

**Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области**

191015, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 50/52

<http://www.spb.arbitr.ru>**Именем Российской Федерации****РЕШЕНИЕ***г. Санкт-Петербург***14 апреля 2016 года****Дело № А56-76379/2015**

Резолютивная часть решения объявлена 12 апреля 2016 года.

Полный текст решения изготовлен 14 апреля 2016 года.

Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области в составе: судьи Васильевой Н.В.,

при ведении протокола судебного заседания помощником Мухамедияровой Д.М.

рассмотрев в судебном заседании дело по иску:

истец: Комитет по природным ресурсам Ленинградской области (адрес: Россия 197342, Санкт-Петербург, ул. Торжковская, 4, ОГРН: );

ответчики: 1. Общество с ограниченной ответственностью "Сити 78 загородная недвижимость" (адрес: Россия, Санкт-Петербург, Вязовая, 10, лит. А, пом. 8Н);

2. ЗАО "Племенной завод Ручьи" (адрес: Россия 188661, Санкт-Петербург, Ленинградская область, Всеволожский р-н, д. Лаврики)

третье лицо: Территориальное управление государственным имуществом по Ленинградской области (Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 2/6, литер А)

о признании права собственности отсутствующим при участии

- от истца: Степанова С.Н., по доверенности от 30.12.2015

- от ответчиков: 1. Сазыкин Д.А., по доверенности от 18.01.2016, Логинов П.С., доверенность от 08.02.2015, 2. Лапковский А.А., доверенность от 25.02.2016

- от третьего лица: не явился

**установил:**

Комитет по природным ресурсам Ленинградской области обратился в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском заявлением к Обществу с ограниченной ответственностью "Сити 78 загородная недвижимость" о признании отсутствующим зарегистрированного права на земельный участок с кадастровым номером 47:07:0154001:405, площадью 277 891 кв.м., применении последствий недействительности договора купли-продажи земельного участка путем приведения сторон по сделке до ее совершения в первоначальное положение и обязанности освободить ООО "Сити 78 загородная недвижимость" земельный участок с кадастровым номером 47:07:0154001:405, площадью 277 891 кв.м.

Определением от 19.02.2016 к участию в деле в качестве третьего лица без самостоятельных требований привлечено Территориальное управление государственным имуществом по Ленинградской области, в качестве соответчика - Закрытое акционерное общество «Племенной завод «Ручьи».

Судом в порядке ст.49 АПК РФ принято уточнение исковых требований, согласно которому истец просил признать отсутствующим зарегистрированное право ООО «Сити 78 загородная недвижимость» на земельные участки с кадастровыми номерами

47:07:0154001:639;	47:07:0154001:645;	47:07:0154001:629;	47:07:0154001:628;
47:07:0154001:652;	47:07:0154001:653;	47:07:0154001:654;	47:07:0154001:643;
47:07:0154001:655;	47:07:0154001:533;	47:07:0154001:648;	47:07:0154001:529;

47:07:0154001:545; 47:07:0154001:530; 47:07:0154001:546; 47:07:0154001:531;  
 47:07:0154001:547; 47:07:0154001:532; 47:07:0154001:553; 47:07:0154001:537;  
 47:07:0154001:549; 47:07:0154001:570; 47:07:0154001:571; 47:07:0154001:552;  
 47:07:0154001:577; 47:07:0154001:560; 47:07:0154001:574; 47:07:0154001:575;  
 47:07:0154001:591; 47:07:0154001:576; 47:07:0154001:592; 47:07:0154001:582;  
 47:07:0154001:490; 47:07:0154001:567; 47:07:0154001:505; 47:07:0154001:572;  
 47:07:0154001:506; 47:07:0154001:507; 47:07:0154001:508; 47:07:0154001:509;  
 47:07:0154001:510; 47:07:0154001:488; 47:07:0154001:487; 47:07:0154001:511;  
 47:07:0154001:497; 47:07:0154001:520; 47:07:0154001:515; 47:07:0154001:514;  
 47:07:0154001:512; 47:07:0154001:513; 47:07:0154001:521; 47:07:0154001:528;  
 47:07:0154001:489; 47:07:0154001:615; 47:07:0154001:617; 47:07:0154001:631;  
 47:07:0154001:632; 47:07:0154001:633; 47:07:0154001:646; 47:07:0154001:647;  
 47:07:0154001:650; 47:07:0154001:649; 47:07:0154001:536; 47:07:0154001:535;  
 47:07:0154001:534; 47:07:0154001:538; 47:07:0154001:539; 47:07:0154001:540;  
 47:07:0154001:554; 47:07:0154001:555; 47:07:0154001:556; 47:07:0154001:557;  
 47:07:0154001:558; 47:07:0154001:561; 47:07:0154001:562; 47:07:0154001:563;  
 47:07:0154001:564; 47:07:0154001:565; 47:07:0154001:578; 47:07:0154001:579;  
 47:07:0154001:580; 47:07:0154001:581; 47:07:0154001:583; 47:07:0154001:584;  
 47:07:0154001:585; 47:07:0154001:586; 47:07:0154001:587; 47:07:0154001:588;  
 47:07:0154001:496; 47:07:0154001:495; 47:07:0154001:494; 47:07:0154001:493;  
 47:07:0154001:492; 47:07:0154001:491; 47:07:0154001:502; 47:07:0154001:501;  
 47:07:0154001:500; 47:07:0154001:499; 47:07:0154001:498; 47:07:0154001:503;  
 47:07:0154001:523; 47:07:0154001:522; 47:07:0154001:524; 47:07:0154001:613;  
 47:07:0154001:542; 47:07:0154001:541; 47:07:0154001:559; 47:07:0154001:614;  
 47:07:0154001:593; 47:07:0154001:599; 47:07:0154001:601; 47:07:0154001:602;  
 47:07:0154001:606; 47:07:0154001:612; 47:07:0154001:594; 47:07:0154001:600;  
 47:07:0154001:603; 47:07:0154001:607; 47:07:0154001:608; 47:07:0154001:609;  
 47:07:0154001:518; 47:07:0154001:525; 47:07:0154001:527; 47:07:0154001:519; применить  
 последствия недействительности договора купли-продажи земельного участка путем  
 приведения сторон по сделке к состоянию до её совершения и обязать ООО «Сити 78-  
 загородная недвижимость» освободить земельные участки с кадастровыми номерами,  
 перечисленными в п. 1 требований.

Ходатайство истца о проведении экспертизы на предмет установления наложения спорных земельных участков и лесного участка с кадастровый номер 47:00:0000000:2, категории спорных земельных участков отклонено, поскольку оно не направлено на установление обстоятельств, имеющих значение для дела исходя из предмета заявленного требования.

Ответчики возражал против заявленных требований.

Третье лицо направило в суд отзыв, в котором поддержало позицию истца.

Исследовав материалы дела, заслушав представителей сторон, суд установил следующее.

ООО "Сити 78 загородная недвижимость" является собственником земельных участков по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, категория земель: земли населенных пунктов: 47:07:0154001:639; 47:07:0154001:645; 47:07:0154001:643; 47:07:0154001:655;  
 47:07:0154001:537; 47:07:0154001:574; 47:07:0154001:582; 47:07:0154001:490;  
 47:07:0154001:511; 47:07:0154001:497; 47:07:0154001:520; 47:07:0154001:515;  
 47:07:0154001:514; 47:07:0154001:512; 47:07:0154001:513; 47:07:0154001:521;  
 47:07:0154001:489; 47:07:0154001:646; 47:07:0154001:647; 47:07:0154001:583;  
 47:07:0154001:584; 47:07:0154001:585; 47:07:0154001:588; 47:07:0154001:496;  
 47:07:0154001:495; 47:07:0154001:494; 47:07:0154001:493; 47:07:0154001:492;  
 47:07:0154001:491; 47:07:0154001:502; 47:07:0154001:501; 47:07:0154001:500;  
 47:07:0154001:499; 47:07:0154001:498; 47:07:0154001:503; 47:07:0154001:523;

47:07:0154001:522; 47:07:0154001:524; 47:07:0154001:518; 47:07:0154001:525;  
 47:07:0154001:519 (свидетельства о государственной регистрации права от 09.04.2015);  
 47:07:0154001:629; 47:07:0154001:628; 47:07:0154001:533; 47:07:0154001:648;  
 47:07:0154001:547; 47:07:0154001:532; 47:07:0154001:553; 47:07:0154001:571;  
 47:07:0154001:552; 47:07:0154001:577; 47:07:0154001:560; 47:07:0154001:576;  
 47:07:0154001:592; 47:07:0154001:488; 47:07:0154001:528; 47:07:0154001:615;  
 47:07:0154001:617; 47:07:0154001:631; 47:07:0154001:632; 47:07:0154001:633;  
 47:07:0154001:650; 47:07:0154001:649; 47:07:0154001:536; 47:07:0154001:535;  
 47:07:0154001:534; 47:07:0154001:538; 47:07:0154001:539; 47:07:0154001:540;  
 47:07:0154001:554; 47:07:0154001:555; 47:07:0154001:556; 47:07:0154001:557;  
 47:07:0154001:558; 47:07:0154001:561; 47:07:0154001:562; 47:07:0154001:563;  
 47:07:0154001:564; 47:07:0154001:565; 47:07:0154001:578; 47:07:0154001:579;  
 47:07:0154001:580; 47:07:0154001:581; 47:07:0154001:586; 47:07:0154001:587;  
 47:07:0154001:613; 47:07:0154001:542; 47:07:0154001:541; 47:07:0154001:559;  
 47:07:0154001:614; 47:07:0154001:593; 47:07:0154001:601; 47:07:0154001:602;  
 47:07:0154001:594; 47:07:0154001:600; 47:07:0154001:603; 47:07:0154001:607;  
 47:07:0154001:608; 47:07:0154001:609; 47:07:0154001:527 (свидетельства о государственной  
 регистрации права от 10.04.2015); 47:07:0154001:652; 47:07:0154001:653; 47:07:0154001:654;  
 47:07:0154001:549; 47:07:0154001:529; 47:07:0154001:545; 47:07:0154001:530;  
 47:07:0154001:546; 47:07:0154001:531; 47:07:0154001:505; 47:07:0154001:506;  
 47:07:0154001:507; 47:07:0154001:508; 47:07:0154001:509; 47:07:0154001:510;  
 47:07:0154001:599; 47:07:0154001:606; 47:07:0154001:612 (свидетельства о государственной  
 регистрации права от 08.04.2015); 47:07:0154001:570; 47:07:0154001:575; 47:07:0154001:591;  
 47:07:0154001:567; 47:07:0154001:572; 47:07:0154001:487 (свидетельства о государственной  
 регистрации права от 07.04.2015).

Указанные участки образованы из земельного участка с кадастровым номером 47:07:0154001:405 категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, право собственности на который было зарегистрировано за ООО "Сити 78 загородная недвижимость" на основании договора купли-продажи земельных участков от 12.09.2014 № 01-09/14, заключенного с ЗАО «Племенной завод «Ручьи» (свидетельство о государственной регистрации права от 22.12.2014).

Земельный участок с кадастровым номером 47:07:0154001:405 образован 14.03.2014 из земельного участка 47:07:0154001:393 категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, право собственности на который было зарегистрировано за ЗАО «Племенной завод «Ручьи» согласно свидетельству о государственной регистрации права 20.02.2014 на основании договора купли-продажи № 496/1.6-06 от 10.08.2011.

Земельный участок 47:07:0154001:393 образован 14.11.2013 из земельного участка 47:07:0154001:55 категория земель: земли сельскохозяйственного назначения.

Согласно кадастровой выписке от 06.11.2013 земельный участок 47:07:0154001:55 был образован 14.12.2007.

Согласно свидетельству о государственной регистрации права от 08.10.2011 было зарегистрировано право собственности ЗАО «Племенной завод «Ручьи» на земельный участок 47:07:01-54-001:0055 на основании договора купли-продажи № 496/1.6-06 от 10.08.2011, заключенного с Администрацией Муниципального образования «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области.

При этом обязательство по предоставлению в собственность ЗАО «Племенной завод «Ручьи» земельного участка 47:07:01-54-001:0055 из числа земельных участков, принадлежащих ЗАО «Племенной завод «Ручьи» на праве постоянного (бессрочного) пользования, было принято Администрацией Муниципального образования «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области по мировому соглашению, утвержденному определением от 16.09.2010 по делу №А56-22245/2010.

Согласно свидетельству о государственной регистрации права от 07.03.2013 на праве собственности Российской Федерации принадлежит земельный участок 47:00:0000000:2, категория земель: земли лесного фонда, местонахождение Ленинградская область, Кировский район, Всеволожский район, Кировское лесничество, ранее выдано свидетельство о государственной регистрации права от 08.07.2011 на тот же земельный участок.

Истец обратился в суд с настоящим иском, ссылаясь на то, что спорные земельные участки входят в состав земель лесного фонда, из состава федеральной собственности не выбывали и право федеральной собственности на спорные участки не прекращалось, договор купли-продажи земельного участка от 12.09.2014 № 01-09/14 является ничтожным.

Согласно абзацу 2 пункта 1 статьи 2 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

Спорные земельном участке находятся во владении ООО "Сити 78 загородная недвижимость".

Истцом заявлено требование о приведении сторон договора купли-продажи к состоянию до его совершения, а также об обязанности ООО «Сити 78 загородная недвижимость» освободить земельные участки.

Вместе с тем, приведение сторон договора купли-продажи в первоначальное состояние означает передачу земельных участков ЗАО «Племенной завод «Ручьи», то есть не направлено на восстановление прав истца, тогда как требование обосновано и заявлено в целях восстановления права федеральной собственности на земельное участки.

Требование истца о признании права собственности отсутствующим на имущество, находящееся во владении другого лица, может быть удовлетворено при условии удовлетворения соответствующего требования о восстановлении владения спорным имуществом, поскольку при невозможности восстановления владения лицо нельзя считать собственником имущества, с применением правил, установленных статьей 302 ГК РФ, обеспечивающих защиту прав добросовестного приобретателя.

Как разъяснено в п. 35 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", если имущество приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, собственник вправе обратиться с иском об истребовании имущества из незаконного владения приобретателя (статьи 301, 302 ГК РФ). Когда в такой ситуации предъявлен иск о признании недействительными сделок по отчуждению имущества, суду при рассмотрении дела следует иметь в виду правила, установленные статьями 301, 302 ГК РФ.

На такие требования распространяется общий срок исковой давности, предусмотренный статьей 196 ГК РФ.

Требование об обязанности ООО «Сити 78-загородная недвижимость» освободить земельные участки не может быть рассмотрено как виндикационное требование, так как оно противоречит требованию о приведении сторон договора купли-продажи в первоначальное состояние. Кроме того, истцом в нарушение требований ст. 65 АПК РФ не приведено доказательств, позволяющих истребовать имущество у ООО «Сити 78 загородная недвижимость», по правилам ст. 301, 302 ГК РФ.

С учетом изложенного исковые требования не подлежат удовлетворению.

Руководствуясь статьями 110, 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области

#### **р е ш и л :**

В удовлетворении иска отказать.

Решение может быть обжаловано в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия Решения.

