



Арбитражный суд Московской области
107053, проспект Академика Сахарова, д. 18, г. Москва
<http://asmo.arbitr.ru/>

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г.Москва

25 октября 2018 года

Дело №А41-55536/18

Резолютивная часть решения объявлена 16 октября 2018 года
Полный текст решения изготовлен 25 октября 2018 года.

Арбитражный суд Московской области в составе: председательствующий судья А.О. Уваров, при ведении протокола судебного заседания Чурсиной С.А., рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению ООО "Лотос-М" (ИНН 7627011822, ОГРН 1027601597990, адрес: 143441, ОБЛАСТЬ МОСКОВСКАЯ, РАЙОН КРАСНОГОРСКИЙ, ДЕРЕВНЯ ГАВРИЛКОВО, КРАСНОБОРСКАЯ, 1, ПОМЕЩЕНИЕ II) к ТСЖ "ЭДЕМ" (ИНН 5024101984, ОГРН 1095024000488, адрес: 143402, ОБЛАСТЬ МОСКОВСКАЯ, ГОРОД КРАСНОГОРСК, УЛИЦА ЖУКОВСКОГО, 6) Третье лицо: ООО «Альфа Центр» (129090, город Москва, пер Ботанический, д 16), Усачев Евгений Владимирович, об истребовании имущества из чужого незаконного владения При участии в судебном заседании- согласно протоколу

УСТАНОВИЛ:

ООО "Лотос-М" обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском к ТСЖ "ЭДЕМ" об истребовании следующего недвижимого имущества:

1. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под жилищное строительство, кадастровый номер № 50:11:0020402:274, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский район, АОЗТ «Птицефабрика «Красногорская», общей площадью 111 кв.м.

2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под жилищное строительство, кадастровый номер № 50:11:0020402:282, расположенный по адресу: Московская область.

Красногорский район, АОЗТ «Птицефабрика «Красногорская», общей площадью 1251 кв.м.

3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под жилищное строительство, категория земель: земли населенных пунктов, - разрешенное использование: Под жилищное строительство, кадастровый номер № 50:11:0020402:277, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский район, АОЗТ «Птицефабрика «Красногорская», общей площадью 2 250 кв.м.

4. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под жилищное строительство, кадастровый номер № 50:11:0020402:279, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский район, АОЗТ «Птицефабрика «Красногорская», общей площадью 405 кв.м.

5. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под жилищное строительство, кадастровый номер № 50:11:0020402:3248, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский район, АОЗТ «Птицефабрика «Красногорская» общей площадью 3 248 кв.м.

6. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под жилищное строительство, кадастровый номер № 50:11:0020402:3249, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский район, АОЗТ «Птицефабрика «Красногорская» общей площадью 49 кв.м.

7. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под жилищное строительство, кадастровый номер № 50:11:0020402:285, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский район, АОЗТ «Птицефабрика «Красногорская» общей площадью 3 008 кв.м.

Исследовав материалы дела, суд приходит к выводу, что исковые требования не подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, решением Арбитражного суда Ярославской области от 21.06.2013 г. дело № А82-13871/2012 Б/176 ООО «Лотос-М» признано несостоятельным (банкротом), в отношении имущества должника введена процедура конкурсного производства.

13 ноября 2013г. конкурсным управляющим ООО «Лотос-М» Шульженко С.А. были проведены торги, по продаже имущества ООО «Лотос-М» путем публичного предложения, в том числе на торги были выставлены земельные участки с кадастровыми номерами 50:11:0020402:274, 50:11:0020402:282, 50:11:0020402:277, 50:11:0020402:279, 50:11:0020402:3248, 50:11:0020402:3249, 50:11:0020402:285.

Победителем торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения был признан единственный участник торгов - общество с ограниченной ответственностью «АльфаЦентр».

24 декабря 2014 года между ООО «Альфа-Центр» и Усачевым Евгением Владимировичем заключен договор купли-продажи земельных участков с кадастровыми номерами 50:11:0020402:274, 50:11:0020402:282, 50:11:0020402:277, 50:11:0020402:279, 50:11:0020402:3248, 50:11:0020402:3249, 50:11:0020402:285.

31 апреля 2014 года произведена государственная регистрация права собственности Усачева Е.В. на указанные земельные участки.

Как следует из материалов дела, не оспорено истцом, на спорных земельных участках, расположены сети инженерно-технического обеспечения, являющиеся общим имуществом собственников помещений ТСЖ "ЭДЕМ", переданных в управление ответчику.

По договорам купли-продажи от 06.03.2014 г., от 22.05.2014 г., Усачев Е.В. передал в собственность ТСЖ "ЭДЕМ" спорные земельные участки по цене 1 600 000 рублей.

Государственная регистрация права собственности ответчика на указанные земельные участки произведена 11.07.2014 г.

Определением Арбитражного суда Ярославской области от 10.04.2015г. по делу № А82-13871/2012, оставленным без изменений Постановлением Второго арбитражного апелляционного суда от 03 июля 2015 года были признаны недействительными торги по реализации имущества должника, проведенные 13.11.2013г. в форме публичного предложения, и признаны недействительными договора, заключенных по результатам оспариваемых торгов между Должником и обществом с ограниченной ответственностью «АльфаЦентр».

В удовлетворении исковых требований о применении последствий недействительности сделки в части земельных участков с кадастровыми номерами 50:11:0020402:274, 50:11:0020402:282, 50:11:0020402:277, 50:11:0020402:279, 50:11:0020402:3248, 50:11:0020402:3249, 50:11:0020402:285 отказано, поскольку судом было установлено, что указанное имущество находится в собственности иных лиц.

Выкупная цена за земельные участки полностью оплачена.

Согласно [пп. 1, 2 ст. 302](#) ГК РФ, 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.

В [Постановлении](#) Конституционного Суда Российской Федерации от 22 июня 2017 года N 16-П указано, что добросовестным приобретателем применительно к недвижимому имуществу в контексте [пункта 1 статьи 302](#) ГК

РФ в его конституционно-правовом смысле в правовой системе Российской Федерации является приобретатель недвижимого имущества, право на которое подлежит государственной регистрации в порядке, установленном законом, если только из установленных судом обстоятельств дела с очевидностью не следует, что это лицо знало об отсутствии у отчуждателя права распоряжаться данным имуществом или, исходя из конкретных обстоятельств дела, не проявило должной разумной осторожности и осмотрительности, при которых могло узнать об отсутствии у отчуждателя такого права.

Согласно [Определению](#) Верховного Суда Российской Федерации от 26.03.2015 N 305-ЭС14-5473 по делу N А41-268/14 возможность признания лица добросовестным приобретателем обусловлена соблюдением совокупности условий, предусмотренных [пунктом 1 статьи 302](#) ГК РФ отсутствие осведомленности приобретателя о приобретении имущества у лица, которое не вправе было его отчуждать, возмездное приобретение имущества, наличие воли собственника либо лица, которому имущество было передано собственником во владение, на отчуждение имущества.

По смыслу указанных правовых норм, виндикационный иск может быть удовлетворен при доказанности наличия у истца права собственности или иного вещного права на спорное имущество, фактического наличия имущества у ответчика и отсутствия у последнего правовых оснований для владения им, а также признаков добросовестного приобретателя имущества.

Согласно разъяснению, содержащемуся в [пункте 37](#) Постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 N 10/22, собственник вправе опровергнуть возражение приобретателя о его добросовестности, доказав, что при совершении сделки приобретатель должен был усомниться в праве продавца на отчуждение имущества. При таких обстоятельствах, пока не доказано иное, имущество следует считать выбывшим по воле собственника, а последующего приобретателя - добросовестным.

В соответствии с [пунктом 2 статьи 1](#) ГК РФ граждане (физические лица) и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе. Они свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора.

Согласно [пункту 5 статьи 10](#) ГК РФ добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются.

Таким образом, из содержания [ст. 302](#) ГК РФ и указанного выше разъяснения следует, что добросовестность приобретателя обуславливается тем, что приобретатель не знал и не имел возможности знать о том, что лицо, у которого он возмездно приобрел имущество, не имело правомочий на его отчуждение. Следовательно, ответчикам необходимо доказать, что спорная недвижимость была приобретена ими по возмездной сделке и при этом они не знали и не должны были знать, что лицо, у которого они приобрели имущество, не имело права на его отчуждение.

Доказательств того, что ответчик знал об отсутствии у продавца права собственности на отчуждаемые земельные участки не представлено.

Доводы конкурсного управляющего о том, что ответчик не может являться добросовестным приобретателем, поскольку приобрел имущество по существенно заниженной цене судом отклоняются в виду недоказанности.

Суд отмечает, что поскольку на указанных земельных участках расположены сети инженерно-технического обеспечения (канализация, газопровод, водопровод, трансформаторная подстанция, КНС и т.п), являющиеся общим имуществом собственников помещений ТСЖ "ЭДЕМ", переданных в управление ответчику, оценка указанных земельных участков не может производиться по аналогии с земельными участками свободными от указанных коммуникаций.

Кроме того, [статьей 199](#) Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено применение судом срока исковой давности только по заявлению стороны в споре, сделанному до вынесения судом решения, а истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является самостоятельным основанием для отказа в иске.

В соответствии с [пунктом 2 статьи 200](#) Гражданского кодекса Российской Федерации течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права. По обязательствам с определенным сроком исполнения течение исковой давности начинается по окончании срока исполнения.

Согласно [пункту 1](#) Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29.09.2015 N 43 "О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности", в соответствии со [статьей 195](#) Гражданского кодекса Российской Федерации исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено. Исходя из указанной [нормы](#) под правом лица, подлежащим защите судом, следует понимать субъективное гражданское право конкретного лица.

Согласно [пункту 15](#) Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29.09.2015 N 43 "О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности" истечение срока исковой давности является самостоятельным основанием для отказа в иске ([абзац второй пункта 2 статьи 199](#) Гражданского кодекса Российской Федерации). Если будет установлено, что сторона по делу пропустила срок исковой давности и не имеется уважительных причин для восстановления этого срока для истца - физического лица, то при наличии заявления надлежащего лица об истечении срока исковой давности суд вправе отказать в удовлетворении требования только по этим мотивам, без исследования иных обстоятельств дела.

Как следует из материалов дела, ООО "Лотос-М" узнало или должно было узнать о факте незаконного отчуждения спорного имущества отчуждения земельных участков ООО «Альфа Центр» в пользу Усачева Е.В. из

мотивировочной части определения Арбитражного суда Ярославской области от 10.04.2015г. по делу № А82-13871/2012.

Государственная регистрация права собственности ответчика произведена 11.07.2014 г.

Таким образом, о факте нарушения ответчиком его права истец должен был узнать в любом случае не позднее 10.04.2015 г.

С настоящим иском истец обратился 16.07.2018 г., т.е. по истечении трехлетнего срока исковой давности.

Доводы конкурсного управляющего том, что он узнал об оспариваемой сделке только из определения Арбитражного суда Ярославской области от 03.03.2017 г. по делу № А82-13871/2012, которым было признано незаконным его бездействие, выразившегося в непринятии мер по истребованию спорного имущества судом отклоняются, поскольку срок исковой давности исчисляется со дня, когда о нарушении права стало известно истцу.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 110, 167-170, 171 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

В удовлетворении исковых требований отказать.

Судья

А.О. Уваров