову И.С. для размещения магазина площадью 100,5 кв.м., право собственности на который было зарегистрировано на основании решения мирового судьи судебного участка №1 Железнодорожного района г. Пензы (впоследствии отмененного), согласно свидетельству о государственной регистрации права серия 58 АА №255831, а не для размещения магазина площадью 24 кв.м., приобретенного по договору с ООО «Верис».

Кроме того, из имеющихся в материалах дела технических паспортов Пензенского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация» на магазин по состоянию на 21.05.2005 и на 01.04.2006 (т.2 л.д.22-32) следует, что на момент приобретения ответчиком земельного участка такой объект недвижимого имущества как магазин площадью 24 кв.м. не существовал.

Суд также считает, что ответчиком в нарушение ст.65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не доказано возникновение у него права собственности на магазин площадью 24 кв.м. как на объект недвижимого имущества.

В соответствии с п.3 ст.28 Закона о приватизации собственники объектов недвижимости, не являющихся самовольными постройками и расположенных на земельных участках, относящихся к государственной и муниципальной собственности, обязаны либо взять в аренду, либо приобрести у государства или муниципального образования указанные земельные участки, если иное не предусмотрено федеральным законом.

В силу п.1 ст.36 Земельного кодекса Российской Федерации исключительное право на приватизацию земельных участков имеют собственники расположенных на этих участках объектов недвижимого имущества (зданий, строений, сооружений).

Поскольку отсутствуют законные основания считать предпринимателя собственником нежилого здания (магазина), под размещение которого предоставлялся земельный участок с кадастровым номером 58:29:02012004:115, суд считает, что предоставление указанного земельного

участка приказом Первого заместителя главы администрации города Пензы №30п от 14.04.2009 противоречит п.1 ст.36 Земельного кодекса Российской Федерации, а заключенный между сторонами договор купли-продажи земельного участка в собственность №6679 от 12.05.2009 является ничтожным в силу ст.168 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Ссылка ответчика на решение Арбитражного суда Пензенской области от 26.09.2007 по делу №А49-672/2007 (т.1 л.д.35-36) суд считает необоснованной.

Как следует из указанного решения, отказывая в иске о сносе самовольно возведенного строения, суд исходил из признания права собственности предпринимателя на самовольную постройку решением мирового судьи судебного участка №1 Железнодорожного района Пензенской области от 08.05.2007. Однако решение мирового судьи впоследствии было отменено вышестоящим судом и в признании права собственности Вершкова И.С. на самовольную постройку было отказано.

Суд отклоняет довод ответчика о том, что сделка была совершена истцом под влиянием заблуждения и пропуске срока исковой давности, поскольку в данном случае истец оспаривает сделку не на основании ст.178, а на основании ст.168 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Сделка в данном случае является ничтожной, а не оспоримой.

Трехгодичный срок исковой давности, предусмотренный ч.1 ст.181 Гражданского кодекса Российской Федерации истцом не пропущен.

В соответствии со ст.166 Гражданского кодекса Российской Федерации ничтожная сделка является недействительной независимо от признания ее таковой судом. Требование о применении последствий недействительности ничтожной сделки может быть предъявлено любым заинтересованным лицом. Суд вправе применить такие последствия по своей инициативе.

Из разъяснений, которые содержатся в п.32 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации N 6, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации N 8 от 01.07.1996 "О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса

Российской Федерации" следует, что Гражданский кодекс Российской Федерации не исключает возможность предъявления исков о признании недействительной ничтожной сделки. При удовлетворении иска в мотивировочной части решения суда о признании сделки недействительной должно быть указано, что сделка является ничтожной. В этом случае последствия недействительности ничтожной сделки применяются судом по требованию любого заинтересованного лица либо по собственной инициативе.

Истец просит применить последствия недействительности сделки и обязать Вершкова И.С. возвратить Управлению земельный участок площадью 136 кв.м. с кадастровым номером 58:29:02012004:115, расположенный по адресу: г. Пенза, ул. Луначарского, 11.

Между тем в соответствии с ч.2 ст.167 Гражданского кодекса Российской Федерации по общему правилу последствием недействительности сделки является двусторонняя реституция, то есть возврат каждой из сторон всего полученного по сделке.

Из материалов дела следует, что за спорный земельный участок ответчиком было оплачено 74256 руб. (т.1 л.д.75).

Исходя из этого, суд считает необходимым применить последствия недействительности сделки в виде двусторонней реституции путем возврата ответчиком истцу спорного земельного участка и возврата истцом ответчику уплаченных за спорный земельный участок денежных средств.

Доводы сторон относительно нахождения (не нахождения) земельного участка в границах красных линий с учетом вышеизложенных выводов суда не влияют на результат рассмотрения дела.

На основании изложенного искомые требования подлежат удовлетворению в полном объеме.

В связи с удовлетворением требования истца с ответчика на основании ч.3 ст.110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в доход федерального бюджета подлежит взысканию государственная пошлина в сумме 4000 руб.

Руководствуясь статьями 110, 167 – 170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л :

Исковые требования удовлетворить в полном объеме, судебные расходы по госпошлине отнести на ответчика.

Признать недействительным в силу ничтожности договор купли-продажи земельного участка в собственность №6679 от 12.05.2009, заключенный между Комитетом по управлению муниципальным имуществом г. Пензы и Вершковым Иваном Сергеевичем, и применить последствия его недействительности.

Обязать Вершкова Ивана Сергеевича возвратить Управлению по имущественным и градостроительным отношениям администрации города Пензы земельный участок с кадастровым номером 58:29:02012004:115 площадью 136 кв.м., расположенный по адресу: г. Пенза, ул. Луначарского, 11.

Обязать Управление по имущественным и градостроительным отношениям администрации города Пензы выплатить Вершкову Ивану Сергеевичу стоимость земельного участка в размере 74256 руб.

Взыскать с Вершкова Ивана Сергеевича в доход федерального бюджета госпошлину в сумме 4000 руб.

Решение может быть обжаловано в Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Пензенской области в месячный срок с момента его принятия.

Судья

С.В. Аверьянов