



Арбитражный суд Хабаровского края
Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

г. Хабаровск

№ дела А73-17632/2009

«29» марта 2010 года

Резолютивная часть решения объявлена 17.03.2010.

Арбитражный суд Хабаровского края в составе судьи Е. Н. Захаренко

при ведении протокола секретарем судебного заседания Е.И. Луцай

рассмотрев в судебном заседании дело по иску предпринимателя Божко Натальи Александровны

к Министерству имущественных отношений Хабаровского края, Закрытому акционерному обществу «Офис-Центр»

третьи лица: Краевое государственное учреждение «Фонд имущества Хабаровского края», Закрытое акционерное общества «Смена-Трейдинг»

о признании недействительными торгов и договора купли-продажи при участии

от истца: Могилева А.Ф. по доверенности от 18.10.2009, Сушко В.В. по доверенности от 18.10.2009,

от ответчиков: Тышкевич Н.В. по доверенности МИО № 1-11/4033 от 02.06.2009, Кизилев С.Ю. по доверенности ЗАО «Офис-Центр» от 07.12.2009,

от третьих лиц: Кизилев С.Ю. по доверенности ЗАО «Смена-Трейдинг» от 14.01.2010, Остапчук Б.В. по доверенности КГУ «Фонд имущества Хабаровского края» № 02 от 15.06.2009;

У С Т А Н О В И Л:

Предприниматель Божко Н.А. обратилась в арбитражный суд с иском к Министерству имущественных отношений Хабаровского края (далее МИО Хабаровского края) и Закрытому акционерному обществу «Офис-Центр» (далее ЗАО «Офис-Центр») о признании недействительными торгов в форме аукциона от 12.03.2009, проведенные Краевым государственным учреждением «Фонд имущества Хабаровского края» (далее КГУ «Фонд имущества Хабаровского края») по продаже земельного участка с кадастровым номером 27:23:030314:146, площадью 856,7 кв. м, расположенного по адресу: примерно в 8, 14 м по направлению на юго-запад от ориентира - нежилого здания по ул. Ленина, 19 в г. Хабаровске, а также признании недействительным договора купли-продажи

земельного участка, заключенного между КГУ «Фонд имущества Хабаровского края» и ЗАО «Офис-Центр».

Определениями суда от 19.11.2009 и от 24.12.2009 к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены КГУ «Фонд имущества Хабаровского края» и ЗАО «Смена-Трейдинг».

Представители истца в ходе судебного рассмотрения поддержали заявленные требования, уточнив основания иска - п. 1 ст. 449 ГК РФ. Торги считают недействительными, поскольку предметом торгов выступил земельный участок, сформированный с нарушением действующего законодательства.

Представители ответчиком иск не признали, так как доводы истца о нарушении законодательства при формировании земельного участка необоснованны, а сам предприниматель не имеет материально-правового интереса в признании торгов недействительными.

Представители третьих лиц поддержали позицию ответчиков.

Как следует из материалов дела, 20.01.2009 Правительством Хабаровского края в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Законом Хабаровского края от 29.11.2006 № 78 «О распоряжении земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена на территории городского округа «Город Хабаровск», постановлениями Правительства Хабаровского края от 28.04.2007 № 85-пр и № 170-пр от 05.09.2007 издано распоряжение «О проведении аукциона по продаже земельного участка для строительства бизнес-центра по ул. Ленина в г. Хабаровске», на Министерство имущественных отношений Хабаровского края возложена обязанность по подготовке и проведению аукциона.

Распоряжением Министерства имущественных отношений Хабаровского края № 49 от 28.01.2009 утверждены условия проведения аукциона.

КГУ «Фонд имущества Хабаровского края», действующее на основании постановления Правительства Хабаровского края от 05.09.2007 № 170-пр, 03.02.2009 в газете «Приамурские ведомости» и на сайте Правительства Хабаровского края опубликовало информационное сообщение о проведении аукциона.

Аукцион состоялся 12.03.2009, его победителем признано ЗАО «Офис-Центр», предложившее наивысшую цену.

16.03.2009 с победителем заключен договор купли-продажи № 1031.

Право собственности на указанный земельный участок (кадастровый номер 27:23:030314:146) зарегистрировано за ЗАО «Офис-Центр» 15.05.2009 (свидетельство о государственной регистрации права 27-АВ 222702).

В дальнейшем данный земельный участок для осуществления строительства передан ЗАО «Смена-Трейдинг» на основании договора купли-продажи № 18 от 05.06.2009. Право собственности за новым собственником зарегистрировано 08.07.2009.

ЗАО «Офис-Центр», а затем ЗАО «Смена-Трейдинг» выявили, что приобретенный земельный участок с кадастровым номером 27:23:030314:146 налагается на земельный участок с кадастровым номером 27:23:030314:0141, арендуемый предпринимателем Божко Н.А. по договору № 1636 от 22.12.2006 (арендодатель – Департамент муниципальной собственности администрации г. Хабаровска). При этом собственники участка обратились с требованием к истцу об освобождении участка путем сноса установленного на нем торгового павильона.

Предприниматель Божко Н.А., полагает, что при формировании нового земельного участка не соблюдены требования действующего законодательства и нарушены ее права как землепользователя, в связи с чем проведенные торги и договор, заключенный по результатам торгов, являются недействительными.

Суд, заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, и исследовав материалы дела, считает требования не подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии со ст. 449 Гражданского кодекса РФ торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица. Признание торгов недействительными влечет недействительность договора, заключенного с лицом, выигравшим торги.

Согласно разъяснениям, содержащимся в п. 27 Постановления Пленума ВАС РФ от 25.02.1998 N 8 "О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", споры о признании торгов недействительными рассматриваются по правилам, установленным для признания недействительными оспоримых сделок.

В силу п. 1 ст. 38 ЗК РФ предметом торгов (конкурсов, аукционов) может быть сформированный в соответствии с пп. 1 п. 4 ст. 30 настоящего Кодекса земельный участок с установленными границами.

Подпунктом 1 п. 4 ст. 30 ЗК РФ предусмотрено, что предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется после предварительного проведения работ по формированию земельного участка.

Судом установлено, что земельный участок образован в соответствии с распоряжением Мэра города Хабаровска от 25.04.2007 № 1523-р «Об утверждении администрации г. Хабаровска проекта границ для предоставления земельного участка посредством торгов» и прошел кадастровый учет.

Указанное распоряжение истец оспорил в судебном порядке.

Решением Арбитражного суда Хабаровского края по делу А73-19892/2009 от 21.01.2010, вступившим в законную силу, требование истца оставлено без удовлетворения. Доводы лица о нарушении законодательства при формировании земельного участка (п. 4 ст. 11.2, пп. 1 п. 4 ст. 30, ч.1 ст. 38 ЗК РФ, п. 3.2.2 Постановления Госстроя РФ от 29.10.2002 № 150) оценены в названном

судебном акте, в связи с чем не подлежат переоценке при разрешения настоящего спора.

Таким образом, формирование земельного участка, ставшего предметом продажи посредством торгов, признано судом законным, а нарушение правил проведения торгов не выявлено.

Согласно разъяснениям, содержащимся в Информационном письме Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации N 101 от 22.12.2005 (п. 1 Обзора), нарушения порядка проведения торгов не могут являться основаниями для признания торгов недействительными по иску лица, чьи имущественные права и интересы данными нарушениями не затрагиваются и не могут быть восстановлены при применении последствий недействительности заключенной на торгах сделки.

Истец является арендатором земельного участка.

В силу п.1 ст. 617 ГК РФ переход права собственности на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды.

Следовательно, проведенные торги и заключенный договор купли-продажи не изменил прав истца на пользование земельным участком, а у предпринимателя отсутствует материально-правовой интерес в признании торгов недействительными.

При таких обстоятельствах суд не находит оснований для удовлетворения заявленных требований.

Расходы по уплате государственной пошлины в порядке ст. 110 АПК РФ относятся на истца.

Руководствуясь статьями 167-170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л:

В удовлетворении иска отказать.

На решение может быть подана апелляционная жалоба в течение месяца после принятия решения в Шестой арбитражный апелляционный суд; по вступлении решения в законную силу в течение двух месяцев в Федеральный арбитражный суд Дальневосточного округа через Арбитражный суд Хабаровского края.

Судья

Е. Н. Захаренко