



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КУРГАНСКОЙ ОБЛАСТИ  
Именем Российской Федерации  
Р Е Ш Е Н И Е

г.Курган Дело №  
Резолютивная часть решения объявлена ЧЧ.ММ.ГГГГ года.  
Полный текст решения изготовлен ЧЧ.ММ.ГГГГ года.

ЧЧ.ММ.ГГГГ года

Арбитражный суд Курганской области в составе судьи \*\*\*,  
при ведении протокола судебного заседания секретарем \*\*\*, рассмотрев в  
судебном заседании дело по исковому заявлению  
ИП \*\*\*

к 1. ОАО «\*\*\*», 2. Администрации муниципального образования \*\*\* района  
Курганской области

третье лицо: Управление Федеральной регистрационной службы по  
Курганской области

о признании договора недействительным, признании недействительным  
права собственности на земельный участок

при участии в заседании представителей :

от истца : Меркулов В.А. – доверенность №45-01/092853 от 20.04.2009,

от ответчиков : 1. \*\*\* – доверенность №24 без даты до 31.12.2009; \*\*\* –  
директор, протокол от 28.06.2008,

2. \*\*\* – доверенность №1449 от 19.08.2008;

от третьего лица: явки нет, извещен (уведомление от 25.09.2009),

установил:

индивидуальный предприниматель \*\*\* (далее  
– истец) обратился в Арбитражный суд Курганской области с иском  
заявлением к открытому акционерному обществу «\*\*\*» (далее – первый  
ответчик), Администрации муниципального образования \*\*\* района  
Курганской области (далее – второй ответчик), с участием третьего лица:  
Управления Федеральной регистрационной службы по Курганской области,  
о признании недействительным договора №337 купли-  
продажи от 09.09.2008, заключенного между Администрацией  
муниципального образования \*\*\* Курганской области и ОАО «\*\*\*» в  
отношении земельного участка с кадастровым номером \*\*\* площадью 25010  
кв.м, расположенного на землях населенных пунктов в границе  
муниципального образования \*\*\* сельсовет, по адресу:\*\*\*; признании  
недействительным зарегистрированного права собственности на земельный  
участок за ОАО «\*\*\*» на земельный участок с кадастровым номером \*\*\*  
площадью 25010 кв.м, расположенный на землях населенных пунктов в  
границе

муниципального образования \*\*\* сельсовет, по адресу: \*\*\*. Кроме того, истец просит взыскать расходы по оплате услуг представителя в размере \*\*\* рублей.

В обоснование исковых требований истец указывает, что договор купли-продажи № 337 от 09.09.2008 заключен в нарушение требований пункта 2 статьи 271, статьи 552 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации, нарушает права истца, как собственника нежилого здания, находящегося на земельном участке, являющемся объектом оспариваемого договора купли-продажи.

В судебном заседании представитель истца заявил ходатайство о принятии уточнения исковых требований, просил признать недействительным договор №337 купли-продажи от 09.09.2008, заключенный между Администрацией муниципального образования \*\*\* района Курганской области и ОАО «\*\*\*» в отношении земельного участка с кадастровым номером \*\*\* площадью 25010 кв.м, расположенного на землях населенных пунктов в границе муниципального образования \*\*\* сельсовет, по адресу: \*\*\* и применить последствия недействительности сделки в виде двусторонней реституции; признать недействительным зарегистрированное права собственности ОАО «\*\*\*» на земельный участок с кадастровым номером \*\*\* площадью 17889 кв.м, расположенный на землях населенных пунктов в границе муниципального образования \*\*\* сельсовет, по адресу: \*\*\*, произведенное Управлением Федеральной регистрационной службы по Курганской области; признать недействительным зарегистрированное права собственности ОАО «\*\*\*» на земельный участок с кадастровым номером \*\*\* площадью 7121 кв.м, расположенный на землях населенных пунктов в границе муниципального образования \*\*\* сельсовет, по адресу: \*\*\*, произведенное Управлением Федеральной регистрационной службы по Курганской области.

Кроме того, просил взыскать с ответчиков в счет оплаты услуг представителя по \*\*\* рублей с каждого, а также в счет оплаты государственной пошлины по \*\*\* рублей с каждого.

Уточнение исковых требований судом принято на основании статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В судебном заседании представитель истца иски требования поддержал.

Представитель первого ответчика с иском не согласен. В отзыве на иск первый ответчик указал, что дело неподведомственно арбитражному суду, так как между сторонами нет споров, связанных с экономической деятельностью, истец действовал как физическое лицо. После заключения с

истцом договора купли-продажи здания гаража, ответчик предлагал истцу оформить свои права на земельный участок, находящийся под зданием, что истцом не было сделано. Ответчик не оспаривает права пользования истца на соответствующую часть земельного участка, занятой зданием и необходимой для его использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник. Полагает, что оспариваемая сделка соответствует требованиям закона.

Представитель второго ответчика заявленные иски считает обоснованными и подлежащими удовлетворению, однако полагает, что отсутствуют основания для признания недействительным зарегистрированного права собственности первого ответчика на оба вновь образованных земельных участка, так как здание находится только на одном вновь образованном земельном участке. Просит отнести судебные расходы на первого ответчика, который, достоверно зная об обременении земельного участка правами третьих лиц, ввел в заблуждение работников администрации \*\*\* района.

Судом уточнено наименование второго ответчика в соответствии с данными Единого государственного реестра юридических лиц - Администрация \*\*\* района Курганской области.

В судебное заседание не явилось третье лицо, о времени и месте судебного заседания извещено надлежащим образом.

В ранее представленном отзыве третье лицо указало, что в едином государственном реестре прав содержалась запись о регистрации права собственности ОАО «\*\*\*» на земельный участок с кадастровым номером \*\*\*, расположенный по адресу: \*\*\*. В настоящее время земельный участок собственником разделен на два земельных участка и произведена государственная регистрация права ОАО «\*\*\*» на земельный участок общей площадью 7121 кв.м, кадастровый номер \*\*\* и земельный участок общей площадью 17889 кв.м, кадастровый номер \*\*\*. Местоположение земельных участков \*\*\*. Государственная регистрация права собственности на образовавшиеся земельные участки произведена на основании договора купли-продажи

земельного участка от 09.09.2008 №337. При осуществлении государственной регистрации права собственности ОАО «\*\*\*» третье лицо не располагало информацией об обременении отчуждаемого земельного участка правами иных лиц.

Судебное заседание проведено в отсутствие представителя третьего лица в порядке статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В судебном заседании на основании статьи 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации объявлялся перерыв с ЧЧ.ММ.ГГГГ до ЧЧ.ММ.ГГГГ и с ЧЧ.ММ.ГГГГ до ЧЧ.ММ.ГГГГ.

Заслушав объяснения представителя истца, ответчиков, исследовав письменные материалы дела, суд пришел к выводу о частичном удовлетворении исковых требований по следующим основаниям.

Как усматривается из материалов дела, истцу на праве собственности принадлежит здание мини-мельницы, назначение: нежилое, общей площадью 876,2 кв.м, инв. № 5271, расположенной по адресу: \*\*\*, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права \*\*\* от ЧЧ.ММ.ГГГГ.

Указанное здание находилось на земельном участке с кадастровым номером \*\*\* площадью 25010 кв.м, расположенном на землях населенных пунктов в границе муниципального образования \*\*\* сельсовет, по адресу:\*\*\*.

09.09.2008 между Администрацией муниципального образования \*\*\* район Курганской области (продавец) и ОАО «\*\*\*» (покупатель) подписан договор №337 купли-продажи земельного участка, по условиям которого продавец обязуется передать в собственность, а покупатель обязуется принять и оплатить в соответствии с условиями настоящего договора для производственных целей земельный участок с кадастровым номером \*\*\* площадью 25010 кв.м, расположенный на землях населенных пунктов в границе муниципального образования \*\*\*, по адресу: \*\*\*.

В Единый государственный реестр прав на недвижимого имущество и сделок с ним была внесена запись о государственной регистрации права собственности ОАО «\*\*\*» на указанный земельный участок.

Впоследствии земельный участок с кадастровым номером \*\*\* площадью 25010 кв.м ОАО «\*\*\*» разделен на два земельных участка и произведена государственная регистрация права ОАО «\*\*\*» на земельный участок с кадастровым номером \*\*\* площадью 7121 кв.м и земельный участок с кадастровым номером \*\*\* площадью 17889 кв.м.

Истец, ссылаясь на то, что договор купли-продажи земельного участка №337 от 09.09.2008 противоречит действующему законодательству и нарушает права истца на земельный участок как собственника здания, находящегося на спорном земельном участке, обратился в арбитражный суд с настоящим иском заявлением.

В силу статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения.

В соответствии с пунктом 1 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и

юридические лица - собственники зданий, строений и сооружений в порядке и на условиях, которые установлены Кодексом, федеральными законами.

При этом исключительный характер права на приватизацию земельного участка означает, что никто кроме собственника зданий, строений и сооружений, 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 N 11).

На момент заключения договора купли-продажи от 09.09.2008 №337 на земельном участке с кадастровым номером \*\*\* находился объект недвижимости, принадлежащий истцу. Продажа на основании спорного договора земельного участка, на котором расположено принадлежащее истцу недвижимое имущество, фактически лишает истца вышеуказанного права.

Следовательно, договор купли-продажи от 09.09.2008 №337 является недействительным в силу статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Таким образом, исковые требования о признании указанного договора недействительным подлежат удовлетворению.

В соответствии с пунктом 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации при недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость в деньгах - если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

Объектом договора купли-продажи являлся земельный участок с кадастровым номером \*\*\* общей площадью 25010 кв.м. Как установлено судом, указанный земельный участок в настоящее время расформирован и образованы два новых земельных участка: с кадастровым номером \*\*\* площадью 7121 кв.м и с кадастровым номером \*\*\* площадью 17889 кв.м. Поскольку земельный участок с кадастровым номером \*\*\* общей площадью 25010 кв.м. как объект не существует, а земельные участки с кадастровым номером \*\*\* площадью 7121 кв.м и с кадастровым номером \*\*\* площадью 17889 кв.м. объектом договора купли-продажи от 09.09.2008 №337 не являлись, суд считает, что в данном случае невозможно применить последствия недействительности сделки в виде двухсторонней реституции. В связи с чем, в удовлетворении исковых требований в части применения последствий недействительности сделки в виде двухсторонней реституции суд отказывает.

В силу пункта 1 статьи 2 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

В соответствии с пунктом 1 статьи 17 названного Закона основаниями для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним являются, в частности, договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения объектов недвижимого имущества на момент совершения сделки.

Учитывая, что договор купли-продажи земельного участка от 09.09.2008 №337, на основании которого осуществлена государственная регистрация права собственности ОАО «\*\*\*» на земельный участок с кадастровым номером \*\*\* площадью 7121 кв.м и земельный участок с кадастровым номером \*\*\* площадью 17889 кв.м., признан недействительным, в силу пункта 1 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации не влечет никаких юридических последствий, в связи с чем, зарегистрированное право собственности общества ОАО «\*\*\*» на указанные земельные участки не может быть сохранено, суд признает иски о признании недействительным зарегистрированного права подлежащими удовлетворению.

На основании статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны. В случае, если иск удовлетворен частично, судебные расходы относятся на лиц, участвующих в деле, пропорционально размеру удовлетворенных исковых требований. Расходы на оплату услуг представителя, понесенные лицом, в пользу которого принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом с другого лица, участвующего в деле, в разумных пределах.

Истцом при подаче иска уплачена государственная пошлина в сумме \*\*\* рублей (платежное поручение №38 от 30.04.2009). Судебные расходы истца по оплате государственной пошлины подлежат взысканию с ответчиков в равных долях, то есть по \*\*\* рублей с каждого.

При этом суд принимает во внимание, что размер государственной пошлины по требованию о признании сделки недействительной, также как и по требованию о признании сделки недействительной и применении последствий недействительности сделки составляет \*\*\* рублей, требование является неимущественным, то есть невозможно установить его размер. Поэтому, несмотря на то, что судом отказано в удовлетворении требований о применении последствий недействительности сделки, правило о пропорциональном распределении судебных расходов в данном случае не может быть применено и в отношении взыскания расходов по оплате государственной пошлины и судебных издержек.

Истцом заявлено требование о взыскании с ответчиков судебных издержек на оплату услуг представителя в размере \*\*\* рублей.

Как разъяснено в пункте 20 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 13.08.2004 №82 «О

некоторых вопросах применения арбитражного процессуального кодекса РФ» при определении разумных пределов расходов на оплату услуг представителя принимаются во внимание в том числе: относимость расходов к делу, объем и сложность выполненной работы, продолжительность рассмотрения дела, сложившаяся в данном регионе стоимость на сходные услуги.

При определении разумности понесенных истцом расходов суд принимает во внимание доказанность фактического несения истцом расходов по оплате услуг представителя (квитанция серия КА №007381 от 30.04.2009), продолжительность рассмотрения дела (проведено 5 заседаний), количество процессуальных документов, подготовленных представителем, то, что рассматриваемое дело не относится к категории сложных, сложившиеся в регионе цены на оплату услуг представителя. С учетом изложенного, исходя из принципа разумности, суд считает, что требования истца о взыскании расходов по оплате услуг представителя подлежат удовлетворению в заявленном размере \*\*\* рублей, которые подлежат взысканию с ответчиков в равных долях.

Ходатайство второго ответчика об отнесении всех судебных расходов только на первого ответчика не может быть удовлетворено судом, так как оно не основано на нормах права.

Руководствуясь статьями 167-176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

р е ш и л:

иск удовлетворить частично.

Признать недействительным договор №337 купли-продажи от 09.09.2008, подписанный между Администрацией муниципального образования \*\*\* района Курганской области и ОАО «\*\*\*» в отношении земельного участка с кадастровым номером \*\*\* площадью 25010 кв.м, расположенный на землях населенных пунктов в границе муниципального образования \*\*\*, по адресу: \*\*\*.

Признать недействительным зарегистрированное права собственности ОАО «\*\*\*» на земельный участок с кадастровым номером \*\*\* площадью 17889 кв.м, расположенный на землях населенных пунктов в границе муниципального образования \*\*\* сельсовет, по адресу: \*\*\*.

Признать недействительным зарегистрированное права собственности ОАО «\*\*\*» на земельный участок с кадастровым номером \*\*\* площадью 7121 кв.м, расположенный на землях населенных пунктов в границе муниципального образования \*\*\* сельсовет, по адресу: \*\*\*.

В остальной части иска отказать.

Взыскать с ОАО «\*\*\*» и Администрации \*\*\* района Курганской области в пользу предпринимателя \*\*\*

по \*\*\* рублей в счет возмещения судебных расходов по оплате государственной пошлины и по \*\*\* рублей в возмещение расходов на оплату услуг представителя.

Решение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Восемнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его принятия (изготовления в полном объеме), а также в порядке кассационного производства в Федеральный арбитражный суд Уральского округа в течение двух месяцев со дня его вступления в законную силу через Арбитражный суд Курганской области.

Информацию о времени, месте и результатах рассмотрения апелляционной и кассационной жалобы можно получить соответственно на интернет-сайтах Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда <http://18aas.arbitr.ru> или Федерального арбитражного суда Уральского округа <http://fasuo.arbitr.ru>.

Судья