



АРБИТРАЖНЫЙ СУД НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Р Е Ш Е Н И Е

г. Новосибирск

Дело № А45-8667/2020

30 сентября 2020 года

Резолютивная часть решения объявлена 23 сентября 2020 года

Полный текст решения изготовлен 30 сентября 2020 года

Арбитражный суд Новосибирской области в составе судьи Лузаревой И.В., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Сурковой А.Л., рассмотрев дело по иску мэрии города Новосибирска, г. Новосибирск

к 1) индивидуальному предпринимателю Миклухину Павлу Эдуардовичу, (ОГРНИП: 309540401300022), г. Новосибирск, 2) открытое акционерное общество «Микас» (ОГРН: 1025402488429), г. Новосибирск

третьи лица: 1) акционерное общество «Передвижная механизированная колонна №1» (ОГРН: 1025401305511), г. Новосибирск, 2) Фонд государственного имущества Новосибирской области, 3) Департамент имущества и земельных отношений Новосибирской области,

о признании отсутствующим права собственности, признании недействительным договора купли-продажи земельного участка и истребовании имущества из чужого незаконного владения,

при участии в судебном заседании представителей:

от истца: Владимирова Т.Б. по доверенности от 22.10.2019, служебное удостоверение,

от ответчиков: 1) Миклухин П.Э. (лично), Гвоздик Ж.Н. по доверенности от 18.05.2020, удостоверение адвоката №157 от 11.11.2002, Самойленко М.В. по доверенности от 11.08.2020, паспорт, 2) Агапов М.С. по доверенности от 08.06.2020, удостоверение адвоката,

от третьих лиц: 1) Смирнов А.В. по доверенности от 18.05.2020, Пупкова К.С. по доверенности от 01.06.2020, паспорт, 2) не явился, уведомлен, 3) не явился, уведомлен,

у с т а н о в и л:

мэрия города Новосибирска обратилась в Арбитражный суд Новосибирской области с исковым заявлением о признании отсутствующим права собственности индивидуального предпринимателя Миклухина Павла Эдуардовича (ИП Миклухин П.Э.) на объект незавершенного строительства с кадастровым номером 54:35:051125:166, расположенный по адресу: г. Новосибирск, ул. Петухова, 27/2, о признании недействительным договора №3587 купли-продажи земельного участка от 15.05.2008, заключенного между истцом и открытым акционерным обществом «Микас» (ОАО «Микас»), об истребовании из чужого незаконного владения ИП Миклухина П.Э. земельного участка с кадастровым номером 54:65:051125:114, площадью 8 761 кв.м.

В обоснование предъявленных требований мэрия города Новосибирска сослалась на следующие обстоятельства.

15.05.2008 между мэрией города Новосибирска и ОАО «Микас» был заключён договор № 3587 купли-продажи земельного участка.

Согласно пунктам 1.1, 3.2.2 договора и передаточному акту от 26.06.2008 ОАО «Микас» был передан в собственность земельный участок из земель населённых пунктов площадью 8761 кв.м, с кадастровым номером 54:35:051125:114.

В соответствии с пунктом 1.2 договора на земельном участке из земель населённых пунктов площадью 8761 кв.м, с кадастровым номером 54:35:051125:114, расположен объект недвижимости: незавершённый строительством объект (сооружение - кран козловой) по адресу: г. Новосибирск, Кировский район, ул. Петухова, д. 27/2.

Указанный земельный участок был предоставлен ОАО «Микас» в собственность на основании действующей в тот период времени статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), согласно которой предоставление земельных участков в собственность осуществлялось в заявительном порядке. При этом лицо, испрашивающее земельный участок, в соответствии с пунктом 5 статьи 36 ЗК РФ к заявлению о приобретении прав на земельный участок

было обязано предоставить документы по перечню, утверждённому приказом Минэкономразвития РФ от 30.10.2007 № 370, в том числе выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах на здание, строение, сооружение, находящиеся на приобретаемом земельном участке, или копии иных документов, удостоверяющих (устанавливающих) права на такое здание, строение, сооружение.

Уполномоченный орган при предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, проверяет пакет предоставленных документов, а именно: их комплектность, полноту, однако, правовую экспертизу не осуществляет.

Мэрия города Новосибирска не является экспертной организацией, в связи с чем не вправе определять свойства не принадлежащих муниципальному образованию городу Новосибирску на праве собственности объектов, в том числе, определять, является ли тот или иной объект недвижимым имуществом.

Довод о том, что козловой кран не является объектом недвижимости, может быть подтвержден судебной строительно-технической экспертизой.

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН) в пределах земельного участка с кадастровым номером 54:35:051125:114 расположен еще один объект - здание с кадастровым номером 54:35:051125:258, 1970 года постройки, принадлежащий на праве собственности ЗАО «Передвижная механизированная колонна №1», что подтверждается выпиской из ЕГРН от 26.03.2020 № 99/2020/322027185.

Таким образом, учитывая наличие в границах земельного участка с кадастровым номером 54:35:051125:114 здания, принадлежащего другому лицу, а также тот факт, что государственная регистрация права собственности ООО «Микас» на кран козловой, как на объект недвижимости, осуществлена неправомерно, мэрия города Новосибирска полагает, что договор № 3587 купли-продажи земельного участка от 15.05.2008 был заключён в нарушение действующего на момент его заключения законодательства, а именно, статьи 36 ЗК РФ и является недействительным (ничтожным) по основаниям, предусмотренным пунктом 1 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ).

Земельный участок с кадастровым номером 54:35:051125:114 относился к земельным участкам, государственная собственность на которые не разграничена.

Абзацем 2 пункта 2 статьи 3.3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» установлено, что распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, расположенными на территории городского округа, осуществляется органом местного самоуправления городского округа.

Мэрия города Новосибирска в соответствии с пунктом 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 и согласно 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.

На основании части 2 статьи 1 Устава город Новосибирск является муниципальным образованием и наделён Законом Новосибирской области от 02.06.2004 «О статусе и границах муниципальных образований Новосибирской области» статусом городского округа.

Согласно пункту 1 статьи 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

В соответствии с пунктом 2 статьи 264 ГК РФ лицо, не являющееся собственником земельного участка, осуществляет принадлежащие ему права владения и пользования участком на условиях и в пределах, установленных законом или договором с собственником.

Исходя из указанного выше, мэрия города Новосибирска считает, что договор № 3587 купли-продажи земельного участка от 15.05.2008 нарушает права и охраняемые законом интересы мэрии, как распорядителя земельного участка из государственной не разграниченной собственности, что влечет для неё неблагоприятные последствия в виде незаконного выбытия такого земельного участка из собственности муниципального образования.

В силу статьи 301 ГК РФ собственник вправе истребовать своё имущество из чужого незаконного владения, при этом, даже у добросовестного приобретателя при возмездном приобретении имущества, в соответствии с пунктом 1 статьи 302 ГК РФ собственник вправе истребовать это имущество в случае, когда оно утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путём помимо их воли.

Из выписки из ЕГРН от 26.03.2020 № 99/2020/322454551 следует, что в отношении объекта незавершённого строительства с кадастровым номером 54:35:051125:166 (кран козловой) 17.06.2013 зарегистрировано право собственности ИП Миклухина П.Э.

В абзаце четвёртом пункта 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», совместно принятого Пленумом Верховного суда РФ и Пленумом ВАС РФ (далее – совместное Постановление Пленумов ВС РФ и ВАС РФ № 10/22), даны разъяснения, что в случаях, когда запись в ЕГРП (в связи с вступлением в законную силу Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» с 02.01.2017 сведения об учтённом недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях вносятся в ЕГРН) нарушает право истца, которое не может быть защищено путём 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), оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путём предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими.

Указанным постановлением также разъяснено, что оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество осуществляется путём предъявления исков, решения по которым являются основанием для внесения записи в ЕГРП. В частности, если в резолютивной части судебного акта решён вопрос о

наличии или отсутствии права либо обременения недвижимого имущества, о возврате имущества во владение его собственника, о применении последствий недействительности сделки в виде возврата недвижимого имущества одной из сторон сделки, то такие решения являются основанием для внесения записи в ЕГРП.

Как указывает истец, запись в ЕГРН о праве собственности ИП Миклухина П.Э. на кран козловой, не являющийся объектом недвижимости, нарушает право мэрии города Новосибирска на распоряжение земельным участком, государственная собственность на который не разграничена, в связи с чем данная запись подлежит исключению из ЕГРН.

Учитывая сложившуюся ситуацию, мэрия города Новосибирска, считая, что восстановление нарушенного права муниципального образования в данном случае возможно путём предъявления иска о признании отсутствующим права собственности на объект незавершённого строительства с кадастровым номером 54:35:051125:166 (кран козловой), о признании недействительным договора № 3587 купли-продажи земельного участка от 15.05.2008, об истребовании земельного участка с кадастровым номером 54:35:051125:114, площадью 8761 кв.м, из чужого незаконного владения ИП Миклухина П.Э., обратилась в арбитражный суд с настоящим иском.

В силу статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» государственная регистрация прав на недвижимое имущество - юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества. Государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Поэтому именно невозможность отнесения конкретного объекта к категории недвижимого имущества является одним из обстоятельств, при которых иск о признании права отсутствующим подлежит удовлетворению.

В соответствии с разъяснениями, данными Президиумом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в постановлении от 04.09.2012 № 3809/12, сам по себе факт регистрации объекта как недвижимого имущества, в отрыве от его физических характеристик, в Едином государственном реестре прав не является препятствием для предъявления иска о признании зарегистрированного права отсутствующим.

Согласно правовой позиции, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 26.01.2010 № 11052/09, суд при рассмотрении спора должен дать квалификацию объекту, основываясь на установленных фактических обстоятельствах, определить, имеется ли самостоятельный объект недвижимого имущества, отвечающий признакам, указанным в пункте 1 статьи 130 ГК РФ.

При этом, постановка на кадастровый учет и государственная регистрация права сами по себе не означают, что сооружение является недвижимым имуществом. Наличие технического паспорта на объект также не служит доказательством создания такого объекта в качестве недвижимости, а содержит только описание фактического состояния.

В соответствии с пунктом 38 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» вещь является недвижимой либо в силу своих природных свойств (абзац первый пункта 1 статьи 130 ГК РФ), либо в силу прямого указания закона, что такой объект подчинен режиму недвижимых вещей (абзац второй пункта 1 статьи 130 ГК РФ).

Согласно статье 130 ГК РФ к недвижимому имуществу относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

Из изложенного следует, что 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.

В связи с чем, в соответствии со ст. 82 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ), учитывая наличие сложностей в установлении обстоятельств, необходимых для определения наличия/отсутствия неразрывной связи с землей незавершённого строительством объекта (сооружение - кран козловой), кадастровый номер 54:35:051125:166 (ранее учтенный под кадастровым № 54:35:051125:0114:01), его капитальность, наличие у него фундамента и возможность перемещения без утраты его назначения, а также специфику объекта мэрия города Новосибирска обратилась с ходатайством о назначении по делу строительно-технической экспертизы.

Ответчики заявили о том, что вопрос о назначении по делу судебной строительно-технической экспертизы не может быть разрешен в рамках настоящего дела, поскольку в удовлетворении требования о признании отсутствующим права собственности ИП Миклухина П.Э., а также требований о признании договора купли продажи недействительным и истребовании имущества из чужого незаконного владения следует отказать в связи с применением к данным требованиям сроков исковой давности, которые, по мнению ответчиков, истекли на момент обращения мэрии города Новосибирска с иском в суд, а также в связи с тем, что оценка капитальности данного объекта ранее была дана в рамках дел, рассмотренных арбитражным судом с участием лиц, участвующих в настоящем деле.

Кроме того, ответчики заявили о допущенном со стороны мэрии города Новосибирска злоупотреблении правом при обращении в арбитражный суд с настоящим иском.

В судебном заседании на обсуждение сторон были вынесены заявления ИП Миклухина П.Э. и ОАО «Микас» о допущенном со стороны мэрии города Новосибирска злоупотреблении правом при обращении с настоящим иском в арбитражный суд, а также о применении по делу сроков исковой давности.

Представитель мэрии города Новосибирска представила в материалы дела возражения относительно заявления ответчиков о пропуске срока исковой давности по спору, указав на отсутствие оснований для их применения.

Также представитель мэрии города Новосибирска заявила об отсутствии оснований для установления по делу обстоятельств, связанных со злоупотреблением мэрией своими процессуальными правами при обращении с иском в арбитражный

суд, при этом указала на полномочия мэрии, как органа муниципального образования по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, расположенными на территории города Новосибирска и наличие у истца права обращаться в суд за защитой нарушенных прав муниципального образования. В случае, если по делу будет установлено, что спорный объект (кран козловой), для эксплуатации которого ответчику был предоставлен в собственность земельный участок, являющийся муниципальной собственностью, не является объектом недвижимости, такой земельный участок предоставлен в собственность ОАО «Микас» в нарушение действующего законодательства РФ, соответственно, права и законные интересы муниципального образования - город Новосибирск являются нарушенными.

Арбитражный суд, рассмотрев указанные заявления ответчиков, полагает их необоснованными, подлежащими отклонению по следующим основаниям.

Решением Арбитражного суда Новосибирской области от 19.11.2008 по делу № А45-10937/2008 об обязанности мэрии города Новосибирска передать ОАО «Микас» земельный участок из земель населенных пунктов площадью 8761 кв.м. с кадастровым номером 54:35:05: 1125:0114 согласно плану границ земельного участка в соответствии с условиями договора купли-продажи земельного участка № 3587 от 15.05.2008 с составлением письменного передаточного акта.

При этом довод о ничтожности договора купли-продажи от 15.05.2008, злоупотреблении правом со стороны ОАО «Микас» при обращении с заявлением о выкупе земельного участка, никем не заявлялся и судом, соответственно, не проверялся.

Также вопреки доводам ответчиков, объект незавершённого строительства (кран козловой), расположенный на земельном участке с кадастровым номером 54:35:051125:114 по адресу: г. Новосибирск, ул. Петухова, д. 27/2, не был предметом рассмотрения споров по делам №№ А45-12519/2009, А45-26/2016 и, соответственно, вопрос установления, является ли он объектом недвижимости, арбитражными судами при рассмотрении указанных дел также не исследовался.

Дело № А45-9625/ по существу судом не рассматривалось, доводы о ничтожности договора купли-продажи, злоупотреблении правом ОАО «Микас» не заявлялись, отказ в иске был связан с отсутствием у истца права на подачу иска, при

этом, постановлением Седьмого арбитражного апелляционного суда от 25.02.2014 по делу № А45-9625/2013 производство по данному делу было прекращено.

В этой связи, судебные акты, устанавливающие обстоятельства, на которые ссылаются ответчики, отсутствуют, основания для применения в рассматриваемой ситуации преюдиции, предусмотренной частью 2 ст. 69 АПК РФ, соответственно, также отсутствуют.

При этом, суд отмечает, что часть 2 статьи 69 АПК РФ освобождает от доказывания фактических обстоятельств дела, но не исключает их различной правовой оценки, которая зависит от характера конкретного спора (постановления Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.06.2004 N2045/04, от 31.01.2006 N11297/05 и от 25.07.2011 N 3318/11).

Положения ч. 2 ст. 69 АПК РФ касаются лишь вопроса освобождения от доказывания обстоятельств дела, а не их правовой квалификации, которая может быть различной и зависит, в том числе от характера конкретного спора, при этом правовая квалификация сделки или обстоятельств дела, данная арбитражным судом по ранее рассмотренному делу, не имеет преюдициального значения при рассмотрении арбитражным судом другого дела, что подтверждает судебная практика (Определение Верховного Суда РФ от 06.10.2016 N 305-ЭС16-8204 по делу N А40-143265/2013, Постановление Верховного Суда РФ от 17.11.2014 N 303-АД14-3647 по делу N А04-2341/2014, Определение Верховного Суда РФ от 29.03.2016 по делу N305-ЭС15-16362, А40-152245/2014, Определение Верховного Суда РФ от 13.03.2019 N306-КГ18-19998 по делу N А65-7944/2017 и др.)

Таким образом, арбитражный суд не связан выводами других судов о правовой квалификации рассматриваемых отношений и о толковании правовых норм. Правовая оценка, данная в судебных актах, не может являться основанием для освобождения от доказывания в рамках настоящего дела.

На основании пункта 1 части 3 статьи 42 Устава города Новосибирска истец владеет, пользуется и распоряжается земельными участками, находящимися в муниципальной собственности города Новосибирска, и в силу абзаца 2 пункта 2 статьи 3.3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» распоряжается земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена.

В соответствии с пунктом 2 статьи 125 ГК РФ от имени муниципальных образований своими действиями могут приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права и обязанности, выступать в суде органы местного самоуправления в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов.

Истец, осуществляя владение, пользование и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, и распоряжение земельными участками, расположенными на территории города Новосибирска, государственная собственность на которые не разграничена, на предусмотренных законом основаниях обладает необходимыми полномочиями в интересах муниципального образования города Новосибирска на обращение в суд в защиту его прав.

При этом положениями статьи 46 Конституции РФ, статьи 11 Гражданского кодекса РФ и статьи 4 АПК РФ право на судебную защиту нарушенных прав и законных интересов гарантировано любому заинтересованному лицу.

Обращение мэрии города Новосибирска за судебной защитой принадлежащих муниципальному образованию прав, предусмотрено законом и соответствует поведению, разумно ожидаемому от добросовестного участника гражданского оборота. Ответчики, заявляя о злоупотреблении истцом правом, не представили доказательств, подтверждающих обоснованность их предположений о наличии в действиях другой стороны признаков поведения, направленного на причинение ей вреда.

При таких обстоятельствах суд не усматривает в поведении истца в связи с обращением в суд с исковым заявлением признаков злоупотребления правом.

В Обзоре судебной практики № 1 (2016), утверждённом Президиумом Верховного Суда РФ 13.04.2016, Верховным Судом Российской Федерации даны разъяснения, что иск о признании права отсутствующим на объект, не обладающий признаками недвижимой вещи, но права на который зарегистрированы как на недвижимость, является разновидностью негаторного иска, и исковая давность на требование о признании права отсутствующим не распространяется.

Верховным Судом Российской Федерации также разъяснено, что из содержания пункта 1 статьи 130 ГК РФ и пункта 38 постановления Пленума

Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» следует, что при разрешении вопроса о признании вещи недвижимостью, независимо от осуществления государственной регистрации права собственности на неё, следует устанавливать наличие у неё признаков, способных относить её в силу природных свойств или на основании закона к недвижимым объектам.

Для установления обстоятельств, является ли объект незавершённого строительства с кадастровым номером 54:35:051125:166 (кран козловой), расположенный на земельном участке с кадастровым номером № 54:35:051125:114 по адресу: г. Новосибирск, ул. Петухова, д. 27/2, объектом недвижимости арбитражный суд пришел к убеждению, что для определения существенных для рассматриваемого спора обстоятельств назначение судебной строительно-технической экспертизы является необходимым.

Определением арбитражного суда от 30.06.2020 назначена судебная строительно-техническая экспертиза, проведение которой поручено эксперту ООО Экспертно-консалтингового бюро «СТИНЭКС» Падерову С. В.

Перед экспертом поставлены следующие вопросы:

- имеется ли у объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 54:35:051125:166 (кран козловой), расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Петухова, 27/2, на земельном участке с кадастровым номером 54:35:051125:114, фундамент?

- может ли объект незавершённого строительства с кадастровым номером 54:35:051125:166 (кран козловой), расположенный по адресу: г. Новосибирск, ул. Петухова, 27/2, на земельном участке с кадастровым номером 54:35:051125:114 быть демонтирован и перемещён на другое место без причинения ущерба его назначению?

- является ли объект незавершённого строительства с кадастровым номером 54:35:051125:166 (кран козловой), расположенный по адресу: г. Новосибирск, ул. 1 Петухова, 27/2, на земельном участке с кадастровым номером 54:35:051125:114, по своим физическим свойствам объектом недвижимости или указанный объект имеет признаки движимого имущества?

По результатам судебной строительно-технической экспертизы в арбитражный суд поступило заключение № ТЭ-2571-2020, выполненное экспертом Падеровым С. В..

На вопросы, поставленные арбитражным судом, эксперт ответил, что обследованный объект (кран козловой):

- конструкций фундаментов в своём составе не имеет;

- с учётом его фактических конструктивных решений, может быть демонтирован посредством его полной поэлементной разборки (крановое оборудование, путевое оборудование, рельсы, полушпалы, соединительные элементы, балластные призмы из сыпучего материала) и перемещён на другое место без причинения несоразмерного ущерба его назначению при условии соблюдения общепринятых нормативных требований к процессу его демонтажа/ разборки и транспортирования;

- по своим физическим свойствам кран козловой не является объектом недвижимости: козловой кран является движимым имуществом - грузоподъёмной машиной цикличного действия, предназначенной для подъёма и перемещения в пространстве грузов; подкрановый путь является движимым имуществом - временным вспомогательным сооружением при грузоподъёмной машине (козловом кране), обеспечивает возможность эксплуатации установленного на нём козлового крана и не является самостоятельным объектом;

- подкрановый путь является движимым имуществом – временным сооружением при грузоподъёмной машине (козловом кране); подкрановый путь обеспечивает возможность эксплуатации установленного на нем козлового крана и не является самостоятельным объектом.

Ответчики не согласились с выводами заключения эксперта Падерова С.В., указали на нарушение экспертом Федерального закона от 31.05.2001 N 73-ФЗ "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации" и требований статьи 86 АПК РФ. По мнению ответчиков, эксперт Падеров С.В. не исследовал объект кран козловой, кадастровый номер 54:35:051125:166 в совокупности с подкрановыми путями и не ответил на вопрос, обладает ли кран козловой в совокупности с подкрановыми путями признаками недвижимого имущества в виде прочной связи с землей и невозможности перемещения его

строительных конструкций без несоразмерного ущерба объекту, следовательно, заключение является недопустимым доказательством, подлежащим исключению из числа доказательств по делу. В связи с этим ответчики заявили о необходимости назначения по делу повторной экспертизы.

Рассмотрев данное ходатайство, арбитражный суд отклонил доводы ответчиков, при этом суд принял во-внимание следующее.

Вопреки доводам ответчиков, экспертом Падеровым С.В. при проведении судебной экспертизы были исследованы все документы, представленные ему судом, а тамкже путем натурного обследования был исследован и сам объект непосредственно, что нашло подробное отражение в актах обследования крана козловой и в тексте экспертного заключения, из которого следует, что исследован экспертом был кран козловой в совокупности с подкрановыми путями.

Так, экспертом Падеровым С.В. исследованы технические и правоустанавливающие документы на объект незавершенного строительства с кадастровым номером 54:35:051125:166 (кран козловой), в том числе технический паспорт объекта кран козловой (незавершённое строительство) от 19.08.2005, в котором указан объект – кран козловой (подкрановые пути), в том числе в разделе 3 дано описание гравийного балластного слоя, деревянных полушпал, марки рельсов (стр. 4-5 экспертного заключения № ТЭ-2571-2020), очевидно, что указанные характеристики относятся именно к подкрановым путям.

Исследование экспертом объектов: крана козловой КК-16/12,5-25-9 и подкранового пути, их объемно-планировочных и конструктивных решений, принятых при их устройстве отражено экспертом на стр. 5-6 экспертного заключения № ТЭ-2571-2020. Данные обстоятельства эксперт подтвердил в судебном заседании 31.08.2020 при даче им пояснений и ответов на вопросы сторон и суда в порядке части 3 статьи 86 АПК РФ.

Падеров С.В. дал устные пояснения по проведенному экспертному исследованию, ответил на вопросы суда и участников процесса, касающиеся проведения экспертом натурного обследования объекта, в том числе его состава, объема и способа, результатах натурного обследования объекта, расположенного на территории земельного участка с КН 54:35:051125:114, расположения объекта на данном земельном участке, составе имущества, входящего в объект, в том числе

подкранового пути, предназначенного для перемещения по нему козлового крана, конструктивных элементов подкранового пути, территории с асфальтовым покрытием и ее физической связи с обследуемым объектом «Козловой кран (незавершенное строительство)», о предназначении данного объекта и его классификации согласно ГОСТам, основаниям, по которым спорный объект не был отнесен экспертом к линейным объектам и основаниям отнесения объекта к движимому имуществу, представляющему собой вспомогательное временное сооружение, перемещение которого возможно без причинения несоразмерного ущерба его назначению.

Также Падеров С.В. дал ответы на вопросы представителей ответчика и третьего лица, касающиеся порядка оформления подписки эксперта, формирования материалов экспертного заключения, нормативных документов, которыми руководствовался эксперт при составлении экспертного заключения.

Более того, подробно об объекте исследования экспертом Падеровым С.В. указано в ответах на поставленные вопросы, представленных в материалы дела в письменном виде от 16.09.2020.

В том числе, эксперт Падеров С.В. в своих письменных ответах на вопросы представителей ответчиков дал обоснование того, что крановый/подкрановый путь - это не является линейным объектом, что также было отражено на стр.17 заключения №ТЭ-2571-2020), т.к. не является трубопроводом, автомобильной дорогой, железнодорожной линией или иным подобным сооружением в смысле ст.1, п.10.1 Градостроительного кодекса РФ.

ГОСТ Р 58033-2017 «Здания и сооружения. Словарь. Общие термины» содержит понятие таких линейных объектов как железная дорога, дорога, путь рельсовый, напротив, козловой кран не является транспортным средством, так как не предназначен для перевозки по дорогам людей, грузов или оборудования:

Относительно термина «фундамент» и почему нельзя считать фундаментом заглубленные бетонные конструкции, предъявленные эксперту ИП Миклухиным П.Э. при натурном обследовании объекта (стр. 6, 7, 9-5-12, 16 заключения №ТЭ-2571-2020), эксперт сослался на ГОСТ Р 58033-2017 «Здания и сооружения. Словарь. Общие термины», содержащий понятия фундамента, как организованной совокупности конструктивных элементов (сборных или монолитных), обладающей

определенной жесткостью, передающей нагрузки от здания или сооружения на грунтовое основание.

Как указал эксперт, заглубленные монолитные бетонные конструкции, предъявленные собственником в качестве конструктивных элементов обследуемого объекта, не могут считаться организованной совокупностью конструктивных элементов (сборных или монолитных), обладающей жесткостью и передающей нагрузки от сооружения на грунтовое основание, поэтому в отношении этих конструкций на стр.10 заключения №ТЭ-2571-2020 были сделаны выводы о том, что монолитные конструкции не могут считаться фундаментами либо какими-то другими объективно необходимыми для эксплуатации крана конструктивными элементами, входящими в состав обследуемого подкранового пути; при определении категории объекта (движимое или недвижимое имущество) в рамках проведенной экспертизы, указанные конструкции не учитывались.

Заключение эксперта является одним из доказательств по делу и исследуется наряду с другими доказательствами (ст. 64, 82, 86 АПК РФ).

В рамках данного дела судебная экспертиза проведена в порядке, предусмотренном ст. 82 АПК РФ.

В соответствии с ч. 1 ст. 86 АПК РФ на основании проведенных исследований и с учетом их результатов эксперт от своего имени или комиссия экспертов дает заключение в письменной форме и подписывает его.

Требования к заключению экспертов предусмотрены ч. 2 ст. 86 АПК РФ.

Экспертное заключение № ТЭ-2571-2020 от 31.07.2020 оформлено в соответствии с требованиями ст. 82, 83, 86 АПК РФ, в нем отражены все предусмотренные ч. 2 ст. 86 АПК РФ сведения, экспертное заключение основано на материалах дела, является ясным и полным, противоречия в выводах экспертов отсутствуют. Эксперт предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения.

В экспертном заключении содержатся ответы на поставленные судом вопросы, заключение мотивировано, выводы эксперта предельно ясны, обоснованы исследованными им обстоятельствами, содержат ссылки на представленные судом для производства экспертизы доказательства. Из проведенного судом анализа экспертного заключения в совокупности с устными и письменными пояснениями

эксперта, данными им в ходе судебного разбирательства, следует, что все предоставленные эксперту материалы дела, в т.ч. указанные в п. 1.3 заключения №ТЭ-2571-2020, были исследованы и оценены экспертом относительно существа поставленных судом вопросов, итоговые выводы, сформулированные в экспертном заключении №ТЭ-2571-2020, не вступают в какое-либо противоречие со смыслом и содержанием документов, имеющихся в предоставленных эксперту материалах дела, все сведения, являющиеся существенными в рассматриваемых вопросах и имеющие значение при формулировании итоговых выводов, нашли свое отражение в содержательной части экспертного заключения №ТЭ-2571-2020. В том числе, из анализа текста экспертного заключения с очевидностью следует, что эксперт исследовал кран козловой в совокупности с подкрановыми путями, но не отдельно от них.

При имеющихся обстоятельствах, доводы ответчиков со ссылкой на недопустимость представленного по результатам проведенной судебной экспертизы экспертного заключения № ТЭ-2571-2020 от 31.07.2020, судом расценены несостоятельными.

Сведения, содержащиеся в экспертном заключении, документально ответчиками не опровергнуты (ст. 65 АПК РФ).

Само по себе несогласие ответчиков с выводами судебной экспертизы, а также наличие у них сомнений в обоснованности заключения эксперта не свидетельствуют о его недостоверности.

Таким образом, заключение экспертизы в силу ст. 64, 67, 68, 71, 82, 86 АПК РФ является надлежащим доказательством по делу.

Ссылки ответчиков на рецензионное заключение специалиста №1408-2020 Ковалевой М.А., судом не могут быть расценены в качестве аргумента, являющегося основанием для возникновения сомнений в выводах судебной экспертизы, поскольку указанная рецензия выполнена Ковалевой М.А., являющейся представителем ИП Миклухина П.Э., то есть заинтересованным по отношению к этому ответчику лицом.

Ковалева М.А. согласно протокола и аудиопотокола судебного заседания от 31.08.2020-01.09.2020 была допущена в качестве представителя ответчика к участию в судебном заседании по устному заявлению ИП Миклухина П.Э. в порядке части 4 ст. 61 АПК РФ.

Следовательно, выводы рецензии Ковалевой М.А. не могут быть признаны объективными.

В соответствии с п. 2 ст. 87 АПК РФ в случае возникновения сомнений в обоснованности заключения эксперта или наличия противоречий в выводах эксперта или комиссии экспертов по тем же вопросам может быть назначена повторная экспертиза, проведение которой поручается другому эксперту или другой комиссии экспертов.

Ответчики же просят назначить по делу повторную судебную экспертизу постановкой перед другой экспертной организацией других вопросов, сформулированных ими в ходатайстве, что также не соответствует требованиям ст. 87 АПК РФ. Кроме того, ходатайство ИП Миклухина П.Э. не содержит указания на то, по каким причинам ответчик полагает заключение судебной экспертизы недостоверным, в обоснование ходатайства ответчик ссылается на обстоятельства, которые заявитель ошибочно полагает нарушениями при проведении экспертизы, не являющиеся основаниями для назначения повторной экспертизы.

Поскольку заключение эксперта Падерова С.В. соответствует требованиям ст. 82 АПК РФ, Федерального закона «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», содержит подробное описание проведенного исследования, результаты исследования с указанием примененных методов, конкретные ответы на поставленные судом вопросы, оно не допускает неоднозначное толкование, не вводит в заблуждение, является достоверным и допустимым доказательством, арбитражный суд отклонил ходатайство о назначении по делу повторной судебной экспертизы.

Принимая во внимание результаты судебной экспертизы, подтвердившей отсутствие на земельном участке с кадастровым номером 54:35:051125:114 объекта недвижимости, следует признать, что договор купли-продажи земельного участка от 15.05.2008 № 3587 между мэрией города Новосибирска и ОАО «Микас» был заключён в нарушение действующей в тот период времени статьи 36 ЗК РФ, согласно пункту 1 которой граждане и юридические лица, имеющие в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной

собственности, приобретали права на эти земельные участки в соответствии с ЗК РФ.

Договор купли-продажи земельного участка от 15.05.2008 № 3587, нарушающий права и охраняемые законом интересы мэрии города Новосибирска, как распорядителя земельного участка из государственной собственности, не разграниченной, повлеч для неё неблагоприятные последствия в виде незаконного выбытия земельного участка с кадастровым номером 54:35:051125:114, площадью 8761 кв.м. из муниципальной собственности.

Из материалов дела следует, что действия ОАО «Микас» при выкупе земельного участка не соответствуют принципам добросовестного поведения, предъявляемого к участникам гражданского оборота, поскольку в целях заключения оспариваемого в настоящем деле договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 54:35:051125:0114, в мэрию города Новосибирска были представлены документы, свидетельствующие о нахождении на данном земельном участке недвижимого имущества - незавершенного строительством объекта (сооружение – кран козловой), право на которое возникло у ОАО «Микас» в результате приватизации и было зарегистрировано 11.12.2007. Технические документы на кран козловой, как на незавершенный строительством объект недвижимости были представлены в обоснование права ОАО «Микас» на приобретение земельного участка по льготной цене в соответствии со ст. 36 ЗК РФ (2,5 % от кадастровой стоимости). Пунктом 2.1 договора купли-продажи № 3587 установлена льготная цена земельного участка - 585 640 рублей, которая составляет 2,5 % от кадастровой стоимости земельного участка – 23 425 599,85 рублей.

Полагаясь на добросовестность ОАО «Микас», мэрией города Новосибирска заключен договор купли-продажи от 15.05.2008 земельного участка по цене 585 640 рублей, при этом реальная рыночная цена указанного земельного участка составляла более 23 млн. рублей.

Предоставляя сведения о нахождении на земельном участке объекта недвижимого имущества, ОАО «Микас» как собственник объекта не могло не осознавать, что указанный объект не обладает неразрывной связью с землей, не имеет фундамента, иных капитальных конструкций, а также техническими характеристиками объекта недвижимого имущества.

Обстоятельства того, что спорный объект не является объектом капитального строительства подтверждены результатами строительно-технической экспертизы, устными пояснениями эксперта в судебном заседании 31.08.2020, зафиксированными аудиопротоколом судебного заседания 31.08.2020).

Данные обстоятельства также подтвердил свидетель Панов В.Г., который осуществлял в 1998 году монтаж спорного козлового крана, и указал, что данный кран является сборно-разборным сооружением (аудиопротокол судебного заседания 16.09.2020).

Кроме того, при проведении экспертизы эксперт Падеров С.В. установил, что некоторые предъявленные собственником бетонные конструкции при осмотре объекта были выполнены непосредственно перед проведением исследования, указанные конструкции никакого отношения к исследуемым объектам не имеют. Указанные обстоятельства также подтверждает видеосъемка 24.07.2020 (накануне исследования) исследуемого объекта о том, что 27.07.2020 собственником козлового крана производились работы по установке бетонных конструкций. Таким образом, собственник козлового крана предпринял попытку внести существенные изменения в исследуемый объект накануне экспертного исследования, что также было отражено в экспертном заключении.

Таким образом, негативные последствия для мэрии города Новосибирска при заключении договора купли-продажи земельного участка в результате предоставления ОАО «Микас» сведений об объекте, не являющемся объектом недвижимого имущества, выразились в получении неравноценного встречного предоставления в момент заключения и исполнения сделки, в возникновении убытков для истца в виде разницы в цене по договору купли-продажи № 3587 и действительной стоимости земельного участка.

Поскольку объект, расположенный на земельном участке не является объектом недвижимого имущества, то земельный участок не мог быть предоставлен ОАО «Микас» на основании статьи 36 ЗК РФ по льготной цене, в связи с чем, договор купли-продажи земельного участка от 06.08.2010 является ничтожной сделкой в силу статьи 10, 168 ГК РФ, в редакции, действовавшей на момент заключения данного договора.

В силу части 1 статьи 4, статьи 11 АПК РФ заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов.

Защита гражданских прав осуществляется перечисленными в статье 12 ГК РФ способами, в том числе и возможностью признания права; восстановления положения, существовавшего до нарушения права; применения иных способов, предусмотренных в законе.

Исходя из разъяснений Конституционного Суда Российской Федерации, содержащихся в Постановлении № 6-П от 21.04.2003, защита прав собственника имущества, приобретенного третьим лицом у неуправомоченного отчуждателя, должна осуществляться путем предъявления виндикационного иска с целью выяснения вопроса о добросовестности конечного приобретателя имущества и законности его прав на основании статьи 302 ГК РФ.

Данные положения корреспондируются с положениями, закрепленными в пункте 35 совместного Постановления Пленумов ВС РФ и ВАС РФ № 10/22, где разъяснено, что если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать (добросовестный приобретатель), то собственник в порядке ст. с. 301, 302 ГК РФ вправе истребовать это имущество от приобретателя в случае, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем или помимо их воли. Когда в такой ситуации предъявлен иск о признании недействительной сделки по отчуждению имущества, суду при рассмотрении дела следует иметь ввиду правила, установленные статьями 301, 302 ГК РФ.

В пункте 38 совместного постановления Пленумов ВС РФ и ВАС РФ № 10/22 разъяснено, что приобретатель не может быть признан добросовестным, если на момент совершения сделки по приобретению имущества право собственности в ЕГРП было зарегистрировано не за отчуждателем или в ЕГРП имелась отметка о судебном споре в отношении этого имущества. В то же время запись в ЕГРП о праве собственности отчуждателя не является бесспорным доказательством добросовестности приобретателя.

Ответчик может быть признан добросовестным приобретателем имущества при условии, если сделка, по которой он приобрел владение спорным имуществом, отвечает признакам действительной сделки во всем, за исключением того, что она совершена неуправомоченным отчуждателем.

Собственник вправе опровергнуть возражение приобретателя о его добросовестности, доказав, что при совершении сделки приобретатель должен был усомниться в праве продавца на отчуждение имущества.

Согласно пункту 39 совместного постановления Пленумов ВС РФ и ВАС РФ № 10/22 по смыслу пункта 1 статьи 302ГК РФ, собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения независимо от возражения ответчика о том, что он является добросовестным приобретателем, если докажет факт выбытия имущества из его владения или владения лица, которому оно было передано собственником, помимо их воли.

Недействительность сделки, во исполнение которой передано имущество, не свидетельствует сама по себе о его выбытии из владения передавшего это имущество лица помимо его воли. Судам необходимо устанавливать, была ли воля собственника на передачу владения иному лицу.

Из содержания указанных норм и их разъяснения следует, что одним из юридически значимых обстоятельств, подлежащих доказыванию при обращении в суд с иском об истребовании имущества из чужого незаконного владения, является выбытие имущества из владения собственника по воле либо помимо его воли.

При этом обязанность доказывания факта выбытия имущества из владения собственника помимо его воли лежит на истце.

Обстоятельства, связанные с выбытием имущества у собственника - по воле или помимо воли, - на квалификацию лица в качестве добросовестного приобретателя не влияют. Эти обстоятельства влияют на возможность либо невозможность истребования имущества у добросовестного приобретателя.

Виндикационное требование может быть заявлено лишь лицом, являющимся собственником (титulyным владельцем) спорного имущества, но фактически не владеющим им, к лицу, в фактическом, но незаконном владении которого находится вещь, но не являющемуся собственником.

Из анализа приведенных норм следует, что истцом по виндикационному иску должны быть доказаны: 1) наличие права собственности или иное вещное право на истребуемое имущество, 2) факт нахождения этого имущества у ответчика и 3) незаконность такого владения.

Ответчиком по такому требованию является незаконный владелец, обладающий вещью без надлежащего правового основания, либо по порочному основанию приобретения.

Пунктом 1 статьи 36 ЗК РФ исключительное право на выкуп земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставлено юридическим лицам, имеющим в собственности здания, строения, сооружения, расположенные на этих участках.

Толкование отдельных положений статьи 36 ЗК РФ по рассматриваемому вопросу дано в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.12.2008 № 8985/08. Согласно правовой позиции Президиума земельные участки, занятые объектами недвижимого имущества, могут быть предоставлены в собственность по основанию, установленному пунктом 1 статьи 36 ЗК РФ, только для целей эксплуатации уже существующих зданий, строений и сооружений.

Противоположное толкование ведет к тому, что злоупотребляя положениями статьи 36 ЗК РФ, можно по льготной цене и без аукциона приобрести в собственность участок.

В соответствии со статьей 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Вместе с тем, ответчиками не предоставлено доказательств существования на земельном участке каких-либо объектов недвижимого имущества, также как не представлено проектной документации, договоров подряда, договоров поставки, разрешения на строительство, разрешения на ввод объектов в эксплуатацию и т.д.. В то же время земельный участок с кадастровым номером 54:35:051125:114 был предоставлен ОАО «Микас» для эксплуатации исключительно незавершенного строительством объекта – крана козлового, в действительности объектом

недвижимого имущества не являющегося, что доказано материалами настоящего дела.

Таким образом, наличие у ИП Миклухина П.Э. зарегистрированного права не свидетельствует о невозможности истребовать земельный участок, полученный во владение с нарушением установленной законом процедуры.

При этом, арбитражный суд учитывает, что ИП Миклухин П.Э. является заинтересованным лицом по отношению к АО «МИКАС». Договор купли-продажи земельного участка от 15.05.2008 со стороны ОАО «Микас» подписан генеральным директором Миклухиным П.Э. Единоличным исполнительным органом АО «Микас» является АО УК «ЛОРИС-ТРАСТ», генеральным директором которого является также Миклухин П.Э.

Следовательно, заключая сделку по приобретению спорного земельного участка, ИП Миклухин П.Э. не мог не знать об обстоятельствах ее приобретения ОАО «Микас», в котором он одновременно является его единоличным исполнительным органом.

Злоупотребление правом по своей правовой природе является нарушением запрета, установленного в ст. 10 ГК РФ, поэтому такое злоупотребление, допущенное при совершении сделок, влечет их ничтожность как не соответствующих закону.

Исходя из обстоятельств дела, в данном случае можно сделать вывод о наличии порока воли собственника на отчуждение данного имущества, поскольку воля мэрии города Новосибирска не была направлена на отчуждение земельного участка по льготной цене лицу, объект движимого имущества которого находился на земельном участке, что также свидетельствует об отсутствии всех оснований считать ИП Миклухина П.Э. добросовестным приобретателем спорного земельного участка.

В силу статьи 195 ГК РФ судебная защита имеет временные границы - установленный законом срок исковой давности.

По истечении исковой давности лицо, чье право нарушено, лишается возможности принудительной (судебной) защиты этого нарушенного права при наличии заявления ответчика о пропуске срока исковой давности.

Виндикационное требование может быть заявлено в течение трех лет со дня, когда лицо, утратившее спорное имущество, узнало или должно было узнать о

нарушении своих прав. Указанный трехлетний срок соответствует общему сроку исковой давности, установленному в статье 196 ГК РФ.

Принимая во внимание, что на дату заключения договора купли-продажи земельного участка № 3587 от 15.05.2008 в Единый государственный реестр недвижимости были внесены сведения о регистрации прав собственности ОАО «Микас» на незавершенным строительством объект недвижимого имущества, кран козловой, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 54:35:051125:0114, которые должны являться достоверными и актуальными для третьих лиц, у мэрии города Новосибирска не имелось оснований для дополнительного обследования земельного участка. Действующими муниципальными и иными правовыми актами не предусмотрена обязанность истца осуществлять проверку фактического существования объектов недвижимости при условии наличия подтверждающих данные факты выписок из Единого государственного реестра недвижимости. При этом, если бы истцу было известно об отсутствии объекта недвижимого имущества на земельном участке, то договор купли-продажи от 15.05.2008 не был бы заключен, тем более по льготной цене.

Фактически о нарушении своего права мэрия города Новосибирска узнала из материалов судебной экспертизы, проведенной по настоящему делу. В момент подачи иска у мэрии города Новосибирска были лишь обоснованные сомнения в том, что земельный участок отчужден неправомерно.

Ранее истец не был осведомлен по не зависящим от него причинам о части обстоятельств, связанных с нарушением его права, и имеющих значение для выбора надлежащего способа защиты.

Как неоднократно подчеркивал Верховный Суд Российской Федерации (в определениях от 29.01.2018 № 310-ЭС17-13555, от 12.02.2018 № 305-ЭС17-13572, от 19.11.2018 № 301-ЭС18-11487, от 11.02.2019 № 305-ЭС16-20779), срок исковой давности не может начать течь ранее момента возникновения у истца права на иск и объективной возможности для его реализации, то есть момента, начиная с которого истец должен был узнать о нарушении своих прав, об основаниях для предъявления иска и о личности надлежащего ответчика.

Основы конституционного строя Российской Федерации (как элемент ее публичного порядка), предполагают нравственное, добросовестное и

соответствующее закону поведение участников гражданского оборота (статьи 1, 10 ГК РФ).

Судебная защита не может распространяться на деятельность, противоречащую основам правопорядка.

В силу пункта 1 статьи 10 ГК РФ не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

Злоупотребление правом может быть выражено в таких действиях лица, в результате которых другая сторона не могла реализовать принадлежащие ей права.

Как следует из статьи 10 ГК РФ, отказ в защите права лицу, злоупотребившему правом, означает защиту нарушенных прав лица, в отношении которого допущено злоупотребление. Таким образом, непосредственной целью названной санкции является не наказание лица, злоупотребившего правом, а защита прав лица, потерпевшего от этого злоупотребления. Следовательно, для защиты нарушенных прав потерпевшего суд может не принять доводы лица, злоупотребившего правом, обосновывающие соответствие своих действий по осуществлению принадлежащего ему права формальным требованиям законодательства.

Срок исковой давности не применяется по правилам пунктов 1 и 2 статьи 10 ГК РФ, которая запрещает пользоваться правами исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действуя в обход закона с противоправной целью, а также злоупотребления правом.

Указанная правовая позиция была закреплена в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 17912/09 от 22.11.2011 по делу А54-5153/2008/С16, где Президиум счел обоснованным отказ судов в применении исковой давности, который по своему смыслу соответствует пункту 2 статьи 10 ГК РФ и выступает как санкция за злоупотребление правами.

При имеющихся по делу обстоятельствах, исходя из положений статьи 10 ГК РФ, постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 17912/09 от 22.11.2011, а также определения Верховного Суда Российской Федерации от 26.01.2016 № 301-ЭС15-5443, арбитражный суд приходит к выводу о том, что срок исковой давности к заявленному требованию не может

быть применен вне зависимости от его истечения, а ссылка ответчиков о пропуске срока исковой давности при непредставлении доказательств против других доводов истца, является злоупотреблением правом, поскольку ответчиками были созданы объективные препятствия, в том числе указанные выше в виде сокрытия обстоятельств, связанных с наличием умысла ответчиков по незаконному приобретению земельного участка, находящегося в неразграниченной государственной собственности при отсутствии законных на то оснований.

На основании изложенного требования мэрии города Новосибирска, направленные на защиту прав муниципального образования и публичного порядка, являются обоснованными, подлежащими удовлетворению в полном объеме.

При этом способом, восстанавливающим права муниципального образования в рассматриваемой ситуации, является не применение последствий недействительности ничтожной сделки, а истребование имущества у лица, не являющегося его добросовестным приобретателем.

Судебные расходы по государственной пошлине по иску и проведенной по делу судебной экспертизы подлежат отнесению на ответчиков в равных частях.

Руководствуясь ст.ст. 110, 167-176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

признать отсутствующим право собственности индивидуального предпринимателя Миклухина Павла Эдуардовича (ОГРНИП: 309540401300022, ИНН: 540410916237) на объект незавершенного строительства с кадастровым номером 54:35:051125:166, расположенный по адресу: город Новосибирск, улица Петухова, дом 27/2.

Признать недействительным договор №3587 купли-продажи земельного участка от 15.05.2008, заключенный между мэрией города Новосибирска (ОГРН: 1045402490100, ИНН: 5406285846) и открытым акционерным обществом «Микас» (ОГРН: 1025402488429, ИНН: 5406012920).

Истребовать из чужого незаконного владения индивидуального предпринимателя Миклухина Павла Эдуардовича (ОГРНИП: 309540401300022, ИНН: 540410916237) земельный участок с кадастровым номером 54:35:051125:114, площадью 8761 кв.м.

Взыскать с индивидуального предпринимателя Миклухина Павла Эдуардовича (ОГРНИП: 309540401300022, ИНН: 540410916237) в доход федерального бюджета 9 000 рублей 00 копеек судебных расходов по государственной пошлины по иску.

Взыскать с открытого акционерного общества «Микас» (ОГРН: 1025402488429, ИНН: 5406012920) в доход федерального бюджета 9 000 рублей 00 копеек судебных расходов по государственной пошлины по иску.

Взыскать с индивидуального предпринимателя Миклухина Павла Эдуардовича (ОГРНИП: 309540401300022, ИНН: 540410916237) в пользу акционерного общества Передвижная механизированная колонна №1» (ОГРН: 1025401305511, ИНН: 5403102205) 16 750 рублей 00 копеек судебных расходов по судебной экспертизе.

Взыскать с открытого акционерного общества «Микас» (ОГРН: 1025402488429, ИНН: 5406012920) в пользу акционерного общества Передвижная механизированная колонна №1» (ОГРН: 1025401305511, ИНН: 5403102205) 16 750 рублей 00 копеек судебных расходов по судебной экспертизе.

Перечислить с депозитного счета Арбитражного суда Новосибирской области на счет общества с ограниченной ответственностью Экспертно-консалтингового бюро «СТИНЭКС» (ОГРН: 1085403009449, ИНН: 5403211324) 33 500 рублей 00 копеек в счет проведенной по делу судебной экспертизы.

Возвратить с депозитного счета Арбитражного суда Новосибирской области на счет акционерного общества Передвижная механизированная колонна №1» (ОГРН: 1025401305511, ИНН: 5403102205) 7 500 рублей 00 копеек, уплаченных в счет судебной экспертизы.

Возвратить с депозитного счета Арбитражного суда Новосибирской области на счет индивидуального предпринимателя Миклухина Павла Эдуардовича (ОГРНИП: 309540401300022, ИНН: 540410916237) 60 000 рублей 00 копеек, уплаченных в счет судебной экспертизы.

Исполнительные листы выдать после вступления решения в законную силу.

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

Решение может быть обжаловано в срок, не превышающий двух месяцев со дня вступления в законную силу в Арбитражный суд Западно-Сибирского округа 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.

Судья

И.В. Лузарева

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 19.03.2020 6:44:38
Кому выдана Лузарева Ирина Валентиновна