

**ПЯТНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД**

Газетный пер., 34/70/75 лит А, г. Ростов-на-Дону, 344002, тел.: (863) 218-60-26, факс: (863) 218-60-27  
E-mail: [info@15aas.arbitr.ru](mailto:info@15aas.arbitr.ru), Сайт: <http://15aas.arbitr.ru/>

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ  
арбитражного суда апелляционной инстанции  
по проверке законности и обоснованности решений (определений)  
арбитражных судов, не вступивших в законную силу**

город Ростов-на-Дону  
29 ноября 2016 года

дело № А32-21771/2015  
15АП-16195/2016

Резолютивная часть постановления объявлена 21 ноября 2016 года.  
Полный текст постановления изготовлен 29 ноября 2016 года.

Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в составе:  
председательствующего судьи Галова В.В.,  
судей Авдониной О.Г., Ломидзе О.Г.,  
при ведении протокола судебного заседания  
секретарем судебного заседания Невретдиновым А.А.,  
при участии:

от истца – по поручению - прокурор отдела Прокуратуры Ростовской области  
Борсук Н.Н. (удостоверение № 153233);  
от ПАО "Краснодарский краевой инвестиционный банк" - представитель Добрен-  
кова Н.В. по доверенности от 24.08.2016;  
от Департамента имущественных отношений Краснодарского края – предстawi-  
тель Дерюжев В.А. по доверенности от 25.12.2015, представитель Таракановская  
Н.С. по доверенности от 29.07.2016;  
от "Черноморская Финансовая компания" - представитель Шаталова Л.И. по до-  
веренности от 11.11.2016,  
от ЗАО "Мостовской мясокомбинат" - представитель Шилоносов Р.Б. по дове-  
ренности от 21.09.2016, арбитражный управляющий Галотин И.В.,  
от ОАО "Инвестстрой-Н" - представитель Шаталова Л.И. по доверенности от  
11.11.2016;  
от ООО "Черноморская строительная компания" - представитель Шаталова Л.И.  
по доверенности от 01.06.2016;  
от ОАО Кубаньстройкомплекс – представитель Шаталова Л.И. по доверенности  
от 11.11.2016;  
рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционные жалобы  
общества с ограниченной ответственностью "Самшит", открытого акционерного  
общества "Крайинвестбанк" и закрытого акционерного общества "Мостовской  
мясокомбинат" на решение Арбитражного суда Краснодарского края  
от 21 августа 2016 года по делу № А32-21771/2015  
по иску первого заместителя прокурора Краснодарского края  
к ответчикам:

Администрации муниципального образования город Краснодар (ОГРН 1022301606799), обществу с ограниченной ответственностью "Контакт" (ОГРН 1052304959706), обществу с ограниченной ответственностью "Кубанская Нива" (ОГРН 1062309025360), обществу с ограниченной ответственностью "Лагуна" (ОГРН 1022301212911), обществу с ограниченной ответственностью "Новороссталь" (ОГРН 1022302386534), обществу с ограниченной ответственностью "Самшит" (ОГРН 1072309018231), обществу с ограниченной ответственностью "Управляющая компания жилищных комплексов" (ОГРН 1052307219095), обществу с ограниченной ответственностью "Южная фондовая компания" (ОГРН 1092310000430), обществу с ограниченной ответственностью "Южный центр правовых услуг" (ОГРН 1072309020332), публичному акционерному обществу "Краснодарский краевой инвестиционный банк" (ОГРН 1022300000029)

о признании договора купли-продажи недействительной сделкой, применении последствий недействительности сделки, истребовании земельного участка из чужого незаконного владения,

при участии третьих лиц: Администрации Краснодарского края, Департамента имущественных отношений Краснодарского края, Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, общества с ограниченной ответственностью "Марьянский рисо завод", общества с ограниченной ответственностью "Бренд", закрытого акционерного общества "Мостовской мясокомбинат", общества с ограниченной ответственностью "Кубанская инвестиционная компания", общества с ограниченной ответственностью "СК Аванград 2000", общества с ограниченной ответственностью "АгроИнвест" общества с ограниченной ответственностью "Черноморская Финансовая компания", общества с ограниченной ответственностью "СоюзСтрой Сервис", общества с ограниченной ответственностью "Астра", общества с ограниченной ответственностью "Строительная компания "Кубань", открытого акционерного общества "Инвестистрой-Н", общества с ограниченной ответственностью "Финансово-строительная компания "Юг",

#### **УСТАНОВИЛ:**

первый заместитель прокурора Краснодарского края (далее – прокурор) обратился в Арбитражный суд Краснодарского края в интересах муниципального образования город Краснодар и неопределенного круга лиц с иском к администрации муниципального образования город Краснодар (далее – администрация), обществам с ограниченной ответственностью "Контакт", "Кубанская Нива", "Лагуна", "Новороссталь", "Самшит", "Управляющая компания", "Южная фондовая компания", "Южный Центр Правовых Услуг" со следующими требованиями:

- признать недействительной (ничтожной) сделкой заключенный между администрацией муниципального образования город Краснодар и обществами "Контакт", "Кубанская Нива", "Лагуна", "Новороссталь", "Самшит", "Управляющая компания жилищных комплексов", "Южная фондовая компания", "Южный Центр Правовых Услуг" договор от 25.12.2014 №411 купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 23:43:0000000:13656 площадью 1 957 077 кв.м., расположенного по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, почтовое отделение №58;

- применить последствия недействительности ничтожной сделки путем obligations обществ "Контакт", "Кубанская Нива", "Лагуна", "Новороссталь", "Самшит", "Управляющая компания жилищных комплексов", "Южная фондовая компания", "Южный Центр Правовых Услуг" возвратить администрации муниципального образования город Краснодар по акту приема-передачи земельный участок с кадастровым номером 23:43:0000000:13656 площадью 1 957 077 кв.м., а администрации муниципального образования город Краснодар вернуть указанным юридическим лицам денежные средства в размере 211 337 993,31 рубль, полученные от реализации земельного участка.

Исковые требования мотивированы следующим. Земельный участок площадью 2 135 598 кв.м. с кадастровым номером 23:43:0000000:13656, расположенный в Карасунском внутригородском округе г. Краснодара, был предоставлен распоряжением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 03.02.2014 №26-р в аренду для строительства гольф-клуба. На основании данного распоряжения между Департаментом имущественных отношений Краснодарского края и ООО "Кубанская Нива" заключен договор №0000003320 аренды указанного земельного участка. На земельном участке возведено нежилое здание общей площадью 683,9 кв.м., на которое 12.11.2014 зарегистрировано право собственности ООО "Кубанская Нива" на основании декларации от 06.11.2014. Впоследствии доли в праве собственности на указанное нежилое здание были проданы остальным ответчикам. Соглашением от 13.03.2014 о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка ООО "Кубанская Нива" уступило часть своих прав и обязанностей арендатора собственникам здания. По акту от 22.07.2014 приема-передачи договоров аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, права и обязанности по договору аренды земельного участка несельскохозяйственного назначения от 03.02.2014 №0000003320 переданы администрации муниципального образования город Краснодар. После раздела постановлениями администрации муниципального образования город Краснодар от 14.11.2014 №8302 и от 20.11.2014 №8456 земельный участок с кадастровым номером 23:43:0000000:13656 сохранен в измененных границах площадью 1 957 077 кв.м. Постановлением от 22.12.2014 №9666 администрации муниципального образования город Краснодар земельный участок предоставлен в порядке статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации в общую долевую собственность ответчиков. На основании указанного постановления 25.12.2014 между администрацией и остальными ответчиками заключен договор №411 купли-продажи земельного участка. Данный договор купли-продажи земельного участка является недействительным (ничтожным) по следующим основаниям. Разрешение на строительство на спорном земельном участке не выдавалось. Право собственности на расположенный на данном земельном участке объект недвижимости зарегистрировано на основании декларации как на объект вспомогательного использования. Основной объект на земельном участке построен не был, в связи с чем, оснований для регистрации права собственности на основании декларации не имелось. Объект вспомогательного использования является самовольной постройкой. Площадь предоставленного в собственность земельного участка значительно превышает площадь объекта недвижимости. Нормативная площадь земельного участка, необходимая для эксплуатации нежилого здания площадью 683,9 кв.м., по информации департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 15.06.2015 должна со-

ставлять от 804 кв.м. до 879 кв.м. Земельный участок площадью 1 957 077 кв.м. не подлежал предоставлению в частную собственность для размещения и эксплуатации здания площадью 683,9 кв.м. Оспариваемой сделкой нарушены права неопределенного круга лиц, заинтересованных в предоставлении спорного земельного участка, а также права муниципального образования город Краснодар. В соответствии со статьей 167 Гражданского кодекса Российской Федерации недействительная сделка не влечет юридических последствий. При недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке.

Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 22.06.2015 делу присвоен номер А32-21771/2015, тем же определением к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельные требования относительно предмета спора, привлечены администрация Краснодарского края, департамент имущественных отношений Краснодарского края, открытое акционерное общество "Крайинвестбанк".

Прокурор обратился с ходатайством от 11.08.2015 о привлечении к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельные требования относительно предмета спора, ООО "Марьянский рисо завод", ООО "Бренд", ЗАО "Мостовской мясокомбинат", ООО "Кубанская инвестиционная компания", ООО "СК Авангард 2000", ООО "АгроИнвест".

Определением от 11.08.2015 к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельные требования относительно предмета спора, привлечены ООО "Марьянский рисо завод", ООО "Бренд", ЗАО "Мостовский мясокомбинат", ООО "Кубанская инвестиционная компания", ООО "СК Авангард 2000", ООО "АгроИнвест".

Прокурор обратился с ходатайством от 31.08.2015 об увеличении оснований искового заявления, в котором указал следующее. Земельный участок согласно генеральному плану муниципального образования город Краснодар расположен в зоне рекреационного назначения (городские зеленые насаждения общего пользования, территория спортивно-рекреационной зоны). Территориями общего пользования являются территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе, площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования). Земельный участок земель общего пользования не может быть выделен из таких земель и предоставлен в пользование конкретному лицу. Приватизация земель в пределах территорий общего пользования запрещена статьей 27 Земельного кодекса Российской Федерации.

В деле №А32-29714/2015 заместитель прокурора Краснодарского края обратился в Арбитражный суд Краснодарского края в интересах неопределенного круга лиц и муниципального образования город Краснодар в лице администрации муниципального образования город Краснодар с иском к открытому акционерному обществу "Крайинвестбанк" об истребовании из владения ОАО "Краснодарский краевой инвестиционный банк" земельного участка с кадастровым номером 23:43:000000:13656 площадью 1 957 077 кв.м., расположенного по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, почтовое отделение №58, с возложением на ОАО "Краснодарский краевой инвестиционный банк" обязанности возвратить указанный земельный участок по акту приема-передачи в собственность муниципального образования город Краснодар.

Исковые требования прокурора в деле №А32-29714/2015 мотивированы следующим. Договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 23:43:0000000:13656 площадью 1 957 077 кв.м. является ничтожным, поскольку выкуп земельного участка произведен под объектом вспомогательного назначения, разрешение на строительство которого не выдавалось. Данный объект является самовольной постройкой (статья 222 ГК РФ). Площадь предоставленного в собственность земельного участка несоизмеримо больше площади этого объекта. Земельный участок был отчужден по ряду сделок, последним приобретателем здания и земельного участка является ОАО "Крайинвестбанк". Денежные средства за объекты недвижимости по данным сделкам не перечислялись. ОАО "Крайинвестбанк" не является добросовестным приобретателем.

Определением от 26.10.2015 по настоящему делу объединены в одно производство для совместного рассмотрения дела №А32-21771/2015 и №А32-29714/2015, делу присвоен номер **А32-21771/2015**.

Прокурор обратился с ходатайством об увеличении оснований искового заявления от 24.03.2016, в котором привел следующие обстоятельства. ОАО "Краснодарский краевой инвестиционный банк" не является добросовестным приобретателем спорного земельного участка. Общества "Кубанская Нива", "Южная фондовая компания" фактически находятся по одному адресу, по которому также зарегистрированы покупатели земельного участка по сделке с банком – ООО "Черноморская строительная компания", ООО "Союзстройсервис", ОАО "Кубаньстройкомплекс", ООО "Инвестстрой-Н". Имеются также факты взаимосвязанности и остальных участников настоящего спора, их участие в уставном капитале друг друга. Цена земельного участка, указанная в договоре от 25.05.2015 купли-продажи, заключенного между ООО "АгроИнвест" и ОАО "Краснодарский краевой инвестиционный банк", в размере 1 791 460 646 рублей, явно не соответствует рыночной стоимости земельного участка. Рыночная стоимость земельного участка по состоянию на 29.01.2014 составила 2 713 117 601 рублей, что подтверждено отчетом об оценке от 13.02.2014. Данный отчет был представлен ООО "Кубанская нива" в Управление Росреестра по Краснодарскому краю для изменения кадастровой стоимости земельного участка. С земельным участком между ответчиками и третьими лицами совершались сделки купли-продажи 17.03.2015, 20.03.2015 и 25.03.2015, при этом цена земельного участка составляла 223 700 000 рублей, 969 400 000 рублей, 1 737 200 000 рублей соответственно. То есть за период с 17.03.2015 по 25.03.2015 цена земельного участка изменялась с 223 700 000 рублей до 1 737 200 000 рублей, что свидетельствует о согласованности действий указанных лиц. При покупке земельного участка по договору от 25.05.2015 ОАО "Крайинвестбанк" не расплачивалось за земельный участок с его продавцом – ООО "АгроИнвест" денежными средствами в размере 1 791 460 646,82 рубля, а погасило свое обязательство по оплате земельного участка зачетом встречных требований. По договору от 25.05.2015 ОАО "Крайинвестбанк" продает ООО "АгроИнвест" векселя, выпущенные ответчиками, на сумму 1 804 090 646,82 рубля. Задолженность ООО "АгроИнвест" по оплате данных векселей впоследствии была предъявлена банком к зачету в счет оплаты земельного участка, приобретенного банком у ООО "АгроИнвест". Фактически банк рассчитался с продавцом земельного участка векселями, а продавец участка теми же векселями рассчитывается с юридическими лицами, продавшими ему земельный участок. То есть

векселя в результате возвращаются лицам, их выпустившим. Земельный участок банком денежными средствами не оплачивался.

Определением от 12.07.2016 к участию в настоящем деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельные требования относительно предмета спора, привлечены ООО "Черноморская Финансовая Компания", ООО "Черноморская Строительная Компания", ООО "СоюзСтройСервис", ООО "Астра", ООО "Строительная компания "Кубань", ОАО "Кубаньстройкомплекс", ООО "Инвестстрой-Н", ООО "Финансово-Строительная группа "Юг".

Тем же определением к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельные требования относительно предмета спора, привлечено Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

Определением от 12.07.2016 удовлетворены ходатайства прокурора от 31.08.2015 и от 24.03.2016 об увеличении оснований исковых требований.

Общества "Лагуна", "Южный Центр Правовых Услуг", "Южная фондовая компания", "Контакт", "Самшит", "Управляющая компания жилищных комплексов" обратились в арбитражный суд с заявлениями тождественного содержания, в которых просили применить последствия недействительности ничтожной сделки путем восстановления прав аренды обществ "Кубанская Нива", "Контакт", "Лагуна", "Новороссталь", "Самшит", "Управляющая компания жилищных комплексов", "Южная фондовая компания", "Южный Центр Правовых услуг" на земельный участок с кадастровым номером 23:43:0000000:13656, а также применить последствия недействительности ничтожной сделки путем восстановления в ЕГРП записи о праве аренды на земельный участок с кадастровым номером 23:43:0000000:13656, возникшем на основании договора аренды от 04.02.2014 №000003320, заключенного между названными обществами и администрацией муниципального образования город Краснодар.

Данные заявления мотивированы следующим. Администрацией муниципального образования г. Краснодар и обществом "Кубанская Нива" был заключен договор аренды спорного земельного участка на основании распоряжения главы администрации г. Краснодара от 03.02.2014 №26-р, для размещения гольф-клуба. Впоследствии данный земельный участок был продан администрацией в собственность ответчиков по оспариваемому в настоящем деле договору. 23.12.2014 между арендаторами и арендодателем было заключено соглашение о расторжении договора аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора. Расторжение договора аренды земельного участка было обусловлено заключением договора купли-продажи земельного участка между администрацией и арендаторами земельного участка. До заключения договора купли-продажи земельного участка он был обременен правом аренды ответчиков. В результате признания договора купли-продажи недействительным и применения реституции в том виде, как просит прокурор, права аренды на земельный участок восстановлены не будут. Поскольку ранее спорный земельный участок находился в пользовании у общества на праве аренды, в случае признания недействительным договора купли-продажи земельного участка арендные отношения считаются не прекращавшимися. Право аренды обществ "Кубанская Нива", "Контакт", "Лагуна", "Новороссталь", "Самшит", "Управляющая компания жилищных комплексов", "Южная фондовая компания", "Южный Центр Правовых услуг" в случае призна-

ния недействительным договора купли-продажи земельного участка должно быть восстановлено.

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 21.08.2016 суд частично удовлетворил требования первого заместителя прокурора Краснодарского края, признав недействительной (ничтожной) сделкой договор от 25.12.2014 №411 купли-продажи земельного участка, истребовав из чужого незаконного владения публичного акционерного общества "Краснодарский краевой инвестиционный банк" в пользу администрации муниципального образования город Краснодар земельный участок, обязал публичное акционерное общество "Краснодарский краевой инвестиционный банк" возвратить земельный участок по акту приема-передачи администрации муниципального образования город Краснодар. В удовлетворении остальной части требований отказано.

В удовлетворении заявления обществ с ограниченной ответственностью "Лагуна", "Южный Центр Правовых Услуг", "Южная Фондовая Компания", "Контакт", "Самшит", "Управляющая компания жилищных комплексов" о применении последствий недействительности ничтожной сделки путем восстановления права аренды на земельный участок с кадастровым номером 23:43:0000000:13656, восстановлении в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи о праве аренды на земельный участок с кадастровым номером 23:43:0000000:13656 на основании договора аренды земельного участка от 04.02.2014 №000003320 – отказано. Распределены судебные расходы.

Не согласившись с принятым судебным актом, общество с ограниченной ответственностью "Самшит", открытое акционерное общество "Крайинвестбанк" и закрытое акционерное общество "Мостовской мясокомбинат" обжаловали решение суда в порядке главы 34 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, просят решение суда отменить, принять по делу новый судебный акт.

ООО "Самшит", будучи апеллянтом, указывает следующее.

Земельный участок площадью 2 135 598 кв.м. с кадастровым номером 23:43:0000000:13656, расположенный в Карасунском внутригородском округе г. Краснодара, был предоставлен распоряжением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 03.02.2014 №26-р в аренду для строительства гольф-клуба. На основании данного распоряжения между департаментом имущественных отношений Краснодарского края и ООО "Кубанская Нива" заключен договор №0000003320 аренды указанного земельного участка. На земельном участке возведено нежилое здание общей площадью 683,9 кв.м., на которое 12.11.2014 зарегистрировано право собственности ООО "Кубанская Нива" на основании декларации от 06.11.2014. Впоследствии доли в праве собственности на указанное нежилое здание были проданы остальным Ответчикам. Соглашением от 13.03.2014 о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка ООО "Кубанская Нива" уступило часть своих прав и обязанностей арендатора собственникам здания. По акту от 22.07.2014 приема-передачи договоров аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, права и обязанности по договору аренды земельного участка несельскохозяйственного назначения от 03.02.2014 №0000003320 переданы администрации муниципального образования город Краснодар. После раздела постановлениями администрации муниципального образования город Краснодар от 14.11.2014 №8302 и от 20.11.2014 №8456 земельный участок с кадастровым но-

мером 23:43:0000000:13656 сохранен в измененных границах площадью 1 957 077 кв.м. Постановлением от 22.12.2014 г. №9666 администрации муниципального образования город Краснодар земельный участок предоставлен в порядке статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации в общую долевую собственность ответчиков. На основании указанного постановления 25.12.2014 г. между администрацией и остальными ответчиками заключен договор №411 купли-продажи земельного участка, предназначенного для эксплуатации гольф-клуба. Суд указал, что земельный участок расположен в водоохранной зоне, ссылаясь на сведения информационной систем обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город Краснодар., указывая в мотивировочной части решения, что постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 14.11.2014 №8302 земельный участок площадью 2 135 598 кв.м. с кадастровым номером 23:43:0000000:13656 для размещения гольф-клуба разделен на земельные участки с кадастровыми номерами 23:43:0000000:14463 площадью 61 203 кв.м., 23:43:0000000:14464 площадью 117318 кв.м., земельный участок с кадастровым номером 23:43:0000000:13656 сохранен в измененных границах.

При этом, суд не принял во внимание вступившее в законную силу решение арбитражного суда Краснодарского края от 26 декабря 2014 года по делу № АЗ 2-37594/2014, в соответствии с которым после выделения двух участков, договор аренды в части выделенных земельных участков был расторгнут, что подтверждается Соглашениями от 04.12.2014. № 1175, № 1176 и земельный участок с кадастровым номером 23:43:0000000:13656, сохраненный в измененных границах, не находится в водоохранной зоне.

Пункт 8 статьи 28 Закона N 178-ФЗ, которым был установлен запрет на приватизацию земельных участков в составе земель водоохранного назначения, признан утратившим силу Федеральным законом от 24.07.2007 N 212-ФЗ "О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в части уточнения условий и порядка приобретения прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности".

Кроме того, судом первой инстанции не разрешена судьба объекта с кадастровым номером 23:43:0000000:14481, судом сделана ссылка на имеющийся в производстве арбитражного суда Краснодарского края иск администрации муниципального образования город Краснодар о сносе расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0000000:13656 самовольно возведенного объекта капитального строительства площадью 683,9 кв.м. (дело №А32-20097/2015). При этом решения по данному делу нет, до настоящего времени дело не рассмотрено.

Истребование земельного участка без решения судьбы названного объекта неправомерно, поскольку противоречит закрепленному в подпункте 5 пункта 1 статьи 1 ЗК РФ принципу единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов.

Иск об истребовании земельного участка из чужого незаконного владения может быть предъявлен собственником такого участка одновременно либо с иском о сносе самовольной постройки, либо с иском о признании права собственности на постройку по правилам пункта 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации. Между тем согласно материалам дела прокурор требования о признании расположенного на участке объекта самовольной постройкой и его сносе не заявлял.



В соответствии с разъяснениями, приведенными в пункте 22 Постановления N 10/22, признание объекта недвижимости самовольной постройкой может осуществляться только в порядке искового производства. В отсутствие требования истца о признании расположенного на спорном участке объекта самовольной постройкой у суда не было оснований для признания этого объекта самовольной постройкой.

Поскольку в части обязанности общества возратить участок муниципальному образованию судебный акт принят с нарушением норм материального права, решение подлежит отмене (пункт 2 части 1 статьи 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

ООО "Крайинвестбанк", выступая заявителем апелляционной жалобы, указывает, что суд пришел к неверному выводу о том, что спорный участок находится во владении банка, оспаривает выводы суда о том, что суд может не считать здание с кадастровым номером 23:43:0000000:14481 недвижимой вещью. Так же оспаривает выводы суда относительно отсутствия возражений ответчика по вопросу нахождения земельного участка в границах береговой полосы, как и сам вывод по вопросу нахождения участка. Указывает, что суд неправомерно пришел к выводу о том что земельный участок, расположенный в зоне рекреации и общественно-долевой зоне местного назначения, не подлежит приватизации. Апеллянт также указывает, что единственный довод о переходе права собственности в кратчайшие сроки не может быть достаточным основанием для отказа в признании банка добросовестным приобретателем.

ЗАО "Мостовской мясокомбинат", выступая в качестве апеллянта, оспаривает выводы суда о том, что суд может не считать здание с кадастровым номером 23:43:0000000:14481 недвижимой вещью, так же оспаривает выводы суда относительно границ участка и отнесения его к землям общего пользования, а так же оспаривает выводы суда относительно признания банка недобросовестным приобретателем.

В судебном заседании представители истца, ПАО "Краснодарский краевой инвестиционный банк", Департамента имущественных отношений Краснодарского края, "Черноморская Финансовая компания", ЗАО "Мостовской мясокомбинат", ОАО "Инвестстрой-Н", ООО "Черноморская строительная компания" и от ОАО Кубаньстройкомплекс пояснили обстоятельства дела.

Представитель ответчика в судебном заседании поддержал доводы своей апелляционной жалобы, дал пояснения по существу спора.

Представитель ЗАО "Мостовской мясокомбинат" поддержал доводы своей апелляционной жалобы, дал пояснения по существу спора.

Представители прокуратуры и ДИО Краснодарского края против довод жалоб возражали, дали пояснения по существу спора.

Остальные участники судебного разбирательства в судебное заседание явки не обеспечили, о времени и месте судебного разбирательства извещены надлежащим образом.

При названных обстоятельствах суд считает возможным рассмотреть жалобу по существу в соответствии с положениями статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в отсутствие неявившихся лиц.

По делу был объявлен перерыв до 14-00 часов 21.11.2016, о чем опубликовано объявление на сайте суда.

Законность и обоснованность принятого судебного акта проверяется Пятнадцатым арбитражным апелляционным судом в порядке главы 34 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в пределах доводов апелляционной жалобы с учетом части 6 статьи 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Изучив материалы дела, рассмотрев доводы апелляционных жалоб, арбитражный суд апелляционной инстанции пришел к выводу об отсутствии оснований для ее удовлетворения.

Как следует из материалов дела, на основании распоряжения главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 24.01.2014 №8-р "О предварительном согласовании обществу с ограниченной ответственностью "Кубанская Нива" места размещения гольф-клуба в городе Краснодаре" главой администрации (губернатора) Краснодарского края было принято распоряжение от 03.02.2014 №26-р о предоставлении обществу с ограниченной ответственностью Кубанская Нива" в аренду сроком на 10 лет земельного участка из земель населенных пунктов площадью 2 135 598 кв.м. с кадастровым номером 23:43:000000:13656, расположенного в Карасунском внутригородском округе города Краснодара, для строительства гольф-клуба, в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка (т. 1, л.д. 19 – 20).

На основании указанного распоряжения департаментом имущественных отношений Краснодарского края и обществом с ограниченной ответственностью "Кубанская Нива" заключен договор №0000003320 от 03.02.2014 аренды земельного участка площадью 2 135 598 кв.м. с кадастровым номером 23:43:0000000:13656, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, для строительства гольф-клуба (т. 1, л.д. 21 – 27).

В соответствии с кадастровым паспортом от 12.11.2014 №2343/12/14-1041608 земельный участок с кадастровым номером 23:43:0000000:13656 площадью 2 135 598 кв.м. поставлен на государственный кадастровый учет 28.01.2014, разрешенное использование земельного участка – размещение гольф-клуба (т. 1, л.д. 29 – 39).

По соглашению от 13.03.2014 о передаче части прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 03.02.2014 №0000003320 ООО "Кубанская Нива" передало часть прав и обязанностей арендатора земельного участка по договору аренды от 03.02.2014 №0000003320 обществам "Управляющая компания жилищных комплексов", "Самшит", "Южный центр правовых услуг", "Южная фондовая компания", "Лагуна", "Контакт", "Новороссталь" (т. 1, л.д. 47 – 51).

Регистрация права аренды указанных лиц на земельный участок с кадастровым номером 23:43:0000000:13656 подтверждается выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 12.12.2014 №01/118/2014-578 (т. 1, л.д. 40 - 41).

В соответствии с актом от 22.07.2014 приема-передачи договоров аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, от департамента имущественных отношений Краснодарского края к администрации муниципального образования город Краснодар договор аренды земельного участка с кадастровым номером 23:43:0000000:13656 от 03.02.2014 №0000003320 передан департаментом имущественных отношений Краснодарского края администрации муниципального образования город Краснодар (т. 1, л.д. 52 – 53).

Постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 14.11.2014 №8302 земельный участок площадью 2 135 598 кв.м. с кадастровым номером 23:43:0000000:13656 для размещения гольф-клуба разделен на земельные участки с кадастровыми номерами 23:43:0000000:14463 площадью 61 203 кв.м., 23:43:0000000:14464 площадью 117318 кв.м., земельный участок с кадастровым номером 23:43:0000000:13656 сохранен в измененных границах (т. 1, л.д. 54 – 56).

Администрацией муниципального образования город Краснодар (арендодатель) и обществами с ограниченной ответственностью "Кубанская Нива", "Новороссталь", "Южный Центр Правовых Услуг", "Южная фондовая компания", "Контакт", "Лагуна", "Самшит", "Управляющая компания жилищных комплексов" заключено соглашение от 21.11.2014 №1122 о внесении изменений в договор аренды земельного участка от 03.03.2014 №0000003320, которым в договор аренды были внесены изменения в части состава арендаторов земельного участка и уточнена площадь земельного участка с кадастровым номером 23:43:0000000:13656, составившая с учетом раздела 1 957 077 кв.м. Земельный участок указан как предоставленный для размещения гольф-клуба (т. 1, л.д. 58 – 62).

На основании декларации об объекте недвижимости общей площадью 683,9 кв.м., 2014 года создания, ООО "Кубанская Нива" регистрирует в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним право собственности на объект, обозначенный в выписке из ЕГРП от 12.12.2014 №01/118/2014-577 как "нежилое строение для эксплуатации гольф-клуба" (дата государственной регистрации – 12.11.2014, номер регистрации 23-23-01/519/2014-099), кадастровый номер 23:43:0000000:14481 (т. 1, л.д. 45).

Как следует из выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 10.06.2015 №23/001/134/2015-108, после регистрации ООО "Кубанская Нива" 12.11.2014 права собственности на нежилое здание с кадастровым номером 23:43:0000000:14481 общей площадью 683,9 кв.м. по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, почтовое отделение, дом 58, 19.12.2014 было зарегистрировано право долевой собственности на нежилое здание ООО "Контакт" (14/100), ООО "Управляющая компания жилищных комплексов" (14/100), ООО "Самшит" (14/100), ООО "Лагуна" (14/100), ООО "Южный Центр Правовых Услуг" (14/100), ООО "Южная фондовая компания" (14/100), ООО "Новороссталь" (14/100), а также ООО "Кубанская Нива" (2/100). 19.03.2015 в ЕГРП было зарегистрировано право общей долевой собственности на тот же объект ЗАО "Мостовской мясокомбинат" (58/100), ООО "Бренд" (28/100), ООО "Марьянский рисо завод" (14/100). 24.03.2015 в ЕГРП зарегистрировано право долевой собственности на данный объект ООО "СК Авангард 2000" (86/100), ООО "Кубанская инвестиционная компания" (14/100). 26.03.2015 зарегистрировано право собственности ООО "АгроИнвест" на тот же объект. 26.05.2015 в ЕГРП зарегистрировано право собственности ОАО "Краснодарский краевой инвестиционный банк" (запись регистрации 23-23/001-23/001/005/2015-1529/4) на нежилое здание с кадастровым номером 23:43:0000000:14481 общей площадью 683,9 кв.м. по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, почтовое отделение, дом 58 (т. 2, л.д. 58 – 62).

В соответствии с кадастровым паспортом от 05.11.2014 №2343/12/14-1010575 здание с кадастровым номером 23:43:0000000:14481 площадью 683,9

кв.м. 2014 года постройки расположено на земельном участке с кадастровым номером 23:43:000000:13656. В кадастровом паспорте указано на непредставление разрешительной документации на строительство (т. 1, л.д. 44).

Администрация муниципального образования город Краснодар принимает постановление от 22.12.2014 №9666, которым обществам с ограниченной ответственностью "Контакт", "Кубанская Нива", "Лагуна", "Новороссталь", "Самшит", "Управляющая компания жилищных комплексов", "Южная фондовая компания", "Южный Центр Правовых Услуг" в общую долевую собственность за плату предоставлен земельный участок площадью 1 957 077 кв.м. с кадастровым номером 23:43:000000:13656 для эксплуатации гольф-клуба по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, почтовое отделение №58.

Как следует из текста данного постановления, оно принято на основании статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации (т. 1, л.д. 65 – 66).

На основании указанного постановления администрацией муниципально-го образования город Краснодар и обществами с ограниченной ответственностью "Контакт", "Кубанская Нива", "Лагуна", "Новороссталь", "Самшит", "Управляющая компания жилищных комплексов", "Южная фондовая компания", "Южный Центр Правовых Услуг" заключен договор от 25.12.2014 №411 купли-продажи земельного участка, согласно которому администрация передает названным обществам в общую долевую собственность земельный участок с кадастровым номером 23:43:000000:13656 площадью 1 957 077 кв.м., расположенный по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, почтовое отделение №58, предназначенный для эксплуатации гольф-клуба. Стоимость земельного участка определена в размере 211 337 993,31 рубль (т. 1, л.д. 67 – 74).

По договору от 17.03.2015 ООО "Контакт" продает ООО "Марьянский рисо-завод" принадлежащие ООО "Контакт" доли в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 23:43:000000:13656 (14/100) и в праве общей долевой собственности на нежилое здание с кадастровым номером 23:43:000000:14481 (14/100) общей площадью 683,9 кв.м. по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, почтовое отделение, дом 58. Общая стоимость передаваемых долей в праве общей долевой собственности на объекты недвижимости составляет 32 000 000 рублей (пункт 2.1 договора) (т. 2, л.д. 4 – 7).

По договору от 17.03.2015 ООО "Южная фондовая компания" и ООО "Южный Центр Правовых Услуг" продают ООО "Бренд" 28/100 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 23:43:000000:13656 и 28/100 долей в праве общей долевой собственности на нежилое здание с кадастровым номером 23:43:000000:14481 общей площадью 683,9 кв.м., расположенные по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, почтовое отделение №58. Общая стоимость передаваемых по данному договору долей в праве общей долевой собственности определена в размере 64 000 000 рублей (пункт 2.1 договора) (т. 2, л.д. 8 – 12).

По договору от 17.03.2015 общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания жилищных комплексов", "Самшит", "Лагуна", "Кубанская Нива", "Новороссталь" продают ЗАО "Мостовской мясокомбинат" 58/100 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 23:43:000000:13656 площадью 1 957 077 кв.м., а также 58/100 долей в праве общей долевой собственности на нежилое здание с кадастровым номером 23:43:000000:14481 общей площадью 683,9 кв.м. по адресу: г. Краснодар, Кара-

сунский внутригородской округ, почтовое отделение, №58. Общая стоимость долей в праве общей долевой собственности на объекты недвижимости определена в размере 137 700 000 рублей (т. 2, л.д. 14 – 20).

Через два дня после совершения указанных сделок, 20.03.2015 ООО "Марьянский рисо завод" продает ООО "Кубанская инвестиционная компания" 14/100 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 23:43:0000000:13656, а также 14/100 долей в праве общей долевой собственности на нежилое здание с кадастровым номером 23:43:0000000:14481 общей площадью 683,9 кв.м. по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, почтовое отделение, дом 58. Общая стоимость долей в праве общей долевой собственности на объекты недвижимости составляет 129 000 000 рублей (пункт 2.1) (т. 2, л.д. 21 – 24).

Также 20.03.2015 ООО "Бренд" и ЗАО "Мостовской мясокомбинат" продали ООО "СК Авангард 2000" 86/100 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 23:43:0000000:13656, 86/100 долей в праве общей долевой собственности на нежилое здание с кадастровым номером 23:43:0000000:14481 общей площадью 683,9 кв.м. по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, почтовое отделение, дом 58. Общая стоимость передаваемых по настоящему договору долей в праве общей долевой собственности на объекты недвижимости определена в размере 842 000 000 рублей (пункт 2.1 договора) (т. 2, л.д. 26 – 30).

Спустя четыре дня, 25.03.2015 ООО "СК Авангард 2000" и ООО "Кубанская инвестиционная компания" продали ООО "АгроИнвест" 100/100 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 23:43:0000000:13656 общей площадью 1 957 077 кв.м. и 100/100 долей в праве общей долевой собственности на нежилое здание с кадастровым номером 23:43:0000000:14481 общей площадью 683,9 кв.м. по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, почтовое отделение, дом 58. Общая стоимость передаваемых долей в праве общей долевой собственности на объекты недвижимости определена в размере 1 750 000 000 (т. 2, л.д. 32 – 36).

Через два месяца, 25.05.2015 ООО "АгроИнвест" продает ОАО "Краснодарский краевой инвестиционный банк" земельный участок с кадастровым номером 23:43:0000000:13656 площадью 1 957 077 кв.м. и нежилое здание с кадастровым номером 23:43:0000000:14481 общей площадью 683,9 кв.м. по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, почтовое отделение, дом 58. Общая стоимость передаваемого по данному договору недвижимого имущества составляет 1 804 090 646 рублей 82 копейки, из которых 1 791 490 646 рублей 82 копейки стоимость земельного участка и 12 600 000 рублей стоимость нежилого здания. В соответствии с пунктом 2.2 договора покупатель оплачивает продавцу стоимость недвижимого имущества в безналичном порядке на расчетный счет продавца в течение одного месяца с момента регистрации перехода права собственности в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Обязательство покупателя по оплате недвижимого имущества считается исполненным покупателем надлежащим образом в полном объеме в момент поступления денежной суммы, указанной в пункте 2.1 договора, на расчетный счет продавца (пункт 2.3 договора) (т. 2, л.д. 39 – 42).

В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 29.07.2016 №23/001/009/2016-997 право

собственности на земельный участок с кадастровым номером 23:43:0000000:13656 площадью 1 957 077 кв.м. принадлежит на праве собственности ОАО "Краснодарский краевой инвестиционный банк", зарегистрированном 26.05.2015, номер регистрации 23-23/001-23/001/005/2015-1530/4. В данной выписке из ЕГРП отражена последовательность переходов права собственности на спорный земельный участок (т. 8, л.д. 27 – 30).

Согласно выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 29.07.2016 №23/001/009/2016-996 право собственности на нежилое здание с кадастровым номером 23:43:0000000:14481 площадью 683,9 кв.м. зарегистрировано 26.05.2015 за ОАО "Краснодарский краевой инвестиционный банк". В данной выписке из ЕГРП отражена последовательность переходов права собственности на нежилое здание (т. 8, л.д. 31 – 34).

На следующий день после приобретения земельного участка и расположенного на нем объекта по договору купли-продажи с ООО "АгроИнвест" банк заключает 26.05.2015 договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 23:43:0000000:13656 площадью 1 957 077 кв.м. и нежилого здания с кадастровым номером 23:43:0000000:14481 общей площадью 683,9 кв.м. по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, почтовое отделение, дом 58, с покупателями – ООО "Черноморская Финансовая Компания", ООО "Черноморская Строительная Компания", "СоюзСтройСервис", "Астра", "Строительная компания "Кубань", ОАО "Кубаньстройкомплекс", ООО "Инвестстрой-Н", ООО "Финансово-строительная группа "ЮГ", приобретающими указанные объекты в общую долевую собственность. Цена приобретаемого недвижимого имущества определена в размере 7 000 000 000 рублей, из которых цена нежилого здания – 13 000 000 рублей, цена земельного участка – 6 987 000 000 рублей. Оплата производится в сроки до 31.12.2017, 31.12.2018, 31.12.2019. В соответствии с пунктом 2.3 обязанность покупателей по оплате имущества считается исполненной с момента поступления на банковский счет продавца денежных средств в сумме, указанной в пункте 2.1 договора (т. 8, л.д. 19 – 26).

В дополнительных письменных пояснениях банк сообщил, что в связи с применением обеспечительных мер переход права собственности по данному договору не зарегистрирован, в настоящее время в Арбитражном суде Краснодарского края рассматривается дело №А32-15001/2016 по иску покупателей по договору от 26.05.2015 о признании данного договора недействительной сделкой (т. 8, л.д. 111).

В судебном заседании 12.08.2016 представители покупателей земельного участка по договору от 26.05.2015 – ООО "Инвестстрой-Н", ООО "Черноморская Финансовая Компания", ООО "Черноморская Строительная Компания" - пояснили, что во владение земельным участком по указанному договору купли-продажи не вступили, земельный участок не используют, строительство на участке не осуществляется, в настоящее время оспаривают договор купли-продажи указанного земельного участка как недействительную сделку в деле №А32-15001/2016 (т. 8, л.д. 112 – 115).

Таким образом, на дату судебного заседания 12.08.2016 реестровым собственником и владельцем спорного земельного участка 23:43:0000000:13656 являлся реестровый собственник расположенного на этом участке нежилого здания с кадастровым номером 23:43:0000000:14481 – ПАО "Крайинвестбанк".

Доводы банка о передаче данных объектов во владение покупателей от 26.05.2015 не подтверждаются, поскольку регистрация перехода права собственности

сти к указанным покупателям не производилась, фактическое владение ни земельным участком, ни расположенным на нем объектом указанные покупатели не осуществляют, оспаривают договор от 26.05.2015 как недействительную сделку в рамках другого дела.

Банк как реестровый собственник расположенного на земельного участка объекта, приобретавшегося и зарегистрированного как недвижимое имущество, является владельцем спорного земельного участка, предоставленного администрацией в собственность в порядке статьи 36 Земельного кодекса – для эксплуатации гольф-клуба.

Таким образом, суд первой инстанции правомерно рассматривал именно ПАО "Крайинвестбанк" как надлежащего ответчика по иску об истребовании земельного участка из чужого незаконного владения.

В ходе производства по настоящему делу была проведена судебная и дополнительная судебная экспертизы.

Определением от 04.12.2015 была назначена судебная экспертиза для ответа на следующие вопросы:

- определить назначение двухэтажного нежилого здания с кадастровым номером 23:43:0000000:14481 площадью 683,9 кв.м., расположенного по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, почтовое отделение, дом 58, дать техническое описание данного здания;

- с учетом назначения и площади указанного здания определить площадь и координаты поворотных точек земельного участка, необходимого для использования объекта недвижимости – двухэтажного нежилого здания, с кадастровым номером 23:43:0000000:14481, площадью 683,9 кв.м., расположенного по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, почтовое отделение 58, по состоянию на 25.12.2014 и по состоянию на дату проведения судебной экспертизы;

- на основании ответа на вопрос №2 определить, какая часть территории земельного участка с кадастровым номером 23:43:0000000:13656 площадью 1 957 077 кв.м. необходима для размещения и эксплуатации объекта недвижимости – двухэтажного нежилого здания, с кадастровым номером 23:43:0000000:14481, площадью 683,9 кв.м., расположенного по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, почтовое отделение 58, по состоянию на 25.12.2014 и по состоянию на дату проведения судебной экспертизы? Необходим ли для этих целей весь земельный участок с кадастровым номером 23:43:0000000:13656 площадью 1 957 077 кв.м.;

- с учетом результатов ответов на вопросы №2 и №3 определить площадь и координаты поворотных точек части земельного участка с кадастровым номером 23:43:0000000:13656 площадью 1 957 077 кв.м., превышающей площадь, необходимую для размещения и эксплуатации объекта недвижимости двухэтажного нежилого здания, с кадастровым номером 23:43:0000000:14481, площадью 683,9 кв.м., расположенного по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, почтовое отделение 58, по состоянию на 25.12.2014 и по состоянию на дату проведения судебной экспертизы.

Определением от 01.04.2016 была назначена дополнительная судебная экспертиза, на разрешение которой поставлены следующие вопросы:

- установить факт наличия или отсутствия фундамента объекта, обозначенного по данным Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним как нежилое здание, площадью 683,9 кв.м., кадастровый номер

23:43:0000000:14481, расположен по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, почтовое отделение, дом 58; определить вид фундамента, глубину залегания фундамента в земле, распространяется ли фундамент по всей площади объекта, имеется ли фундамент под всей внутренней частью объекта или только под его стенами и внутренними опорами;

- возможен ли технически демонтаж конструкций объекта, обозначенного по данным Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним как нежилое здание, площадью 683,9 кв.м., кадастровый номер 23:43:0000000:14481, без их разрушения с восстановлением данного объекта в другом месте из тех же конструкций без причинения существенного ущерба его назначению (без существенного изменения его назначения);

- установить, по каким причинам во внутренней части объекта по всей площади его первого этажа произрастает растительность; имеется ли какое-либо замощение или искусственное покрытие первого этажа объекта с кадастровым номером 23:43:0000000:14481;

- в результате ответа на данные вопросы сделать вывод, является ли, по мнению экспертов, объект, обозначенный по данным Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним как нежилое здание, площадью 683,9 кв.м., кадастровый номер 23:43:0000000:14481, объектом капитального строительства.

В соответствии с заключением экспертов ОАО "Государственный проектно-изыскательский институт земельно-кадастровых съемок имени П.Р. Поповича" (Южный филиал ОАО "Госземкадастрсъемка" - ВИСХАГИ) от 22.03.2016 А.К. Березова, Р.Н. Гурина часть территории земельного участка с кадастровым номером 23:43:0000000:13656 площадью 1 957 077 кв.м., необходимая для размещения и эксплуатации объекта недвижимости – двухэтажного нежилого здания с кадастровым номером 23:43:0000000:14481 площадью 683,9 кв.м. по состоянию на 25.12.2014 и по состоянию на дату проведения судебной экспертизы составляет 2332 кв.м. Для целей размещения и эксплуатации объекта недвижимости – двухэтажного нежилого здания с кадастровым номером 23:43:0000000:14481 площадью 683,9 кв.м. по состоянию на 25.12.2014 и по состоянию на дату проведения судебной экспертизы весь земельный участок с кадастровым номером 23:43:000000:13656 площадью 1 957 077 кв.м. не необходим. Площадь части земельного участка с кадастровым номером 23:43:0000000:13656, которая превышает площадь, необходимую для размещения и эксплуатации объекта недвижимости двухэтажного нежилого здания с кадастровым номером 23:43:0000000:14481 по состоянию на 25.12.2014 и по состоянию на дату проведения судебной экспертизы составляет 1 954 745 кв.м. (т. 5, л.д. 61 – 80).

Графическое отражение соотношения площади здания и части участка, необходимого для данного здания, с площадью всего спорного земельного участка приведено на соответствующей карте, подготовленной экспертом (т. 5, л.д. 84).

В соответствии с заключением дополнительной судебной экспертизы (заключение эксперта ОАО "Государственный проектно-изыскательский институт земельно-кадастровых съемок имени П.Р. Поповича" Р.Н. Гурина от 30.05.2016) техническая возможность демонтажа большей части конструкций объекта, обозначенного по данным Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним как нежилое здание, площадью 683,9 кв.м., кадастровый номер 23:43:0000000:14481, без их разрушений с восстановлением данного объекта в дру-



гом месте из тех же конструкций без причинения существенного ущерба его назначению имеется, то есть объект исследования является сборно-разборным.

В ходе проведения экспертного осмотра установлено, что по всей площади первого этажа объекта с кадастровым номером 23:43:0000000:14481 какое-либо загромождение или искусственное покрытие отсутствует. Данный объект имеет группу капитальности II, но не обладает всеми тремя необходимыми и достаточными техническими признаками недвижимого имущества, а именно: стационарностью и неподвижностью. В случае переноса строения на территорию иного земельного участка технически возможно будет восстановить большую часть конструктивных элементов существующего строения, то есть при переносе не будет нанесен несоизмеримый ущерб назначению существующего строения (т. 5, л.д. 4 – 19).

Соответствующие выводы эксперта подтверждаются представленными с экспертным заключением фотоматериалами (т. 5, л.д. 21 – 42).

Отсутствие у объекта с кадастровым номером 23:43:0000000:14481 признаков недвижимого имущества подтверждено экспертом Гуриным Р.Н. в судебном заседании Арбитражного суда первой инстанции 08.07.2016 по настоящему делу.

Выводы экспертного заключения сторонами опровергнуты не были. Показания эксперта Гурина Р.Н. в судебном заседании 08.07.2016 не оспаривались. С ходатайством о назначении дополнительной или повторной судебной экспертизы ответчики не обратились, документально обоснованного и критического опровержения заключения эксперта Гурина Р.Н. не представили.

Из приведенных экспертом фотоматериалов строения, расположенного на спорном земельном участке, суд первой инстанции пришел к правильному выводу о том, что данное строение представляет собой сборно-разборный объект, смонтированный на фундаменте с применением болтовых креплений. Стены данного объекта выполнены из металлопрофиля. Крепление сборно-разборной металлической конструкции к фундаменту допускает разбор данного объекта и его восстановление в другом месте без причинения существенного ущерба его назначению.

В соответствии со статьей 130 Гражданского кодекса Российской Федерации к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Исходя из данного критерия отнесения вещей к недвижимости, у объекта с кадастровым номером 23:43:0000000:14481 отсутствуют свойства недвижимой вещи.

Право собственности на данный объект регистрировалось в ЕГРП на основании декларации, представленной ООО "Кубанская Нива", объект возводился без разрешения на строительство. Какое-либо заключение органов архитектуры и градостроительства о наличии у рассматриваемого объекта признаков объекта недвижимости при регистрации права собственности представлено не было. Отсутствовало такое заключение и в процессе рассмотрения настоящего дела.

Регистрация в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним права собственности на данный объект не препятствует суду при рассмотрении дела о приватизации земельного участка под данным объектом исследовать вопрос об отнесении данного объекта к недвижимому имуществу, поскольку регистрация права собственности в ЕГРП сама по себе не относит объект к недвижимости.

Арбитражный суд не может считать объект с кадастровым номером 23:43:0000000:14481 недвижимой вещью, несмотря на наличие в ЕГРП записи о праве собственности на этот объект как на недвижимую вещь. Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество подтверждает соответствующие права на недвижимое имущество, но регистрация автоматически не наделяет это имущество свойствами недвижимой вещи. Такой силы регистрационная запись в реестре прав на недвижимое имущество не имеет.

В данном случае очевидно отсутствие у объекта с кадастровым номером 23:43:0000000:14481 свойств недвижимой вещи, поскольку этот объект представляет собой прикрепленный болтами к бетонному фундаменту металлический каркас со стенами из металлопрофиля, без второго этажа, межэтажных перекрытий, полов, коммуникаций.

В споре о правомерности выделения и предоставления земельного участка для эксплуатации данного объекта по правилам статьи 36 Земельного кодекса арбитражный суд не удовлетворяется одной лишь регистрационной записью в ЕГРП на данный объект, но вправе также выяснить соответствие объекта определению недвижимой вещи, в особенности в тех случаях, когда возведение объекта производилось без разрешения на строительство, а регистрация права собственности на него была осуществлена на основании декларации.

Поскольку объект с кадастровым номером 23:43:0000000:14481 не может быть отнесен к недвижимой вещи (зданию, строению, сооружению), договор от 25.12.2014 №411 купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 23:43:0000000:13656, заключенный администрацией и ответчиками на основании статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации, следует признать недействительной (ничтожной) сделкой как совершенный в нарушение статьи 36 Земельного кодекса, предусматривавшей (в редакции на дату совершения сделки) выкуп земельного участка под объектами недвижимого имущества (статья 168 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Судом также установлено, что спорный земельный участок с кадастровым номером 23:43:0000000:13656 представляет собой фактически территорию острова озера Старая Кубань. Границы земельного участка по кадастровому паспорту полностью повторяют контуры этого острова.

В соответствии с письмом департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар от 05.06.2015 №29/5703 земельный участок с кадастровым номером 23:43:0000000:13656 согласно генеральному плану муниципального образования город Краснодар расположен в зоне рекреационного назначения (лесопарки, территории спортивно-рекреационной зоны), а также входит в границы прибрежных защитных полос водных объектов, находится в общественно-деловой зоне местного значения и в зоне рекреации (т. 1, л.д. 78 – 79).

Как следует из письма департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар от 11.08.2015 №29/8777, земельный участок с кадастровым номером 23:43:0000000:13656 расположен в зоне рекреационного назначения (городские зеленые насаждения общего пользования, территории спортивно-рекреационной зоны) в соответствии с генеральным планом муниципального образования город Краснодар, утвержденным решением городской Думы Краснодара от 26.01.2012 №25 п.15. В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образо-

вания город Краснодар, утвержденными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 №19 п. 6, рассматриваемый земельный участок расположен в зоне рекреации (РЗ), а также в общественно-деловой зоне местного значения (ОД.2) (т. 2, л.д. 174 - 176).

Согласно сведениям информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город Краснодар земельный участок с кадастровым номером 23:43:0000000:13656 расположен в водоохранной зоне озера Старая Кубань и в береговой полосе водных объектов (т. 2, л.д. 177).

Отнесение спорного земельного участка к землям общего пользования ответчики не оспаривали. Информацию о нахождении земельного участка в границах береговой полосы водного объекта в арбитражном суде первой инстанции не отрицали.

Все последующие договоры купли-продажи долей в праве собственности на земельный участок с кадастровым номером 23:43:0000000:13656 и самого земельного участка в силу недействительности (ничтожности) договора от 25.12.2014 №411 купли-продажи земельного участка, заключенного администрацией и ответчиками, также являются недействительными (ничтожными) сделками.

Доводы ответчиков, в том числе банка, о добросовестности последующих покупателей земельного участка являются несостоятельными. Как установлено судом, договоры продажи долей в праве собственности на спорный земельный участок заключены 17.03.2015, 20.03.2015, 25.03.2015, то есть через два и через четыре дня соответственно. Переход земельного участка по таким сделкам в кратчайшие сроки свидетельствует о согласованности действий участников таких сделок и о совершении данных сделок с одной лишь целью – искусственного создания фигуры добросовестного приобретателя по возмездной сделке.

ПАО "Краснодарский краевой инвестиционный банк" также не может быть признан добросовестным приобретателем земельного участка, поскольку, заключив 25.05.2015 договор купли-продажи земельного участка с ООО "АгроИнвест", 26.05.2015 банк заключает договор купли-продажи земельного участка с группой финансово-строительных компаний – ООО "Черноморская Финансовая Компания", ООО "Черноморская Строительная Компания", ООО "СоюзСтройСервис", ООО "Астра", ООО "Строительная компания "Кубань", ОАО "Кубаньстройкомплекс", ООО "Инвестстрой-Н", ООО "Финансово-строительная группа "ЮГ" (т. 8, л.д. 19 – 24).

При таких обстоятельствах приведенные банком в отзыве доводы о гольфе как о виде спорта и о гольф-поле как о единой сложной вещи представляются несостоятельными, поскольку реальная цель цепочки сделок по отчуждению земельного участка с кадастровым номером 23:43:0000000:13656 состояла не в организации занятий гольфом на территории города Краснодара и не в устройстве гольф-поля, а в выводе земельного участка на группу компаний-застройщиков.

Банк, равно как и предыдущие собственники земельного участка, будучи профессиональными участниками коммерческой деятельности, не могли не знать о законодательном запрете приватизации земель общего пользования, равно как не могли не знать и о нахождении земельного участка на территории таких земель с учетом островного расположения земельного участка и наличия на его территории береговой полосы водного объекта общего пользования.

Нарушение законодательно установленного императивного запрета приватизации земель общего пользования, выкуп земельного участка по правилам статьи

36 Земельного кодекса Российской Федерации под объектом, который со всей очевидностью не является объектом недвижимости, явное превышение площади земельного участка площади, необходимой для эксплуатации данного объекта, быстрота совершения последовательных сделок по отчуждению земельного участка – все эти обстоятельства в совокупности исключают какие-либо доводы банка о его добросовестности, так же как и о добросовестности предшествовавших банку приобретателей земельного участка.

Арбитражный суд обращает внимание также на следующее обстоятельство. Постановлением судьи Ленинского районного суда г. Краснодара от 11.07.2016 установлено, что ведущий специалист-эксперт отдела предоставления информации о зарегистрированных правах на объекты недвижимости Управления Росреестра по Краснодарскому краю 09.12.2014 выдала выписку №01/118/2014-577 из ЕГРП в отношении нежилого здания с кадастровым номером 23:43:0000000:14481, указав в наименовании объекта "нежилое строение для эксплуатации гольф-клуба". Подсудимая вину признала в полном объеме. В результате ненадлежащего исполнения Антохиной А.А. своих обязанностей, выразившегося в выдаче выписки из ЕГРП, содержащей недостоверные сведения об объекте недвижимости, были существенно нарушены охраняемые законом интересы общества и государства (т. 8, л.д. 49 – 50).

Таким образом, внесение в выписку из ЕГРП сведений о нежилом здании как о "нежилом строении для эксплуатации гольф-клуба" произошло в результате безосновательных и противоправных действий сотрудника Управления Росреестра по Краснодарскому краю, что установлено вступившим в законную силу постановлением Ленинского районного суда г. Краснодара от 11.07.2016 о прекращении вследствие акта об амнистии уголовного дела в отношении Антохиной А.А., обвиняемой в совершении преступления, предусмотренного частью 1 статьи 293 УК РФ.

Доводы банка о том, что гольф-клуб представляет собой плоскостное спортивное сооружение, а расположенный на земельном участке объект является вспомогательным сооружением – принадлежностью земельного участка, что земельный участок соответствующей площади необходим для устройства гольф-поля, арбитражным судом не принимаются.

Гольф-клуб как плоскостное спортивное сооружение не может быть признан самостоятельным объектом недвижимости, отличным от земельного участка, на котором расположено поле для занятий гольфом.

Выкуп земельного участка в данном случае производился по правилам статьи 36 Земельного кодекса, предусматривавшей оформление прав на землю под зданиями, строениями, сооружениями, к которым плоскостные объекты для занятий спортом не относятся.

Приобретение земельного участка в собственность для эксплуатации объекта, обозначенного как гольф-клуб, незаконно, поскольку Земельным кодексом не предусмотрено предоставление в собственность земельных участков для занятий определенным видом спорта, а рассматривать гольф-клуб как сложную вещь, состоящую из земельного участка и вспомогательных сооружений, и при этом выкупать земельный участок по статье 36 Земельного кодекса, не соответствует смыслу положений указанной статьи Земельного кодекса.

Банком также не доказано, что гольф-клуб является сложной вещью, состоящей из земельного участка и вспомогательных строений. Суд не может согласить-

ся с предложенным банком подходом, рассматривающим земельный участок публичной собственности как часть сложной вещи, называемой "гольф-клуб", или как главную вещь в составе "гольф-клуба".

Эксплуатация гольф-клуба - независимо от содержательного наполнения данного обозначения (закрытое объединение игроков в гольф, определенным образом улучшенная и содержащаяся в соответствующем состоянии поверхность земельного участка для игры в гольф, сложная вещь, включающая земельный участок и расположенные на нем строения) – не является основанием для отчуждения земельного участка для игры в гольф в собственность организаций, владеющих расположенным на данном участке строением, выполняющим вспомогательные для организации игры в гольф функции.

Последовательность сделок по отчуждению земельного участка, быстрота перехода земельного участка от одной группы собственников к другой, и, наконец, приобретение банком земельного участка с его продажей на следующий день группе строительных компаний развеивает все доводы ответчиков о выкупе земельного участка для организации игры в гольф. Декларировавшаяся цель выкупа земельного участка – для эксплуатации гольф-клуба – в действительности оказалась лишь прикрытием для реализации земельного участка значительной площади компаниям-застройщикам.

Суд обращает внимание на непредставление ответчиками при заключении договора купли-продажи земельного участка от 25.12.2014 какого-либо обоснования площади земельного участка в размере 1 957 077 кв.м. для эксплуатации гольф-клуба.

В соответствии со статьей 302 Гражданского кодекса Российской Федерации, 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 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 помимо их воли.

Поскольку ПАО "Крайинвестбанк" не является добросовестным приобретателем земельного участка, он подлежит виндикации у банка в пользу администрации муниципального образования город Краснодар как публичного собственника земель, причем независимо от числа совершенных с участком сделок и их оплаты.

Наличие на земельном участке объекта из сборно-разборных металлоконструкций, сведения о котором внесены в ЕГРП как о нежилом здании с кадастровым номером 23:43:0000000:14481 площадью 683,9 кв.м., принадлежащем на праве собственности ПАО "Крайинвестбанк", не препятствует истребованию земельного участка из владения банка в пользу муниципального образования город Краснодар, поскольку данный объект в действительности недвижимой вещью не является, что установлено судебной экспертизой, регистрационная запись в ЕГРП о данном объекте сама по себе не наделяет его свойствами недвижимой вещи.

Поскольку банк в действительности не является собственником объекта недвижимости, находящегося на земельном участке объекта из сборно-разборных металлоконструкций не наделяет банк правами исключительного владения и пользования земельным участком.

Приобретая в собственность объект, который заведомо не является недвижимой вещью, банк должен нести негативные последствия своей недобросовестно-

сти, и в отсутствие у такого объекта признаков недвижимости не может пользоваться предусмотренными земельным законодательством для собственника здания, строения, сооружения правами владения и пользования земельным участком.

При таких обстоятельствах принцип единства судьбы земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимости не нарушается, поскольку зарегистрированный в ЕГРП как нежилое здание с кадастровым номером 23:43:0000000:14481 объект недвижимой вещью в действительности не является.

Судом также установлено, что публичный собственник земельного участка в лице администрации муниципального образования город Краснодар обратился в Арбитражный суд Краснодарского края с иском о сносе расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0000000:13656 самовольно возведенного объекта капитального строительства площадью 683,9 кв.м. (дело №А32-20097/2015).

На момент судебного заседания 12.08.2016 по настоящему делу производство по делу №А32-20097/2015 было приостановлено определением от 05.08.2016 для проведения дополнительной судебной строительно-технической экспертизы, на разрешение которой поставлены следующие вопросы: создает ли угрозу жизни и здоровью граждан соединение стальных элементов сварочным швом нежилого строения по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, почтовое отделение, д. 58; рассчитать прочность имеющегося строения по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, почтовое отделение, д. 58, создает ли угрозу жизни и здоровью граждан фактическая прочность строения; установить факт наличия или отсутствия фундамента объекта, обозначенного по данным Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним как нежилое здание, площадью 683,9 кв.м., кадастровый номер 23:43:0000000:14481, расположен по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, почтовое отделение, дом 58; определить вид фундамента, глубину залегания фундамента в земле, распространяется ли фундамент по всей площади объекта, имеется ли фундамент под всей внутренней частью объекта или только под его стенами и внутренними опорами; возможен ли технически демонтаж конструкций объекта, обозначенного по данным Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним как нежилое здание, площадью 683,9 кв.м., кадастровый номер 23:43:0000000:14481, без их разрушения с восстановлением данного объекта в другом месте из тех же конструкций без причинения существенного ущерба его назначению (без существенного изменения его назначения); установить, по каким причинам во внутренней части объекта по всей площади его первого этажа произрастает растительность; имеется ли какое-либо замощение или искусственное покрытие первого этажа объекта с кадастровым номером 23:43:0000000:14481; является ли, по мнению эксперта, объект, обозначенный по данным Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним как нежилое здание, площадью 683,9 кв.м., кадастровый номер 23:43:0000000:14481, объектом капитального строительства.

Таким образом, администрацией муниципального образования город Краснодар в деле №А32-20097/2015 выражена воля на освобождение спорного земельного участка от расположенного на нем объекта площадью 683,9 кв.м. с кадастровым номером 23:43:0000000:14481.

Суд не находит оснований для применения последствий недействительности ничтожной сделки путем обязания ООО "Контакт", ООО "Кубанская Нива",

ООО "Лагуна", ООО "Новороссталь", ООО "Самшит", ООО "Управляющая компания жилищных комплексов", ООО "Южная фондовая компания", ООО "Южный Центр Правовых Услуг" возвратить администрации муниципального образования город Краснодар по акту приема-передачи земельный участок с кадастровым номером 23:43:0000000:13656, а администрацию муниципального образования город Краснодар вернуть указанным юридическим лицам денежные средства в размере 211 337 993,31 рублей, полученных от реализации земельного участка.

Перечисленные ответчики спорным земельным участком не владеют, зарегистрированным правом на него не обладают, земельный участок был ими продан по договорам от 17.03.2015, в связи с чем, данные ответчики не могут быть обязаны к возврату земельного участка администрации муниципального образования город Краснодар.

Поскольку реституция по смыслу статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации носит двусторонний характер, администрация в порядке применения последствий недействительности договора купли-продажи земельного участка от 25.12.2014 №411 также не может быть обязана к встречному предоставлению в виде возврата денежных средств, полученных от указанных организаций по договору от 25.12.2014 №411 купли-продажи земельного участка.

В отношении заявлений ответчиков ООО "Лагуна", ООО "Южный Центр Правовых Услуг", ООО "Южная фондовая компания", ООО "Контакт", ООО "Самшит", ООО "Управляющая компания жилищных комплексов" о применении последствий недействительности ничтожной сделки путем восстановления прав аренды названных ответчиков на земельный участок с кадастровым номером 23:43:0000000:13656, применении последствий недействительности ничтожной сделки путем восстановления в ЕГРП записи о праве аренды на земельный участок с кадастровым номером 23:43:0000000:13656, возникшем на основании договора аренды от 04.02.2004 №000003320, арбитражный суд отмечает следующее.

Данные заявления ответчиков мотивированы тем, что в случае признания недействительным договора купли-продажи земельного участка восстанавливается право аренды земельного участка, которым обладали до заключения договора купли-продажи от 25.12.2014 №411 названные ответчики на основании договора от 03.02.2014 №000003320, соглашения от 13.03.2014 о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, соглашения от 21.11.2014 №1122 о внесении изменений в договор аренды земельного участка.

По мнению названных ответчиков, в связи с признанием недействительным договора купли-продажи земельного участка восстанавливается право аренды земельного участка на основании договора аренды от 03.02.2014 №000003320.

Арбитражный суд отмечает, что результатом рассмотрения настоящего дела является возврат земельного участка администрации в порядке виндикации у недобросовестного приобретателя. Заявление ответчиков о применении последствий недействительности сделки в виде восстановления в ЕГРП записи о праве аренды земельного участка направлено, по существу, на воспрепятствование передаче земельного участка администрации муниципального образования город Краснодар.

Заклучив с администрацией договор купли-продажи земельного участка от 25.12.2014, бывшие арендаторы земельного участка затем перепродали его по договорам от 17.03.2015.

В этой связи, восстановление титула владения земельным участком в виде аренды по договору от 03.02.2014 при последующем отчуждении земельного участка его бывшими арендаторами произведено быть не может, поскольку земельный участок во владении его прежних арендаторов не находится, причем арендаторы, получив право собственности на этот участок, произвели его возмездное отчуждение по договорам купли-продажи от 17.03.2015, то есть явно выразили свою волю на прекращение владения им.

Как правомерно указал суд первой инстанции, по договору аренды от 03.02.2014 №0000003320 земельного участка с кадастровым номером 23:43:000000:13656, с учетом соглашения от 13.03.2014 о передаче части прав и обязанностей по указанному договору и соглашения с администрацией от 21.11.2014 №1122 о внесении изменений, также является недействительной (ничтожной) сделкой, поскольку земельный участок с кадастровым номером 23:43:000000:13656, как следует из материалов дела и установлено в настоящем решении, расположен на землях общего пользования.

В соответствии с правовой позицией, сформулированной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 12.04.2011 №15248/10, земельный участок, который относится к землям (территориям) общего пользования, не может быть выделен из земель общего пользования и предоставлен в пользование конкретному лицу.

Под земельными участками общего пользования понимаются незакрытые для общего доступа земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, на которых граждане имеют право свободно, без каких-либо разрешений находиться и использовать имеющиеся на этих участках природные объекты в пределах, допускаемых законом и иными правовыми актами, а также собственником соответствующего земельного участка (пункт 1 статьи 262 Гражданского кодекса). Каждый гражданин вправе иметь доступ к водным объектам общего пользования и бесплатно использовать их для личных и бытовых нужд, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими федеральными законами (пункт 1 части 1, пункт 2 части 2 статьи 5, части 1, 2 статьи 6 Водного кодекса). Полоса земли вдоль береговой линии (границы водного объекта) водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования.

Несмотря на то, что действующим законодательством не установлен прямой запрет на предоставление в аренду земельных участков, образованных за счет территорий общего пользования, анализ вышеназванных положений позволяет сделать вывод о недопустимости предоставления в аренду земельного участка на территории общего пользования, поскольку такое предоставление исключает возможность реализации неограниченным кругом лиц права на беспрепятственное пользование таким участком. При передаче в аренду земельного участка общего пользования единственным пользователем земли может быть только арендатор, что противоречит правовому режиму территорий общего пользования. Правовая позиция о недопустимости предоставления в пользование конкретному лицу территорий общего пользования сформулирована в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 12.04.2011 №15248/10.

Данная правовая позиция выражена, в частности, в постановлении Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 21.04.2016 №А53-14875/2015.

Из процедуры заключения договора аренды от 03.02.2014 №0000003320 не следует его заключение с водопользователем в целях эксплуатации земельного



участка в пределах береговой полосы с условием обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе.

Из распоряжения главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 03.02.2014 №26-р о предоставлении ООО "Кубанская Нива" в аренду земельного участка усматривается, что основанием принятия данного распоряжения являлось распоряжение главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 24.01.2014 №8-р "О предварительном согласовании обществу с ограниченной ответственностью "Кубанская Нива" для размещения гольф-клуба в городе Краснодаре" (т. 1, л.д. 19 – 20).

Таким образом, земельный участок предоставлялся в аренду не водопользователю, а в порядке предварительного согласования места размещения объекта.

При таких обстоятельствах суд правомерно квалифицировал договор аренды от 03.02.2014 №0000003320 земельного участка с кадастровым номером 23:43:0000000:13656 как недействительную (ничтожную) сделку.

В соответствии с пунктом 2 статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна, если из закона не следует, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

Ввиду ничтожности договора аренды не могут быть восстановлены права ответчиков как арендатором земельного участка.

Апелляционный суд принял в качестве новых доказательств копии планов земельных участков 23:43:000000:14463 и 23:43:000000:14 464. Из указанных планов (л.д.38-39, т.9) явствует, что береговая полоса спорного земельного участка выделена в два участка, окружающие спорный земельный участок.

Вместе с тем апелляционный суд не усматривает оснований для отмены судебного решения ввиду указанного обстоятельства. Для суда является очевидным, что формирование указанных участков имело место искусственно лишь для того, чтобы исключить возможные претензии о включении береговой полосы в спорный земельный участок частной собственности. Сами по себе указанные участки не обладают свойствами самостоятельной хозяйственной ценности и не могут использоваться самостоятельно.

Спорный земельный участок не мог быть представлен в аренду для целей строительства ввиду следующего.

Согласно пункту 9 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки в составе рекреационных зон, в том числе земельные участки, занятые городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, используются для отдыха граждан и туризма.

Согласно пункту 12 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

В связи с нарушением закона, публичных интересов, прав муниципального образования и граждан муниципального образования договор купли-продажи земельного участка от 25.12.2014 сам по себе ничтожен.

Распоряжение главы Администрации Краснодарского края от 24.01.2014 № 8-р о предварительном согласовании обществу с ограниченной ответственностью «Кубанская Нива» и распоряжение главы Администрации Краснодарского края от 03.02.2014 № 26-р не могут являться основанием для возникновения права аренды у общества с ограниченной ответственностью «Кубанская Нива».

В соответствии с пунктом 1 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации (действовала до 01.03.2015) предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию: без предварительного согласования мест размещения объектов; с предварительным согласованием мест размещения объектов.

Согласно пункту 5 статьи 30 данного Кодекса предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется в следующем порядке: выбор земельного участка и принятие в порядке, установленном статьей 31 Земельного кодекса (действовала до 01.03.2015), принятия решения о предварительном согласовании места размещения объекта; выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ, осуществление его государственного кадастрового учета; принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства в соответствии с правилами, установленными статьей 32 Земельного кодекса (действовала до 01.03.2015).

В постановлениях Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14.09.2010 N 4224/10 и 15.11.2011 N 7638/11 сформулированы следующие правовые подходы. При предоставлении земельного участка под строительство объекта нежилого назначения с предварительным согласованием места его размещения заинтересованные лица не лишены возможности подать заявления о предоставлении им того же земельного участка, даже зная о наличии иных претендентов. При этом Земельный кодекс не ограничивает существование указанного права во времени моментом обращения первого из заинтересованных лиц с заявлением в орган местного самоуправления и не устанавливает каких-либо критериев приоритета или отбора при множественности претендентов. Порядок предоставления земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта в случае, если на данный земельный участок претендуют нескольких лиц, Земельным кодексом не урегулирован. Поскольку участок можно предоставить только одному из претендентов, это лицо необходимо определить, что невозможно сделать по правилам выбора земельного участка, предусмотренным статьей 31 Земельного кодекса, и в рамках процедуры предоставления земельных участков для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта. Поэтому в такой ситуации право на заключение договора аренды земельного участка подлежит выставлению на торги по правилам пункта 4 статьи 30 Земельного кодекса. Такой способ предоставления земельных участков отвечает принципу сочетания интересов общества и конкретных граждан, закрепленному в подпункте 11 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса, а также позволяет обеспечить справедливость, публичность, открытость и прозрачность процедуры предоставления участка конкретному лицу.

Таким образом, заинтересованные в предоставлении земельного участка для строительства лица вправе подать заявления о предоставлении им того же участка, даже зная о наличии иных претендентов. Право на заключение договора аренды в

такой ситуации подлежит выставлению на торги по правилам пункта 4 статьи 30 Земельного кодекса.

Однако распоряжение главы Администрации Краснодарского края от 24.01.2014 № 8-р о предварительном согласовании места размещения гольф-клуба не опубликовано, заинтересованные лица не имели возможности выразить свое мнение относительно предполагаемого размещения объекта и предоставления для этих целей земельного участка.

Кроме того, поскольку на территории города Краснодара утверждены Правила землепользования и застройки (решение Городской Думы города Краснодара от 30.01.2007 № 19 (пункт 6), опубликованы и действуют с 15.02.2007) , включая градостроительные регламенты, а также проекты планировки и межевания территории соответствующего элемента планировочной структуры, то подлежит применению пункт 11 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации и предоставление земельного участка по процедуре предварительного согласования места размещения объекта не производится. Такие участки подлежат предоставлению без предварительного согласования места размещения объекта, то есть исключительно на торгах и только для строительства объекта, предусмотренного проектами планировки и межевания.

Согласно письму Департамента архитектуры и градостроительства Администрации муниципального образования город Краснодар от 11.08.2015 № 29/8774 земельный участок с кадастровым номером 23:43:000000:13656 расположен в зоне рекреационного назначения (городские зеленые насаждения общего пользования, территории спортивно-рекреационной зоны) (л.д.107, т.1 « материалы дела»).

При таких обстоятельствах спорный земельный участок не мог быть предоставлен в аренду, минуя установленные законом конкурсные процедуры. Соответственно, договор аренды как нарушающий закон, публичные интересы, интересы неопределенного круга лица в силу пункта 2 статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации ( в редакции Федерального закона от 07.05.2013 № 100-ФЗ).

Арбитражный суд первой инстанции также правомерно оценил как самовольную постройку возведенный арендатором объект. При отсутствии легального объекта недвижимого имущества регистрация спорного строения как вспомогательной постройки не соответствует закону.

Кроме того, возведение указанной постройки носило искусственный характер для создания видимости законности приобретения права собственности на земельный участок. Даже, если бы объект бы легально возведен, при его площади 683,9 кв.м., согласно Строительным правилам 42.133330.2011 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*» площадь земельного участка, необходимая для обслуживания объекта составляла бы от 804 до 879 кв.м.

Договор купли-продажи земельного участка правомерно признан судом первой инстанции ничтожным в соответствии с правовой позицией, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 19.03.2013 № 12668/12.

При отсутствии легально возведенного объекта приватизация земельного участка незаконна. Кроме того, поскольку земельный участок расположен в зоне рекреационного назначения земель муниципального образования, в силу пункта 12 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации он не мог быть передан в

частную собственность как земельный участок общего пользования ( без изменения в установленном порядке категории земельного участка).

Довод апелляционной жалобы общества «Самшит» о том, что суд первой инстанции не разрешил вопрос о судьбе самовольного строения, подлежит отклонению, поскольку прокурор в иске по данному делу не ставил вопрос о сносе самовольной постройки, а суд не вправе выйти за пределы заявленного иска без специального указания законодателя. Кроме того, в настоящее время в производстве Арбитражного суда Краснодарского края находится дело А32-200097/2015 о сносе указанной постройки.

Довод апелляционной жалобы ЗАО «Мостовской мясокомбинат» о том, что суд не вправе был оценивать объект с кадастровым номером как незаконно возведенный объект недвижимости, основан на неправильном толковании норм права. Статья 2 Федерального закона «О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», устанавливающая возможность оспаривания права на недвижимое имущество только в судебном порядке, касается только участников гражданского оборота и не ограничивает суд в праве самостоятельно оценивать фактические и правовые обстоятельства, если того требует предмет доказывания по делу и интересы правосудия. Вопрос же о погашении записи в реестре судом в данном деле не рассматривался и соответствующий вопрос может быть разрешен судом в деле о сносе самовольной постройки.

Доводы апелляционных жалоб ПАО «Крайинвестбанк» и ЗАО «Мостовской мясокомбинат» о необоснованности вывода суда первой инстанции о недобросовестности банка как приобретателя подлежат отклонению.

С учетом совокупности сделок по отчуждению земельного участка в течение короткого времени, отсутствия доказательств того, что кто-либо из приобретателей намеревался реализовывать продекларированную цель строительства гольф-клуба в период обладания титулом на земельный участок, в достаточной степени свидетельствуют о том, что указанные сделки совершались вне разумной деловой цели и были направлены только и исключительно на создание фигуры добросовестного приобретателя для использования экцепции, установленной пунктом 2 статьи 223 и пунктом 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации.

О недобросовестности приобретателей свидетельствует и факт совершения сделок по цене, заведомо ниже ( на порядок) кадастровой стоимости земельного участка. Согласно сведениям, размещенным на публичной кадастровой карте, кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 23:43:0000000:13656, составляет 2 486 329 333 рубля. Никто из участников сделок не представил разумных пояснений: почему цена отчуждения земельного участка в несколько раз меньше его кадастровой стоимости.

Согласно разъяснению, данному в пункте 9 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 13.11.2009 « 126 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам, связанным с истребованием имущества из чужого незаконного владения», приобретение имущества по явно заниженной стоимости свидетельствует о том, что приобретатель не является добросовестным.

Довод представителя ЗАО «Мостовский мясокомбинат» о том, что рыночная стоимость земельного участка ниже его кадастровой стоимости, отклоняется апелляционным судом как основанный на предположении. Кадастровая стоимость

земельного участка определена на основании отчета оценщика, внесена в государственный кадастр и предполагается рыночной, пока не доказано обратное.

На основании изложенного у суда апелляционной инстанции отсутствуют основания для переоценки выводов суда первой инстанции по доводам апелляционных жалоб.

Суд правильно определил спорные правоотношения сторон и предмет доказывания по делу, с достаточной полнотой выяснил обстоятельства, имеющие значение для рассмотрения дела.

Выводы суда основаны на доказательствах, указание на которые содержится в обжалуемом судебном акте и которым дана оценка в соответствии с требованиями статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Нарушений процессуального права, являющихся основанием для безусловной отмены судебного акта в соответствии с частью 4 статьи 270 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, не допущено.

В соответствии с правилами статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы по оплате государственной пошлины при подаче апелляционной жалобы подлежат отнесению на заявителей жалоб.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст.268-271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд

#### **ПОСТАНОВИЛ:**

решение Арбитражного суда Краснодарского края от 21 августа 2016 года по делу № А32-21771/2015 оставить без изменения, апелляционные жалобы - без удовлетворения.

Постановление арбитражного суда апелляционной инстанции вступает в законную силу со дня его принятия.

Постановление может быть обжаловано в Арбитражный суд Северо-Кавказского округа в кассационном порядке, определенном главой 35 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в срок, не превышающий двух месяцев со дня принятия постановления.

Председательствующий

В.В. Галов

Судьи

О.Г. Авдонина

О.Г. Ломидзе