

[Печать](#)

Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

23 июня 2017 года

п.Заокский Тульская область

Заокский районный суд Тульской области в составе

председательствующего Семеновой Т.Ю.,

при секретаре Антошине Р.А.,

с участием представителя истцов Орловой О.А., Мымриной Н.А., Каннуникова К.В. по доверенностям Шарыгина С.И.,

представителя истцов Каннуникова К.В., Мымриной Н.А. по доверенности и ордеру адвоката Барканова А.С.,

представителя истца Мымриной Н.А. по доверенности Пискуна К.И.,

третьего лица - конкурсного управляющего ИП Громаковский А.А. – Сливка М.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании в здании суда гражданское дело № по иску Мымриной Н.А., Каннуникова К.В., Орловой О.А. к Громаковскому А.А. о признании отсутствующим права собственности на жилые дома, признании права собственности на жилые дома и земельные участки,

установил:

Мымрина Н.А., Каннуников К.В., Орлова О.А., с учетом уточнений, обратились в суд с иском к Громаковскому А.А. в котором просят признать право собственности Мымриной Н.А. на земельный участок, назначение - земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства, кадастровый №, общей площадью 2097 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: участок находится примерно в 1101 м по направлению на запад от ориентира населенный пункт, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: <адрес>. Признать право собственности Мымриной Н.А. на дом, назначение: жилое, площадью 127,5 кв. м., кадастровый №, адрес (местонахождение) объекта: <адрес>, расположенный на земельном участке с кадастровым №. Признать отсутствующим право собственности Громаковского А.А. на дом, назначение: жилое, площадью 127,5 кв. м., кадастровый №, адрес (местонахождение) объекта: <адрес>, расположенный на земельном участке с кадастровым №

Признать право собственности Мымриной Н.А. на земельный участок, назначение - земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства, кадастровый №, общей площадью 2199 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: участок находится примерно в 1164 м по направлению на запад от ориентира населенный пункт, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: <адрес>. Признать право собственности Мымриной Н.А. на дом, назначение: жилое, площадью 127,5 кв.м., кадастровый №, адрес (местонахождение) объекта: <адрес> расположенный на земельном участке с кадастровым №. Признать отсутствующим право собственности Громаковского А.А. на дом, назначение: жилое, площадью 127,5 кв.м., кадастровый №, адрес (местонахождение) объекта: <адрес> расположенный на земельном участке с кадастровым №.

Признать право собственности Мымриной Н.А. на земельный участок, назначение - земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства, кадастровый №, общей площадью 2318 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: участок находится примерно в 1166 м по направлению на запад от ориентира населенный пункт, расположенного за пределами участка, адрес ориентира:

<адрес> Признать право собственности Мырриной Н.А. на дом, назначение: жилое, площадью 201,6 кв.м., кадастровый №, адрес (местонахождение) объекта: <адрес> расположенный на земельном участке с кадастровым №. Признать отсутствующим право собственности Громаковского А.А. на дом, назначение: жилое, площадью 201,6 кв. м., кадастровый №, адрес (местонахождение) объекта: <адрес>, расположенный на земельном участке с кадастровым №.

Признать право собственности Каннуникова К.В. на земельный участок, назначение - земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства, кадастровый № общей площадью 2909 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: участок находится примерно в 1131 м по направлению на запад от ориентира населенный пункт, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: <адрес>. Признать право собственности Каннуникова К.В. на дом, назначение: жилое, площадью 160,6 кв.м., кадастровый №, адрес (местонахождение) объекта: <адрес> расположенный на земельном участке с кадастровым №. Признать отсутствующим право собственности Громаковского А.А. на дом, назначение: жилое, площадью 160,6 кв.м., кадастровый №, адрес (местонахождение) объекта: <адрес>, расположенном на земельном участке с кадастровым №.

Признать право собственности Каннуникова К.В. на земельный участок, назначение - земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства, кадастровый №, общей площадью 2334 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: участок находится примерно в 1163 м по направлению на запад от ориентира населенный пункт, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: <адрес>. Признать право собственности Каннуникова К.В. на дом, назначение: жилое, площадью 152,6 кв.м., кадастровый №, адрес (местонахождение) объекта: <адрес> расположенный на земельном участке с кадастровым №. Признать отсутствующим право собственности Громаковского А.А. на дом, назначение: жилое, площадью 152,6 кв.м., кадастровый №, адрес (местонахождение) объекта: <адрес> расположенный на земельном участке с кадастровым №.

Признать право собственности Каннуникова К.В. на земельный участок, назначение - земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства, кадастровый №, общей площадью 3193 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: участок находится примерно в 1183 м по направлению на запад от ориентира населенный пункт, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: <адрес>. Признать право собственности Каннуникова К.В. на дом, назначение: жилое, площадью 198,9 кв. м., кадастровый №, адрес (местонахождение) объекта: <адрес>, расположенный на земельном участке с кадастровым №. Признать отсутствующим право собственности Громаковского А.А. на дом, назначение: жилое, площадью 198,9 кв. м., кадастровый №, адрес (местонахождение) объекта: <адрес> расположенный на земельном участке с кадастровым №.

Признать право собственности Орловой О.А. на земельный участок, назначение - земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства, кадастровый №, общей площадью 5050 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: участок находится примерно в 1176 м по направлению на запад от ориентира населенный пункт, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: <адрес>. Признать право собственности Орловой О.А. на дом, назначение: жилое, площадью 201,6 кв.м., кадастровый №, адрес (местонахождение) объекта: <адрес> расположенный на земельном участке с кадастровым №. Признать отсутствующим право собственности Громаковского А.А. на дом, назначение: жилое, площадью 201,6 кв.м., кадастровый №, адрес (местонахождение) объекта: <адрес>, расположенный на земельном участке с кадастровым №.

В обоснование заявленных требований истцы ссылаются на то, ДД.ММ.ГГГГ Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Тульской области на основании постановления судебного пристава-исполнителя, были организованы и проведены торги по реализации земельных участков должника Громаковского А.А., по итогам которых заключены договоры купли-продажи земельных участков с Мырриной Н.А., Канунниковым К.В., Орловой О.А. (земельные участки с кадастровыми номерами №).

Определением Арбитражного суда г. Москвы от ДД.ММ.ГГГГ по делу № недействительными сделками были признаны: торги, оформленные протоколом № от ДД.ММ.ГГГГ по реализации земельного участка с кадастровым №; торги, оформленные протоколом № от ДД.ММ.ГГГГ по реализации земельного участка с кадастровым №; торги, оформленные протоколом № от ДД.ММ.ГГГГ по реализации земельного участка с кадастровым №; торги, оформленные протоколом

№ от ДД.ММ.ГГГГ по реализации земельного участка с кадастровым № ; торги, оформленные протоколом № от ДД.ММ.ГГГГ по реализации земельного участка с кадастровым № ; торги, оформленные протоколом № от ДД.ММ.ГГГГ по реализации земельного участка с кадастровым № , торги, оформленные протоколом № от ДД.ММ.ГГГГ по реализации земельного участка с кадастровым № и применены последствия недействительности сделок путем возврата указанного имущества в конкурсную массу.

Определением Верховного Суда Российской Федерации от ДД.ММ.ГГГГ определение Арбитражного суда г. Москвы от ДД.ММ.ГГГГ отменено, дело направлено на новое рассмотрение.

ДД.ММ.ГГГГ определением Арбитражного суда г. Москвы в удовлетворении заявления конкурсного кредитора и конкурсного управляющего о признании торгов недействительными и применении последствий недействительности отказано в полном объеме.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от ДД.ММ.ГГГГ определение Арбитражного суда г. Москвы от ДД.ММ.ГГГГ оставлено без изменения.

Истцы в полном объеме оплатили стоимость указанных земельных участков и приняли данные участки во владение по актам приема-передачи. После заключения указанных выше договоров купли-продажи, истцы обратились в Управление Росреестра по Тульской области за регистрацией перехода права собственности на указанные участки. Однако в проведение регистрационных действий им было отказано, в связи с тем, что в отношении указанных земельных участков действуют аресты, наложенные постановлениями судебных приставов-исполнителей и определениями судов в рамках конкурсного производства в отношении ИП Громаковского А.А.

Таким образом, по мнению истцов, сложилась ситуация правовой неопределенности, когда они, являясь добросовестными приобретателями, не могут зарегистрировать право собственности на земельные участки.

Кроме того, в процессе рассмотрения обособленного спора в Арбитражном суде г. Москвы, истцам стало известно, что ДД.ММ.ГГГГ на основании договоров купли-продажи земельных участков, договоров дарений земельных участков, постановлений о проведении государственной регистрации права собственности на имущество (имущественные паи), деклараций об объекте недвижимого имущества, решений о разделении земельного участка, решения Заокского районного суда Тульской области от ДД.ММ.ГГГГ, за Громаковским А.А. зарегистрировано право собственности на жилые дома, расположенные на спорных земельных участках, в частности: на дом, назначение: жилое, площадью 127,5 кв. м., с кадастровым №, расположенный на земельном участке с кадастровым № №, общей площадью 2097 кв.м; на дом, назначение: жилое, площадью 160,6 кв. м., с кадастровым №, расположенный на земельном участке с кадастровым № общей площадью 2909 кв.м; на дом, назначение: жилое, площадью 152,6 кв. м., с кадастровым №, расположенный на земельном участке с кадастровым № общей площадью 2334 кв.м; на дом, назначение: жилое, площадью 127,5 кв. м., с кадастровым №, расположенный на земельном участке с кадастровым № общей площадью 2199 кв.м; на дом, назначение: жилое, площадью 201,6 кв. м., с кадастровым №, расположенный на земельном участке с кадастровым № общей площадью 2318 кв.м; на дом, назначение: жилое, площадью 201,6 кв. м., с кадастровым №, расположенный на земельном участке с кадастровым № общей площадью 5050 кв.м; на дом, назначение: жилое, площадью 198,9 кв. м., с кадастровым № №, расположенный на земельном участке с кадастровым № общей площадью 3193 кв.м.

Вместе с тем, в процедуре сводного исполнительного производства в отношении должника Громаковского А.А. при составлении акта описи (ареста) имущества от ДД.ММ.ГГГГ, на момент вынесения решения об обращении взыскания на земельные участки Громаковского А.А. Черемушкинским районным судом г.Москвы от ДД.ММ.ГГГГ, на момент вынесения решения Заокским районным судом Тульской области от ДД.ММ.ГГГГ по заявлению должника о признании недействительным постановления пристава о передаче имущества на торги, на момент проведения Территориальным агентством публичных торгов ДД.ММ.ГГГГ и ДД.ММ.ГГГГ, и приобретения истцами земельных участков, в государственном реестре прав не содержалось сведений о правах должника Громаковского А.А. на объекты незавершенного строительства, расположенных на

земельных участках, соответственно в силу ст.8.1 Гражданского кодекса РФ такое право должника на указанное имущество не возникло.

Так, решением Черемушкинского районного суда г. Москвы от ДД.ММ.ГГГГ обращено взыскание на земельные участки, принадлежащие должнику Громаковскому А.А. и выявленные судебным приставом-исполнителем в рамках сводного исполнительного производства №.

В рамках указанного сводного исполнительного производства ДД.ММ.ГГГГ судебным приставом-исполнителем был составлен акт описи (ареста) имущества, принадлежащего на праве собственности должнику Громаковскому А.А. В указанном акте приставом было указано, что на принадлежащих должнику вышеупомянутых земельных участках расположены объекты незавершенного строительства, право собственности на которые за должником не зарегистрировано.

Цена реализации имущества должника Громаковского А.А. была установлена вступившим в законную силу решением Черемушкинского районного суда г. Москвы от ДД.ММ.ГГГГ на основании экспертного заключения ООО «Юридэкс» по определению рыночной цены, назначенной и проведенной судом. При этом, оценщик определял стоимость объекта с использованием системы коэффициентов, отражающих существенные качественные характеристики объекта оценки, в том числе с учетом находящихся на земельных участках строительных материалов, уложенных определенным образом.

Истцы разумно полагали, что объектом торгов выступают как земельные участки, так и дома, расположенные на них. Воля истцов и других участников торгов была направлена на приобретение в собственность как земельных участков, так и находящихся на них строений.

На момент проведения торгов и на момент заключения договоров купли-продажи какое-либо обременение земельных участков отсутствовало. Истцы приобретали их свободными от прав иных лиц.

Считают, что после передачи владения недвижимым имуществом покупателю, но до государственной регистрации права собственности покупатель является законным владельцем этого имущества и имеет право на защиту своего владения на основании ст. 305 Гражданского кодекса РФ.

То есть Громаковский А.А., регистрируя в ДД.ММ.ГГГГ года, с согласия конкурсного управляющего, права собственности на спорные строения нарушил права и законные интересы истцов. Регистрация права за ответчиком влечет ограничение истцов в возможности владеть, пользоваться и распоряжаться земельными участками и расположенными на них и неразрывно связанным с ними имуществом, приобретенными истцами в установленном порядке на публичных торгах, проведенных Территориальным агентством.

Отказ в государственной регистрации права собственности победителей торгов на приобретенные на торгах земельные участки, по основаниям, которые впоследствии были признаны Верховным Судом РФ и арбитражными судами первой и апелляционной инстанциями недействительными, не позволил истцам своевременно (ДД.ММ.ГГГГ года) и в установленном законом порядке, зарегистрировать свое право на расположенное на участках имущество (недостроенные дома).

При этом имущество принадлежащее должнику (земельные участки и все неразрывно связанные с ними объекты, находящиеся на данных земельных участках), фактически выбыли из его владения на основании решения Черемушкинского районного суда от ДД.ММ.ГГГГ обратившего взыскание на земельные участки в пользу взыскателей по сводному исполнительному производству.

Право собственности Громаковского А.А. на земельные участки фактически прекратилось с момента реализации принадлежащего ему имущества на публичных торгах в исполнительном производстве и передаче победителям торгов по акту приема-передачи (ДД.ММ.ГГГГ года), что также следует из определения Арбитражного суда г. Москвы от ДД.ММ.ГГГГ и постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от ДД.ММ.ГГГГ года, которые признали законность проведенных ДД.ММ.ГГГГ и ДД.ММ.ГГГГ торгов.

Таким образом, по мнению истцов, с ДД.ММ.ГГГГ года перестали существовать основания для регистрации права Громаковского А.А. на недостроенные дома, расположенные на этих участках.

Полагают, что недобросовестные действия ответчика Громаковского А.А. выразившиеся в регистрации им права собственности в период конкурсного производства, уже после проведения торгов по реализации его имущества, на основании вступивших в силу решений судов, в обращении самого должника в арбитражный суд с заявлением о признании его, как индивидуального предпринимателя банкротом, при том, что денежные обязательства, послужившие основанием для подачи такого заявления, возникли из сделок, которые заключены им до приобретения статуса индивидуального предпринимателя и последующем обращении временного управляющего, утвержденного арбитражным судом по предложению должника в деле о банкротстве ИП Громаковского, с необоснованным заявлением о признании состоявшихся торгов недействительными, поставили истцов в положение, когда они не смогли своевременно реализовать принадлежащие им права.

Указанные обстоятельства послужили основаниями для обращения Мымриной Н.А., Каннуникова К.В., Орловой О.А. в суд с настоящим иском.

Истцы Мымрина Н.А., Орлова О.А., Каннуников К.В. в судебное заседание не явились, о времени и месте слушания дела извещались надлежащим образом, причины неявок суду не известны.

Представитель истцов Орловой О.А., Мымриной Н.А., Каннуникова К.В. по доверенностям Шарыгин С.И., представитель истцов Каннуникова К.В., Мымриной Н.А. по доверенности и ордеру адвокат Барканов А.С., представитель истца Мымриной Н.А. по доверенности Пискун К.И., в судебном заседании поддержали исковые требования с учетом уточнений по основаниям, изложенным в исках.

Ответчик Громаковский А.А. в судебное заседание не явился, о времени и месте слушания дела извещался надлежащим образом, причина неявки суду не известна. Ранее в судебном заседании возражал против удовлетворения исковых требований в полном объеме, указал, что полностью разделяет правовую позицию по делу конкурсного управляющего Сливка М.В., изложенную в письменных возражениях на иск. Полагает, что регистрация права собственности на жилые дома была произведена в соответствии с действующим на тот момент законодательством. Ранее он не имел возможности зарегистрировать право собственности на жилые дома в связи с тем, что в отношении спорных земельных участков действовали аресты, наложенные постановлениями судебных приставов-исполнителей и определениями судов. Факт нахождения на спорных земельных участках спорных жилых домов был очевиден. Спорные дома предметом заключенных истцами договоров никогда не были. Запрет отчуждать земельные участки без расположенных на них зданий прямо установлен в ст. 35 Земельного кодекса РФ, ввиду чего заключенные сделки по отчуждению земельных участков без строений на них являются ничтожными и не порождают никаких правовых последствий, кроме связанных с их недействительностью.

Третье лицо конкурсный управляющий ИП Громаковский А.А. – Сливка М.В. в судебном заседании возражал против удовлетворения исковых требований в полном объеме. В обоснование своей правовой позиции пояснил, что в процедуре конкурсного производства им были получены свидетельства о праве собственности, в том числе на дома, расположенные на земельных участках, в частности: на земельном участке с кадастровым №, общей площадью 2097 кв.м расположен жилой дом, площадью 127,5 кв. м., с кадастровым №; на земельном участке с кадастровым №, общей площадью 2909 кв.м расположен жилой дом, площадью 160,6 кв. м., с кадастровым №; на земельном участке с кадастровым №, общей площадью 2334 кв.м расположен жилой дом, площадью 152,6 кв. м., с кадастровым №; на земельном участке с кадастровым №, общей площадью 2199 кв.м расположен жилой дом, площадью 127,5 кв. м., с кадастровым № № на земельном участке с кадастровым №, общей площадью 2318 кв.м расположен жилой дом, площадью 201,6 кв. м., с кадастровым №; на земельном участке с кадастровым №, общей площадью 5050 кв.м расположен жилой дом, площадью 201,6 кв. м., с кадастровым №; на земельном участке с кадастровым № № общей площадью 3193 кв.м расположен жилой дом, площадью 198,9 кв. м., с кадастровым №. Полагает, что спорные жилые дома являются самостоятельными объектами права и не могут расцениваться как характеристика земельного участка. Считает, что действия ответчика по регистрации прав на спорные жилые дома

направлены на восстановление и защиту его имущественных прав, как в рамках исполнительного производства, так и в рамках дела о банкротстве ответчика. Спорные дома были возведены согласно действующей упрощенной процедуре. Регистрация права ответчика на спорные дома произведена в соответствии с действовавшим на тот момент законодательством. Спорные строения не были оценены и их стоимость не включена в стоимость выставленных на торги лотов, ввиду чего целью участия в торгах являлось приобретение земельного участка. В земельном законодательстве особенно подчеркнута главенствующая роль объекта, расположенного на земельном участке, а не самого участка, поскольку именно его судьба следует судьбе здания. Просил суд принять во внимание, что все указанные выше обстоятельства были для истцов очевидны, что они сами признали в ходе судебного заседания, оправдывая свои незаконные притязания на спорные жилые дома. Полагает, что исковые требования основаны не только на ничтожных сделках, но и заявлены с очевидным злоупотреблением правом.

Третьи лица Управление Росреестра по Тульской области, Межрегиональное территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом Тульской, Рязанской и Орловской областях в судебное заседание не явились, о времени и месте слушания дела извещались надлежащим образом, представили суду отзыв в котором просят рассмотреть дело без участия их представителей.

Третьи лица Управление ФССП России по Тульской области, ООО «Спецстрой» в судебное заседание не явились, о времени и месте слушания дела извещались надлежащим образом, причины неявок суду не известны.

При таких обстоятельствах суд, в соответствии со ст. 167 ГПК РФ, считает возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц, участвующих в деле.

Выслушав объяснения сторон, исследовав письменные материалы по делу, суд приходит к следующему.

Как следует из материалов дела и установлено судом, определением Арбитражного суда города Москвы от ДД.ММ.ГГГГ к производству было принято заявление индивидуального предпринимателя Громаковского А.А. о признании его несостоятельным (банкротом).

ДД.ММ.ГГГГ определением Арбитражного суда города Москвы в отношении индивидуального предпринимателя Громаковского А.А. введена процедура наблюдения.

Решением Арбитражного суда города Москвы от ДД.ММ.ГГГГ индивидуальный предприниматель Громаковский А.А. признан несостоятельным (банкротом), конкурсным управляющим должника утвержден Черджиев Р.В., а определением суда от ДД.ММ.ГГГГ конкурсным управляющим утвержден Сливка М.В.

ДД.ММ.ГГГГ Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Тульской области на основании постановления судебного пристава-исполнителя, были организованы и проведены торги по реализации арестованного имущества - земельных участков должника Громаковского А.А.: Лот №№ - земельный участок с кадастровым №, Лот № - земельный участок с №:№, Лот № - земельный участок с кадастровым №, Лот № - земельный участок с кадастровым №, Лот № - земельный участок с кадастровым № №, Лот № - земельный участок с кадастровым №, Лот № - земельный участок с кадастровым № №.

ДД.ММ.ГГГГ, по результатам торгов, состоявшихся ДД.ММ.ГГГГ, с победителем торгов Мыриной Н.А. Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Тульской области были заключены договоры купли-продажи приобретенного на торгах имущества: земельного участка с кадастровым № (Лот №№); земельного участка с кадастровым № (Лот №); земельного участка с кадастровым № (Лот №).

ДД.ММ.ГГГГ, по результатам торгов, состоявшихся ДД.ММ.ГГГГ, с победителем торгов Каннуниковым К.В. Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Тульской области были заключены договоры купли-продажи

приобретенного на торгах имущества: земельного участка с кадастровым № (Лот №); земельного участка с кадастровым № (Лот №).

ДД.ММ.ГГГГ, по результатам торгов, состоявшихся ДД.ММ.ГГГГ, с победителем торгов Орловой О.А. Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Тульской области был заключен договор купли-продажи приобретенного на торгах имущества: земельного участка с кадастровым № (Лот №).

Истцы в полном объеме оплатили стоимость указанных земельных участков и приняли данные участки во владение по актам приема-передачи.

Указанные обстоятельства подтверждаются исследованными судом сообщениями Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Тульской области от №, заявками на участие в торгах, договорами купли-продажи имущества от ДД.ММ.ГГГГ, договорами о задатке от ДД.ММ.ГГГГ, платежными поручениями от ДД.ММ.ГГГГ, протоколами заседания комиссии по проведению торгов по продаже имущества от ДД.ММ.ГГГГ постановлениями судебного пристава-исполнителя о передаче арестованного имущества на торги от ДД.ММ.ГГГГ, актами приема-передачи арестованного и проданного имущества переданного победителю торгов от ДД.ММ.ГГГГ.

Право собственности Каннуникова К.В., Мымириной Н.А., Орловой О.А. на приобретенное имущество не зарегистрировано, о чем свидетельствуют сообщения Управления Росреестра по Тульской области об отказе в государственной регистрации.

В соответствии с пп. 1 п. 1 ст. 8 Гражданского кодекса РФ гражданские права и обязанности возникают из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему.

В силу п. 1 ст. 25 Земельного кодекса РФ право собственности на земельные участки возникает по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Согласно п. 2 ст. 218 Гражданского кодекса РФ право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

В силу п. 2 ст. 223 Гражданского кодекса РФ в случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом.

Согласно п. 1 ст. 551 Гражданского кодекса РФ переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации.

В соответствии с разъяснениями, содержащимися в пунктах 58, 59 постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 года № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» лицо, считающее себя собственником находящегося в его владении недвижимого имущества, право на которое зарегистрировано за иным субъектом, вправе обратиться в суд с иском о признании права собственности. Если иное не предусмотрено законом, иск о признании права подлежит удовлетворению в случае представления истцом доказательств возникновения у него соответствующего права.

Судом установлено, что определением Арбитражного суда города Москвы от ДД.ММ.ГГГГ, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от ДД.ММ.ГГГГ и постановлением Арбитражного суда Московского округа от ДД.ММ.ГГГГ, были признаны недействительными сделки торги, оформленные следующими протоколами: протоколом № от ДД.ММ.ГГГГ по реализации земельного участка с кадастровым №; протоколом № от ДД.ММ.ГГГГ по реализации земельного участка с кадастровым №; протоколом № от ДД.ММ.ГГГГ

по реализации земельного участка с кадастровым № № ; протоколом № от ДД.ММ.ГГГГ по реализации земельного участка с кадастровым №; протоколом № от ДД.ММ.ГГГГ по реализации земельного участка с кадастровым №; протоколом № от ДД.ММ.ГГГГ по реализации земельного участка с кадастровым №; протоколом № от ДД.ММ.ГГГГ по реализации земельного участка с кадастровым №. Также суд первой инстанции применил последствия недействительности сделок путем возврата указанного имущества в конкурсную массу.

Определением Верховного Суда Российской Федерации от ДД.ММ.ГГГГ указанные судебные акты судов первой, апелляционной и кассационной инстанций отменены, обособленный спор направлен на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

При новом рассмотрении суд первой инстанции, исследовав и оценив материалы дела в их совокупности, определением от ДД.ММ.ГГГГ отказал в удовлетворении заявления конкурсного управляющего и кредитора о признании торгов недействительными и применении последствий недействительности торгов.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от ДД.ММ.ГГГГ определение Арбитражного суда г. Москвы от ДД.ММ.ГГГГ оставлено без изменения.

Рассматривая указанные требования, суд установил, что оценка имущества должника реализуемого на торгах осуществлялась на основании решения Черемушкинского районного суда г. Москвы от ДД.ММ.ГГГГ по гражданскому делу об обращении взыскания на земельные участки Громаковского А.А., которым был определен перечень имущества должника, на которое обращено взыскание и установлена начальная цена его реализации на публичных торгах, размер которой определен в соответствии с экспертным заключением о рыночной стоимости земельных участков, составленным ООО «Юридэксп» в порядке Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

В соответствии с представленным суду заключением эксперта объектами исследования (оценки) являлись исключительно земельные участки, в том числе с кадастровыми номерами №

При этом наличие на данных земельных участках объектов недвижимости – жилых домов, упомянутых в исследовательской части экспертного заключения относится к индивидуальной характеристике земельного участка, указывающей на наличие улучшений на земельном участке, которые в силу п. 4 Федерального стандарта оценки № 3 были учтены экспертом при определении рыночной стоимости объекта оценки (земельного участка) в соответствии с положениями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

На основании вступившего в законную силу решения Черемушкинского районного суда г. Москвы от ДД.ММ.ГГГГ об обращении взыскания на принадлежащие должнику имущество - 15 земельных участков с установлением начальной цены их реализации на публичных торгах, выдан исполнительный лист и возбуждено исполнительное производство №, в рамках которого наложен арест на земельные участки. Никаких сведений об объектах недвижимого имущества принадлежащих должнику и расположенных на земельных участках исполнительный лист не содержит.

На момент вынесения решения Черемушкинским районным судом г.Москвы, ареста имущества должника в рамках исполнительного производства, передачи участков на торги и проведения оспариваемых торгов - права собственности должника Громаковского А.А. на дома и (или) объекты незавершенного строительства зарегистрированы не были.

Также суд признал установленным, что ДД.ММ.ГГГГ на основании договоров купли-продажи земельных участков от ДД.ММ.ГГГГ, ДД.ММ.ГГГГ, договоров дарений земельных участков от ДД.ММ.ГГГГ, ДД.ММ.ГГГГ, постановления о проведении государственной регистрации права собственности на имущество (имущественные паи) от ДД.ММ.ГГГГ, деклараций об объекте недвижимого имущества от ДД.ММ.ГГГГ, решения о разделении земельного участка от ДД.ММ.ГГГГ, решения Заокского районного суда Тульской области от ДД.ММ.ГГГГ, за Громаковским А.А. зарегистрировано право собственности на жилые дома, расположенные на земельных участках, в частности:

на дом, назначение: жилое, площадью 127,5 кв. м., с кадастровым №, расположенный на земельном участке с кадастровым № №, общей площадью 2097 кв.м;

на дом, назначение: жилое, площадью 160,6 кв. м., с кадастровым №, расположенный на земельном участке с кадастровым № общей площадью 2909 кв.м;

на дом, назначение: жилое, площадью 152,6 кв. м., с кадастровым №, расположенный на земельном участке с кадастровым № общей площадью 2334 кв.м;

на дом, назначение: жилое, площадью 127,5 кв. м., с кадастровым №, расположенный на земельном участке с кадастровым № общей площадью 2199 кв.м;

на дом, назначение: жилое, площадью 201,6 кв. м., с кадастровым №, расположенный на земельном участке с кадастровым № 71:09:010601:505 общей площадью 2318 кв.м;

на дом, назначение: жилое, площадью 201,6 кв. м., с кадастровым № расположенный на земельном участке с кадастровым № общей площадью 5050 кв.м;

на дом, назначение: жилое, площадью 198,9 кв. м., с кадастровым №, расположенный на земельном участке с кадастровым № общей площадью 3193 кв.м, что подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права и копиями регистрационных дел правоустанавливающих документов на указанные объекты недвижимости.

По смыслу ст.ст.8, 209 Гражданского кодекса РФ основанием приобретения прав на недвижимое имущество может являться сделка, совершенная в соответствии с законом.

В силу п. 3, 4 ст. 1 Гражданского кодекса РФ при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно. Никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения.

Согласно п. 1, 2 ст. 10 Гражданского кодекса 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). В случае несоблюдения данных требований суд с учетом характера и последствий допущенного злоупотребления отказывает лицу в защите принадлежащего ему права полностью или частично, а также применяет иные меры, предусмотренные законом.

Принимая во внимание указанные обстоятельства, суд приходит к выводу о том, что представленные в дело договоры купли-продажи имущества от ДД.ММ.ГГГГ, акты приема-передачи арестованного и проданного имущества, платежные поручения о внесении денежных средств, являются основанием для возникновения у истцов права собственности исключительно на спорные земельные участки, в связи с чем, исковые требования Орловой О.А., Мырминой Н.А., Каннуникова К.В. подлежат частичному удовлетворению.

Ссылка истцов на главный принцип земельного законодательства о том, что все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, не может быть применена к сложившейся ситуации, поскольку на торги в ДД.ММ.ГГГГ году были выставлены только земельные участки без каких-либо улучшений. Истцам были переданы земельные участки без каких-либо улучшений. Жилые дома объектами торгов не являлись. Отмена судебных решений и признание, в последующем, торгов состоявшимися - не влечет собой переход права собственности на жилые дома к истцам.

Вопреки доводам стороны истца, обращение конкурсного управляющего ИП Громаковский А.А. с заявлением о признании торгов по продаже имущества должника недействительными и применения последствий недействительности в виде возврата имущества в конкурсную массу, не свидетельствует о недобросовестности действий ответчика, а является способом защиты его прав и интересов.

Утверждения истцов о том, что участники торгов разумно полагали, что объектом торгов выступают как земельные участки, так и дома, расположенные на них со ссылкой на акт о наложении ареста (описи имущества) судебного пристава-исполнителя от ДД.ММ.ГГГГ, безосновательны, поскольку данный акт не свидетельствует о возникновении перехода права собственности на спорное имущество к истцам.

Руководствуясь ст.ст. 194-199 ГПК РФ, суд

решил:

исковые требования Мымриной Н.А., Каннуникова К.В., Орловой О.А. удовлетворить частично.

Признать за Мымриной Н.А. право собственности на земельный участок с кадастровым №, общей площадью 2097 кв.м. адрес ориентира: <адрес>; на земельный участок с кадастровым №, общей площадью 2199 кв.м., адрес ориентира: <адрес>, адрес ориентира: <адрес>; на земельный участок с кадастровым № №, общей площадью 2318 кв.м., адрес ориентира: <адрес>.

Признать за Каннуниковым К.В. право собственности на земельный участок с кадастровым № №, общей площадью 2909 кв.м., адрес ориентира: <адрес> на земельный участок с кадастровым № № общей площадью 2334 кв.м., адрес ориентира: <адрес>; на земельный участок с кадастровым № №, общей площадью 3193 кв.м., адрес ориентира: <адрес>

Признать за Орловой О.А. право собственности на земельный участок с кадастровым №, общей площадью 5050 кв.м., адрес ориентира: <адрес>

В удовлетворении остальной части иска Мымриной Н.А., Каннуникова К.В., Орловой О.А. - отказать.

Решение может быть обжаловано в судебную коллегия по гражданским делам Тульского областного суда путем подачи апелляционной жалобы в Заокский районный суд Тульской области в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Мотивированный текст решения изготовлен ДД.ММ.ГГГГ года.

Председательствующий