**На Ваш запрос**: Возможно ли продать по отдельности два разных объекта недвижимости, расположенных на одном арендуемом земельном участке?

**Сообщаем следующее:**

Продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором (согласно [п. 3 ст. 552](consultantplus://offline/ref=928A764B32DEE86EDC1CC1E335EFB666D710BD1C4D97903194631A2F0B3E8AD13C9A21FA4070C2b6Z2K) ГК РФ).

При этом [п. 3 ст. 271](consultantplus://offline/ref=CAA479E1D802D79E57A744D7C7990B16A3E8DB49DE42A5B4E6832ADC9B43EC02C3727619E70C8EiFa5K) ГК РФ закреплено, что собственник недвижимости, находящейся на чужом земельном участке, имеет право владеть, пользоваться и распоряжаться этой недвижимостью по своему усмотрению, в том числе сносить соответствующие здания и сооружения, постольку, поскольку это не противоречит условиям пользования данным участком, установленным законом или договором.

В силу [абзаца 2 части 1 статьи 35](consultantplus://offline/ref=0A93021423863F9B4606BA8291589BC60024A35E359F67C9DA22735D940263AEC9DF76DC845CEFm5I) Земельного кодекса Российской Федерации в случае перехода права собственности на здание, строение, сооружение к нескольким собственникам, порядок пользования земельным участком определяется с учетом долей в праве собственности на здание, строение, сооружение или сложившегося порядка пользования земельным участком.

**Для поиска информации по вопросу использовались ключевые слова в строке «быстрый поиск»:**

**«**продажа объектов недвижимости арендованный земельный участок**»**

**Важные моменты выделены цветом. Ответ подготовлен 02.03.2016 года.**

**Услуга оказывается в соответствии с регламентом Линии консультаций:** [**http://consultantugra.ru/klientam/goryachaya-liniya/reglament-linii-konsultacij/**](http://consultantugra.ru/klientam/goryachaya-liniya/reglament-linii-konsultacij/)

[*"Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 30.12.2015) {КонсультантПлюс}*](consultantplus://offline/ref=E593790F00D1302174895DA2745046EEE34983891C8E3A80EA5E5ACD76614229D0FFCEA15AZ0e0J)

**Статья 35. Переход права на земельный участок при переходе права собственности на здание, сооружение**

(в ред. Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=E593790F00D1302174895DA2745046EEE348818D1C8A3A80EA5E5ACD76614229D0FFCEA45A0884ACZEe7J) от 23.06.2014 N 171-ФЗ)

**1. При переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.**

(в ред. Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=E593790F00D1302174895DA2745046EEE348818D1C8A3A80EA5E5ACD76614229D0FFCEA45A0884ACZEe0J) от 23.06.2014 N 171-ФЗ)

**В случае перехода права собственности на здание, сооружение к нескольким собственникам порядок пользования земельным участком определяется с учетом долей в праве собственности на здание, сооружение или сложившегося порядка пользования земельным участком.**

(в ред. Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=E593790F00D1302174895DA2745046EEE348818D1C8A3A80EA5E5ACD76614229D0FFCEA45A0884ACZEe0J) от 23.06.2014 N 171-ФЗ)

[*"Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 29.06.2015) {КонсультантПлюс}*](consultantplus://offline/ref=17CAD3914683B94533CE98F0D8BE3AE883C41B9B3FE435FAF1B6FFCD81CB0A9F48393EF9AFBDC14260a5J)

**Статья 552. Права на земельный участок при продаже здания, сооружения или другой находящейся на нем недвижимости**

1. **По договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования.**

(в ред. Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=17CAD3914683B94533CE98F0D8BE3AE883CB1A9C38EB35FAF1B6FFCD81CB0A9F48393EF9AFBDC44760a9J) от 26.06.2007 N 118-ФЗ)

…

**3. Продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором.**

При продаже такой недвижимости покупатель приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях, что и продавец недвижимости.

(в ред. Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=E1946ADDFF22855C42CF425F9CF0F7D66265653DBF070EA2D6168B4E5517CD5100E80E62FBED4F23P1Y2K) от 26.06.2007 N 118-ФЗ)

Статья 271. Право пользования земельным участком собственником недвижимости

1. Собственник здания, сооружения или иной недвижимости, находящейся на земельном участке, принадлежащем другому лицу, имеет право пользования предоставленным таким лицом под эту недвижимость земельным участком.

(в ред. Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=B458321A75629C72871C24525EC3FBD90C1AAAF4F144A9F8880DD6096DFF41DCDEFE4E84724C6918M4b3K) от 26.06.2007 N 118-ФЗ)

Абзац утратил силу. - Федеральный [закон](consultantplus://offline/ref=B458321A75629C72871C24525EC3FBD90C1AAAF4F144A9F8880DD6096DFF41DCDEFE4E84724C6919M4bAK) от 26.06.2007 N 118-ФЗ.

2. При [переходе права](consultantplus://offline/ref=B458321A75629C72871C24525EC3FBD90C15AAF3F04EA9F8880DD6096DFF41DCDEFE4E84724C6B1BM4b9K) собственности на недвижимость, находящуюся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник недвижимости.

(в ред. Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=B458321A75629C72871C24525EC3FBD90C1AAAF4F144A9F8880DD6096DFF41DCDEFE4E84724C6919M4bBK) от 26.06.2007 N 118-ФЗ)

КонсультантПлюс: примечание.

По вопросу, касающемуся перехода права на земельный участок при переходе права на недвижимость, см. также [статью 35](consultantplus://offline/ref=B458321A75629C72871C24525EC3FBD90C15AAF3F04EA9F8880DD6096DFF41DCDEFE4E84724C6B1BM4b9K) Земельного кодекса РФ.

Переход права собственности на земельный участок не является основанием прекращения или изменения принадлежащего собственнику недвижимости права пользования этим участком.

3. Собственник недвижимости, находящейся на чужом земельном участке, имеет право владеть, пользоваться и распоряжаться этой недвижимостью по своему усмотрению, в том числе сносить соответствующие здания и сооружения, постольку, поскольку это не противоречит условиям пользования данным участком, установленным законом или договором.

[*{Постановление Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 N 11 "О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства" {КонсультантПлюс}}*](consultantplus://offline/ref=CD0719DBBC936898B8C7E98D076460114E578770B4163D5B35D02B233B0C04E4F8C8A9DC24B31Cz2Y0J)

14. При рассмотрении споров, связанных с применением положений пункта 3 [статьи 552](consultantplus://offline/ref=CD0719DBBC936898B8C7E98D076460114A5D8D79B61A60513D8927213C035BF3FF81A5DD24B31D24z4Y5J) ГК РФ и пункта 1 [статьи 35](consultantplus://offline/ref=CD0719DBBC936898B8C7E98D076460114A52897BB61D60513D8927213C035BF3FF81A5DD24B31A23z4Y3J) ЗК РФ, определяющих права покупателя недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, необходимо учитывать следующее.

**Покупатель здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке, принадлежащем продавцу на праве аренды, с момента регистрации перехода права собственности на такую недвижимость приобретает право пользования земельным участком, занятым зданием, строением, сооружением и необходимым для их использования на праве аренды, независимо от того, оформлен ли в установленном порядке договор аренды между покупателем недвижимости и собственником земельного участка.**

Документ предоставлен [КонсультантПлюс](http://www.consultant.ru)

**Вопрос:** Организация намерена приобрести в собственность здание. Земельный участок, на котором расположено здание, находится у продавца (собственника здания) на праве аренды по договору аренды с третьим лицом - собственником земельного участка. Договор аренды не содержит прямого ограничения права арендатора на продажу принадлежащих ему объектов недвижимости, расположенных на арендованном участке. Является ли договор купли-продажи здания действительным, если он заключен без согласия собственника земельного участка?

**Ответ:** По договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество ([п. 1 ст. 549](consultantplus://offline/ref=44FD8EE140CB828A342C30398ED0FCACFA6210036DA0014DF74BAC79D363BB9450FCE0EBBD425Bx1d4K) Гражданского кодекса РФ).

Согласно [п. 1 ст. 130](consultantplus://offline/ref=44FD8EE140CB828A342C30398ED0FCACFB6E100661A0014DF74BAC79D363BB9450FCE5xEd9K) ГК РФ 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.

В соответствии с [п. 1 ст. 552](consultantplus://offline/ref=44FD8EE140CB828A342C30398ED0FCACFA6210036DA0014DF74BAC79D363BB9450FCE0EBBF4E50x1dFK) ГК РФ по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования.

На основании [п. 1 ст. 271](consultantplus://offline/ref=44FD8EE140CB828A342C30398ED0FCACFB6E100661A0014DF74BAC79D363BB9450FCE0EBBF4459x1d9K) ГК РФ собственник здания, сооружения или иной недвижимости, находящейся на земельном участке, принадлежащем другому лицу, имеет право пользования предоставленным таким лицом под эту недвижимость земельным участком.

При переходе права собственности на недвижимость, находящуюся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник недвижимости (в силу [п. 2 указанной статьи](consultantplus://offline/ref=44FD8EE140CB828A342C30398ED0FCACFB6E100661A0014DF74BAC79D363BB9450FCE0EBBF4459x1dBK)).

[Пункт 1 ст. 35](consultantplus://offline/ref=44FD8EE140CB828A342C30398ED0FCACF36B170962AF5C47FF12A07BD46CE48357B5ECEABD465A1Ex0d8K) Земельного кодекса РФ содержит норму, в силу которой при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

Продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором (согласно [п. 3 ст. 552](consultantplus://offline/ref=44FD8EE140CB828A342C30398ED0FCACFA6210036DA0014DF74BAC79D363BB9450FCE0EBBD425Dx1dFK) ГК РФ).

При этом [п. 3 ст. 271](consultantplus://offline/ref=44FD8EE140CB828A342C30398ED0FCACFB6E100661A0014DF74BAC79D363BB9450FCE0EBBC4259x1dEK) ГК РФ закреплено, что собственник недвижимости, находящейся на чужом земельном участке, имеет право владеть, пользоваться и распоряжаться этой недвижимостью по своему усмотрению, в том числе сносить соответствующие здания и сооружения, постольку, поскольку это не противоречит условиям пользования данным участком, установленным законом или договором.

Рассматривая схожую ситуацию, Тринадцатый арбитражный апелляционный суд в [Постановлении](consultantplus://offline/ref=44FD8EE140CB828A342C2E3989B8A2A0F1604B0C63A25110A810F12EDA69ECxDd3K) от 11.04.2005 N А56-49175/2004 указал, что договор купли-продажи недвижимости, находящейся на арендованном земельном участке, заключенный без согласия собственника указанного участка, не противоречит [ст. 552](consultantplus://offline/ref=44FD8EE140CB828A342C30398ED0FCACFA6210036DA0014DF74BAC79D363BB9450FCE0EBBD425Dx1dFK) ГК РФ, если договор аренды не содержит прямого ограничения права арендатора на продажу принадлежащих ему объектов недвижимости, расположенных на арендованном участке.

Аналогичную позицию занял Десятый арбитражный апелляционный суд в [Постановлении](consultantplus://offline/ref=44FD8EE140CB828A342C31398BA9A9FFFF6F110364AD5C47FF12A07BD4x6dCK) от 26.01.2006, 30.01.2006 N 10АП-3408/05-ГК. [Постановлением](consultantplus://offline/ref=44FD8EE140CB828A342C3D358AD0FCACF56B160962A0014DF74BAC79xDd3K) ФАС Московского округа от 13.06.2006, 20.06.2006 N КГ-А41/4160-06 данное [Постановление](consultantplus://offline/ref=44FD8EE140CB828A342C31398BA9A9FFFF6F110364AD5C47FF12A07BD4x6dCK) оставлено без изменения.

Таким образом, договор купли-продажи недвижимости, находящейся на арендованном земельном участке, заключенный без согласия собственника указанного участка, является действительным и не противоречит [ст. 552](consultantplus://offline/ref=44FD8EE140CB828A342C30398ED0FCACFA6210036DA0014DF74BAC79D363BB9450FCE0EBBD425Dx1dFK) ГК РФ, если договор аренды не содержит прямого ограничения права арендатора на продажу принадлежащих ему объектов недвижимости, расположенных на арендованном участке.

Ю.М.Лермонтов

Минфин России

18.08.2010

[*Путеводитель по судебной практике. Продажа недвижимости {КонсультантПлюс}*](consultantplus://offline/ref=BF66B0B6FD8FC6AAB73D5865C4B48F053E2BDD3AEAA9868C9055810B7FD0D90E6A787F4BZ8L6K)

**3. Переход права собственности на земельный участок при продаже помещений**

Вопрос перехода прав на земельный участок при отчуждении находящегося на нем недвижимого имущества регулируется положениями [ст. 552](consultantplus://offline/ref=BF66B0B6FD8FC6AAB73D4477C3B48F053B27D46CB5FA80DBCF05875E3F90DF5B2934724A8347E727Z1L0K) ГК РФ, [ст. 35](consultantplus://offline/ref=BF66B0B6FD8FC6AAB73D4477C3B48F053B27D56CB3FF80DBCF05875E3F90DF5B2934724A8347E027Z1LBK) ЗК РФ. Необходимо учитывать, что к числу объектов недвижимости относятся и отдельные помещения в здании, которые могут быть предметом договора купли-продажи.

Согласно [п. 4 ст. 35](consultantplus://offline/ref=BF66B0B6FD8FC6AAB73D4477C3B48F053B27D56CB3FF80DBCF05875E3F90DF5B2934724A8347E027Z1L0K) ЗК РФ отчуждение здания, сооружения, находящегося на земельном участке и принадлежащего одному лицу, проводится вместе с участком, за исключением случаев, указанных в данном пункте. При применении перечисленных норм в судебной практике возникают вопросы о том, в каком случае к покупателю помещений в здании (сооружении) не переходит право собственности на долю в земельном участке.

В настоящее время в соответствии с [абз. 7 п. 4 ст. 35](consultantplus://offline/ref=BF66B0B6FD8FC6AAB73D4477C3B48F053B27D56CB3FF80DBCF05875E3F90DF5B2934724F82Z4LFK) ЗК РФ, который введен в действие Федеральным законом от 23.06.2014 N 171-ФЗ с 1 марта 2015 г., отчуждение участником долевой собственности доли в праве собственности на здание, сооружение или отчуждение собственником принадлежащих ему части здания, сооружения или помещения в них проводится вместе с отчуждением доли указанных лиц в праве собственности на земельный участок, на котором расположены эти объекты. В силу [ч. 36 ст. 34](consultantplus://offline/ref=BF66B0B6FD8FC6AAB73D4477C3B48F053B26D768B3FB80DBCF05875E3F90DF5B2934724A8346E42CZ1L9K) названного Закона собственники строений приобретают земельные участки, на которых расположены принадлежащие им строения, в порядке и на условиях, которые предусмотрены Земельным [кодексом](consultantplus://offline/ref=BF66B0B6FD8FC6AAB73D4477C3B48F053B27D56CB3FF80DBCF05875E3F90DF5B2934724F83Z4LFK) РФ (в редакции указанного Закона).

**3.1. По вопросу о том, влечет ли приобретение права собственности на расположенные в здании нежилые помещения возникновение права собственности на долю в земельном участке, на котором находится данное здание, существует две позиции судов**

**Позиция 1.** Приобретение права собственности на расположенные в здании нежилые помещения влечет возникновение права собственности на долю в земельном участке

**Позиция 2.** Приобретение права собственности на расположенные в здании нежилые помещения не влечет возникновения права собственности на долю в земельном участке

**3.2. Если отчуждение помещений как самостоятельных объектов недвижимости влечет отчуждение доли в праве собственности на земельный участок, с которым данные помещения прочно связаны, то не требуется соблюдать порядок реализации преимущественного права покупки доли в праве собственности на участок, предусмотренный ст. 250 ГК РФ и ст. 24 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ**

**3.1. Вывод из судебной практики:** По вопросу о том, влечет ли приобретение права собственности на расположенные в здании нежилые помещения возникновение права собственности на долю в земельном участке, на котором находится данное здание, существует две позиции судов.

**Примечание:** В соответствии с [абз. 7 п. 4 ст. 35](consultantplus://offline/ref=9109B1F3121452DC6303247AC16C8615E1C8415D3C7885F9CC69564F7D7B2471AB674344B7n0L3K) ЗК РФ, который введен в действие Федеральным законом от 23.06.2014 N 171-ФЗ с 1 марта 2015 г., отчуждение участником долевой собственности доли в праве собственности на здание, сооружение или отчуждение собственником принадлежащих ему части здания, сооружения или помещения в них проводится вместе с отчуждением доли указанных лиц в праве собственности на земельный участок, на котором расположены эти объекты. Следовательно, с 1 марта 2015 г. вопрос, рассмотренный в выводе, урегулирован законодательно. Сделки по отчуждению помещений без отчуждения доли в праве собственности на соответствующий земельный участок, заключенные с указанной даты, противоречат закону.

**Позиция 1.** Приобретение права собственности на расположенные в здании нежилые помещения влечет возникновение права собственности на долю в земельном участке.

Судебная практика:

Постановление ФАС Поволжского округа от 06.03.2014 по делу N А55-23231/2012

"...Закрытое акционерное общество "Тандер" (далее - ЗАО "Тандер", истец) обратилось в Арбитражный суд Самарской области с иском к товариществу с ограниченной ответственностью "Магазин N 11 "Дом одежды" (далее - ТОО "Магазин N 11 "Дом одежды", ответчик), с учетом уточнения в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, об установлении права общей долевой собственности на земельный участок кадастровый номер 63:01:0238001:526 площадью 575,7 кв. м по адресу: г. Самара, пр. Металлургов, 88, на котором расположено здание, часть помещений в котором принадлежат истцу на праве собственности и часть помещений - на праве общей долевой собственности, и определении за истцом доли в праве общей долевой собственности на указанный земельный участок в размере 398/1365.

Как следует из материалов дела и установлено судом, договор купли-продажи недвижимого имущества от 07.07.2009 N СмрФ-1/372/09 заключен истцом и ООО "СВИТ". Согласно договору ООО "СВИТ" передало в собственность истцу указанное нежилое помещение и доли в праве собственности на нежилые помещения. В соответствии с пунктом 1.2 договора указанный объект недвижимости и доли в праве общей долевой собственности принадлежали ООО "СВИТ" на основании договора купли-продажи от 24.07.1998, акта приема-передачи от 28.07.1998, дополнительного соглашения к договору купли-продажи от 24.07.1998, регистрационного удостоверения БТИ N 45 от 28.07.1998, что подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права серия 63 N 0053040, N 0053041, N 0053043, N 0053044, выданными Самарской областной регистрационной палатой 22.03.1999 (т. 1 л.д. 14 - 19).

Договор купли-продажи нежилого помещения от 24.07.1998 заключен ООО "СВИТ" с ответчиком. Согласно разделу 1 договора (в редакции дополнительного соглашения к договору от 28.07.1998) предметом договора являются нежилые помещения общей площадью 375,5 кв. м, доли в праве общей долевой собственности на нежилые помещения, расположенные в подвале и на первом этаже здания по адресу: г. Самара, пр. Металлургов, 88 (т. 1 л.д. 26 - 36).

Отказывая в удовлетворении иска, суды исходили из наличия невозможного выделения части здания, строения, сооружения, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка (пункт 1 части 4 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации).

Отменяя обжалованные судебные акты, коллегия кассационной инстанции исходит из следующего.

Принимая во внимание положение пункта 1 статьи 6 Гражданского кодекса Российской Федерации, суд считает, что в отношении общего имущества собственников помещений в нежилом здании могут быть применены по аналогии нормы статей 249, 289, 290 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также нормы Жилищного кодекса Российской Федерации.

В силу пункта 1 статьи 552 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования.

Согласно пункту 3 статьи 552 Кодекса продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором. При продаже такой недвижимости покупатель приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях, что и продавец недвижимости.

Пунктом 2 статьи 555 Кодекса предусмотрено, что если иное не предусмотрено законом или договором продажи недвижимости, установленная в нем цена здания, сооружения или другого недвижимого имущества, находящегося на земельном участке, включает цену передаваемой с этим недвижимым имуществом соответствующей части земельного участка или права на нее.

Поскольку иное не предусмотрено договором продажи недвижимости от 07.07.2009, установленная в нем цена объектов недвижимого имущества включает цену передаваемого с этим недвижимым имуществом права на земельный участок. Аналогично и по договору с ООО "СВИТ".

Из вышеизложенного следует, что в силу закона у заявителя возникло право общей долевой собственности на земельный участок, с кадастровым номером 63:01:0238001:526, на котором расположено здание, в состав которого входят нежилые помещения, принадлежащие заявителю на праве собственности. Данный земельный участок имеет определенное функциональное назначение и предназначен для эксплуатации и обслуживания торгового центра, частью которого являются нежилые помещения, принадлежащие заявителю.

С учетом изложенного коллегия считает, что доля в праве на указанный земельный участок, принадлежащая заявителю, не обладает самостоятельной юридической судьбой, а следует судьбе принадлежащих ему нежилых помещений, указанных в договоре купли-продажи от 07.07.2009 N СмрФ-1/372/09.

Вывод суда апелляционной инстанции о применении к спорным правоотношениям подпункта 1 пункта 4 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации, поскольку проданные нежилые помещения не могут быть выделены вместе с частью земельного участка, коллегия находит ошибочным, так как данная статья касается порядка приобретения права собственности на долю неделимого объекта недвижимости, зарегистрировать право собственности на который как самостоятельный объект невозможно. Кроме того, выводы суда не соответствуют фактическим обстоятельствам по делу и представленным в материалы дела доказательствам..."

**Аналогичная судебная практика:**

Поволжский округ

Постановление ФАС Поволжского округа от 25.09.2013 по делу N А55-23231/2012

"...Закрытое акционерное общество "Тандер" (далее - ЗАО "Тандер", истец) обратилось в Арбитражный суд Самарской области с иском к товариществу с ограниченной ответственностью "Магазин N 11 "Дом одежды" (далее - ТОО "Магазин N 11 "Дом одежды", ответчик) об установлении права общей долевой собственности на земельный участок кадастровый номер 63:01:0238001:526 площадью 575,7 кв. м по адресу: г. Самара, пр. Металлургов, 88, на котором расположено здание, часть помещений в котором принадлежат истцу на праве собственности и часть помещений - на праве общей долевой собственности, и определении за истцом доли в праве общей долевой собственности на указанный земельный участок в размере 448/1365. Истец считает, что к нему в силу закона вместе с правом собственности на помещение перешло право собственности на пропорциональную долю в праве на земельный участок. Истец также исходит из того, что постановлением Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 17.04.2012 по делу N А55-9170/2011 по иску ЗАО "Тандер" к ТОО "Магазин N 11 "Дом одежды" установлено, что он обладает зарегистрированным правом собственности на часть здания и, следовательно, обладает правом на долю в земельном участке пропорционально доле в праве собственности на часть здания. Истец полагает, что в данном случае подлежит применению часть 2 статьи 69 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Истцу принадлежит на праве общей долевой собственности нежилое помещение площадью 4,7 кв. м, расположенное в подвале здания по адресу: г. Самара, пр. Металлургов, 88. Право собственности на указанное помещение зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 27.07.2009 на основании договора купли-продажи недвижимого имущества от 07.07.2009 N СмрФ-1/372/09. Согласно свидетельству о государственной регистрации права от 26.08.2009 63-АД 190132 участником общей долевой собственности на указанное помещение является ТОО "Магазин N 11 "Дом одежды" (т. 1 л.д. 23, т. 2 л.д. 86).

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суд исходил из того, что истец каких-либо сделок с ответчиком в отношении земельного участка кадастровый номер 63:01:0238001:526 площадью 575,7 кв. м, расположенного по адресу: г. Самара, пр.Металлургов, 88, не заключал. Довод истца о том, что право собственности на долю в указанном земельном участке перешло к нему в результате заключения с ООО "СВИТ" договора купли-продажи недвижимого имущества от 07.07.2009 N СмрФ-1/372/09, согласно которому к нему перешло право собственности на нежилые помещения в здании, расположенном на данном земельном участке, является необоснованным. Земельный кодекс Российской Федерации не запрещает продажу части объекта недвижимости, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка, принадлежащего продавцу на праве собственности (пункт 1 части 4 статьи 35). Основания для установления права общей долевой собственности на земельный участок кадастровый номер 63:01:0238001:526 площадью 575,7 кв. м, расположенный по адресу: г. Самара, пр. Металлургов, 88, с долей истца в праве общей долевой собственности в размере 448/1365 отсутствуют.

В соответствии с пунктом 1 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

Подпунктом 1 пункта 4 данной статьи предусмотрено, что отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, за исключением случая отчуждения части здания, строения, сооружения, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка.

Согласно пункту 1 статьи 552 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору продажи здания или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования.

Пунктом 2 этой же статьи (в редакции, действовавшей до 02.07.2007) предусмотрено, что в случае, когда продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право собственности либо предоставляется право аренды или предусмотренное договором продажи недвижимости иное право на соответствующую часть земельного участка.

Если договором не определено передаваемое покупателю недвижимости право на соответствующий земельный участок, к покупателю переходит право собственности на ту часть земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования.

Продажа ответчику всего спорного земельного участка, на котором в числе прочего располагаются объекты недвижимости, находящиеся в собственности другого лица, нарушает исключительное право последнего на получение в собственность или аренду земельного участка, занятого принадлежащим ему недвижимым имуществом. Соответствующие нарушения сохраняются и при переходе права собственности на объекты недвижимости от этого лица к другим участникам гражданского оборота, которые также могут претендовать на получение причитающихся им земельных участков на том или ином вещном либо обязательственном праве.

Указанный подход призван обеспечить баланс интересов всех заинтересованных лиц, поскольку позволяет восстановить права ущемленного лица, не причиняя несоразмерного вреда правам и законным интересам других лиц, которые являются собственниками объектов недвижимости на том же земельном участке.

Ввиду необходимости соединения в одном лице собственника объекта недвижимости и собственника земельного участка, определения доли в праве на земельный участок с учетом размера права собственности на объект недвижимости расположенного на нем объекта недвижимости дело подлежит направлению на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции для исследования обстоятельств, имеющих значение для правильного разрешения настоящего спора..."

Постановление ФАС Поволжского округа от 02.09.2013 по делу N А57-13140/2012

"...Как следует из материалов дела и установлено судом, по договору купли-продажи недвижимого имущества от 16.05.2008 ИП Кожинский И.Е. приобрел в собственность нежилые помещения площадью 619,6 кв. м в одноэтажном здании литера А1, номера на поэтажном плане: 6, 13 - 17, 20 - 23, расположенные по адресу: Саратовская область, Саратовский район, Вольский тракт, 5 км. Право собственности подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 19.05.2008 серии 64 АБ N 940359.

Ответчик является собственником нежилого помещения, литера А1, площадью 648 кв. м, расположенного по адресу: Саратовская область, Саратовский район, Вольский тракт, 5 км на основании договора купли-продажи от 06.05.2011, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 23.05.2011 серии 64 АГ N 230054, выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРП) от 10.05.2012 N 63/03/2012-7107.

Помещения истца и ответчика находятся в одном здании, при этом помещения истца и ответчика территориально расположены на сформированном земельном участке площадью 1728 кв. м, кадастровый номер 64:32:014801:0026, имеющем адресные ориентиры: Саратовская область, Саратовский район, Вольский тракт, 5 км.

Спорный земельный участок принадлежит на праве собственности ответчику - ЗАО "Елшанскремтехснаб" на основании договора купли-продажи от 06.05.2011, заключенному с акционерным коммерческим банком "СОФИЯ", что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 03.06.2011 серии 64 АГ N 231160, выпиской из ЕГРП от 01.08.2012 N 64/03/2012-20870.

Право собственности на земельный участок передано в 2011 году одновременно с продажей вышеуказанного помещения площадью 648 кв. м по договору, заключенному с прежним собственником помещения и земельного участка - акционерным коммерческим банком "София" (далее - АКБ "София").

Полагая, что к нему в связи с переходом права собственности на нежилые помещения перешло и право собственности на долю земельного участка, на котором находятся нежилые помещения, ссылаясь на статью 552 и 304 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), истец обратился в суд с настоящим иском, в котором просил устранить препятствия в пользовании земельным участком путем признания за ним и за ответчиком права общей долевой собственности на земельный участок в долях пропорционально занимаемой площади.

Суд первой инстанции, отказывая в удовлетворении исковых требований, пришел к выводу, что факт наличия в ЕГРП записи о праве единоличной собственности ответчика на спорный земельный участок не может выступать достаточным основанием для удовлетворения исковых требований по аналогии с позицией, изложенной в Постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 N 64 "О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания".

В соответствии с правовой позицией, изложенной в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 06.09.2011 N 4275/11, статья 36 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) не допускает возможности предоставления земельного участка, расположенного под объектом недвижимости и необходимого для его использования, лицу, не являющемуся собственником этого объекта. Поэтому земельный участок, на котором расположены здания, строения, сооружения нескольких собственников, не может быть предоставлен в единоличную собственность только одного из собственников таких объектов недвижимости.

В случае если собственник объекта недвижимости, чьи права при приватизации участка не были учтены, готов реализовать предусмотренное статьей 36 ЗК РФ право на выкуп участка, он вправе предъявить иск об установлении (признании) на этот участок права общей долевой собственности независимо от делимости участка.

Кроме того, исходя из содержания и оснований возникновения права, предусмотренного статьей 36 ЗК РФ, указанное требование относится к разновидности требований собственника или иного владельца об устранении всяких нарушений его права, не связанных с лишением владения, на которые исковая давность не распространяется (статьи 208, 304 ГК РФ).

Данная правовая позиция сформулирована в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 02.10.2012 N 5361/12 по делу N А46-3074/2011.

Как установлено судом апелляционной инстанции, на момент заключения ответчиком договора купли-продажи от 06.05.2011 на земельном участке с кадастровым номером 64:32:014801:0026 находился объект недвижимости, в котором помещения принадлежат разным лицам, в том числе ИП Кожинскому И.Е., о чем стороны договора не могли не знать.

При таких данных суд апелляционной инстанции пришел к обоснованному выводу о том, что истец наравне с ответчиком имеет право на приобретение данного земельного участка в общую долевую собственность с учетом долей в праве собственности на здание, в связи с чем спорный договор купли-продажи земельного участка заключен в нарушение пункта 1 статьи 36 ЗК РФ и на основании статьи 168 ГК РФ в указанной части является ничтожной сделкой.

В связи с изложенным, учитывая заключение судебной экспертизы ООО "Центр судебных экспертиз", суд апелляционной инстанции правомерно в соответствии со статьями 28, 36 ЗК РФ, статьями 244, 252 ГК РФ, с учетом правовой позиции, изложенной в постановлениях Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 06.09.2011 N 4275/11, от 02.10.2012 N 5316/12 <\*>, удовлетворил исковые требования ИП Кожинского И.Е..."

--------------------------------

<\*> Текст документа приведен в соответствии с оригиналом. Вероятно, имеется в виду Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 02.10.2012 N 5361/12, а не N 5316/12.

**Позиция 2.** Приобретение права собственности на расположенные в здании нежилые помещения не влечет возникновения права собственности на долю в земельном участке.

Судебная практика:

Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 27.04.2012 по делу N А82-1806/2011

"...Как видно из документов и установил суд, ЗАО "СВРХ" (продавец) и ОАО "МегаФон" (покупатель) заключили договор купли-продажи от 16.12.2009, согласно которому покупатель приобрел в собственность недвижимое имущество: нежилые помещения общей площадью 1537,8 квадратного метра, в том числе на 1-м этаже - общей площадью 915,2 квадратного метра, номера на поэтажном плане 1 - 5, 7 - 10, 12 - 15, 19, 47, 48, условный номер: 76-76-01/272/2009-328; на 2-м этаже - общей площадью 622,6 квадратного метра, номера на поэтажном плане 1, 2, 21 - 29, условный номер 76-76-01/272/2009-331, расположенные в здании по адресу: Ярославская область, город Ярославль, улица Некрасова, 41, литера ББ1Б2Б3. Право собственности на указанное недвижимое имущество зарегистрировано за ОАО "МегаФон" в установленном порядке, что подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права от 22.01.2010 серии 76-АБ N 089169.

ОАО "МегаФон" посчитало, что с приобретением в собственность помещений у него возникло право собственности на долю земельного участка под зданием, в котором данные помещения размещены, а наличие пропускного режима нарушает его право на использование земельного участка, и обратилось в арбитражный суд с настоящим иском.

Согласно пункту 2 статьи 552 Гражданского кодекса Российской Федерации в случае, когда продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право собственности на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования, если иное не предусмотрено законом.

В соответствии с пунктом 1 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

В подпункте 1 пункта 4 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, за исключением случая отчуждения части здания, строения, сооружения, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка.

Суды обеих инстанций оценили представленные в материалы дела документы и установили, что приобретенные истцом нежилые помещения не могут быть выделены в натуре вместе с земельным участком, который предоставлен для эксплуатации всего здания. С учетом приведенных норм права и установленных по делу обстоятельств суд кассационной инстанции счел правомерным вывод судов о том, что приобретение истцом права собственности на нежилые помещения само по себе не влечет возникновения у него права собственности на долю в спорном земельном участке.

Вместе с тем в связи с приобретением помещений в собственность и с момента государственной регистрации перехода права собственности у ОАО "МегаФон" возникло право пользования земельным участком..."

**Аналогичная судебная практика:**

Западно-Сибирский округ…..

Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 10.07.2015 N Ф04-20610/2015 по делу N А27-11338/2014

"...Между Злобиной Н.С. (продавцом) и ИП Люлиной О.В. (покупателем) 18.04.2011 заключен договор купли-продажи недвижимого имущества, в соответствии с которым продавец передал, а покупатель купил нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 2249,1 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане 19 - 35, расположенное по адресу: Кемеровская область, город Кемерово, проспект Кузнецкий, дом 36, кадастровый номер 4242-01/156/2008-201.

Право собственности на данное нежилое помещение зарегистрировано за Люлиной О.В. 01.12.2011.

Земельный участок, кадастровый номер 42:24:0101049:689, площадью 11 986,31 кв. м по адресу: город Кемерово, проспект Кузнецкий, дом 36, на котором расположено здание, принадлежит на праве собственности ООО "Сигма". Право собственности ответчика на указанный земельный участок зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26.02.2014.

Согласно сведениям из кадастрового паспорта земельного участка от 29.09.2014 земельный участок с кадастровым номером 42:24:0101049:689 (предыдущий кадастровый номер 42:24:0101049:0689) площадью 11 986,31 кв. м относится к землям населенных пунктов, имеет разрешенное использование - заводы, правообладателем участка является ООО "Сигма".

Полагая, что у истца возникло право общей долевой собственности на спорный земельный участок в силу закона, ИП Люлина О.В. обратилась в арбитражный суд с иском по настоящему делу.

Суд первой инстанции, руководствуясь пунктом 58 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", подпунктом 5 пункта 1 статьи 1, пунктом 1, подпунктом 1 пункта 4 статьи 35 ЗК РФ, пунктом 1 статьи 273, пунктами 1, 2 статьи 552 ГК РФ, пунктом 11 постановления Пленума N 11, исходил из установленного действующим законодательством запрета на отчуждение зданий, строений и сооружений отдельно от земельного участка.

Придя к выводу, что предприниматель и ООО "Сигма" являются собственниками нежилых помещений, находящихся в двухэтажном здании общей площадью 5624,4 кв. м, предприниматель является добросовестным приобретателем имущества, установленная в соглашении об отступном по договору займа от 01.10.2010 (аналогично и по договору с Люлиной О.В.) цена объектов недвижимости включает цену передаваемого с этим имуществом земельного участка, суд счел, что у истца в силу закона возникло право общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 42:24:0101049:689, на котором расположено здание, в состав которого входят нежилые помещения, принадлежащие истцу на праве собственности. Поскольку право предпринимателя не может быть зарегистрировано ввиду наличия зарегистрированного права ООО "Сигма" на спорный участок, предприниматель вправе защищать свои права посредством иска о признании права.

Рассчитывая долю истца, суд применил общее правило в части определения доли в праве общей долевой собственности на земельный участок исходя из процентного соотношения площади помещений ИП Люлиной О.В. и ООО "Сигма" между собой. При расчете учтены площади помещений, принадлежащих ответчику в одном здании с истцом, и общая площадь двух других зданий, принадлежащих ответчику (459,9 кв. м и 26,5 кв. м), расположенных на том же земельном участке.

На основании положений указанных норм суды пришли к правомерному выводу о возникновении у истца права общей долевой собственности на земельный участок в силу закона..."

Поволжский округ

Постановление ФАС Поволжского округа от 18.02.2014 по делу N А55-1486/2013

"...Храмова Татьяна Викторовна, Кузьмина Ирина Викторовна, Шалдыбина Екатерина Алексеевна, Тихонова Людмила Николаевна, Платонова Наталья Федоровна, Сальникова Ольга Владимировна, Тарасова Ольга Валерьевна, Скрипова Светлана Валерьевна обратились в Арбитражный суд Самарской области с исковым заявлением к товариществу с ограниченной ответственностью магазин N 11 "Дом одежды" (далее - ТОО "Дом Одежды", товарищество), Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области о регистрации перехода права общей долевой собственности на земельный участок площадью 575,7 кв. м, расположенный по адресу: г. Самара, Кировский район, пр. Металлургов д. 88, 290/5757 долей за Храмовой Татьяной Викторовной, 290/5757 долей за Кузьминой Ириной Викторовной, 280/5757 долей за Тарасовой Ольгой Валерьевной, 435/5757 долей за Скриповой Светланой Валерьевной, 464/5757 долей за Шалдыбиной Екатериной Алексеевной, 309/5757 долей за Тихоновой Людмилой Николаевной, 213/5757 долей за Платоновой Натальей Федоровной, 251/5757 долей за Сальниковой Ольгой Владимировной.

Решением Арбитражного суда Самарской области от 05.07.2013 в иске в требованиях ООО "Вендо", Садовникова В.В. отказано. В отношении ЗАО "Тандер" производство по делу прекращено.

Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 27.09.2013 в удовлетворении ходатайства о привлечении в качестве третьего лица ООО "Символ" отказано, решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Не согласившись с решением суда первой и постановлением апелляционной инстанций, ООО "Вендо" и Садовников В.В. обратились в Федеральный арбитражный суд Поволжского округа с кассационными жалобами, в которых просят обжалуемые судебные акты отменить, их требования удовлетворить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм, а также на несоответствие выводов суда фактическим обстоятельствам дела.

Довод Садовникова В.В. о том, что право собственности на долю в указанном земельном участке перешло к нему в результате заключения договоров купли-продажи недвижимого имущества от 13.11.1998, от 18.01.2013, договора дарения от 05.04.2010, согласно которым к нему перешло право собственности на нежилые помещения в здании, расположенном на данном земельном участке, также обоснованно не принят судами первой и апелляционной инстанций исходя из следующего.

Согласно статьям 131, 223 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на недвижимое имущество возникает с момента государственной регистрации, однако право собственности на долю в праве общей собственности на земельный участок кадастровый номер 63:01:0238001:526, площадью 575,7 кв. м, по адресу: г. Самара, пр. Металлургов, 88 на основании договоров купли-продажи от 28.08.1998 не зарегистрировано, поэтому к Садовникову В.В. не могло перейти право собственности на долю в праве общей собственности на земельный участок.

Передача прав собственности на земельный участок в безвозмездном порядке законодательством не предусмотрена. Соответственно, Садовников В.В. вправе заключить с ответчиком договор купли-продажи доли земельного участка пропорционально доле в праве собственности на нежилое помещение.

Таким образом, учитывая, что Земельный кодекс Российской Федерации не запрещает продажу части объекта недвижимости, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка, принадлежащего продавцу на праве собственности (пункт 1 части 4 статьи 35), суды обоснованно посчитали, что основания для установления права общей долевой собственности на земельный участок, кадастровый номер 63:01:0238001:526, площадью 575,7 кв. м, расположенный по адресу: г. Самара, пр. Металлургов, 88, с долей Садовникова В.В. в праве общей долевой собственности отсутствуют.

При таких обстоятельствах суд кассационной инстанции приходит к выводу, что дело рассмотрено судами первой и апелляционной инстанций полно и всесторонне, нормы материального и процессуального права применены правильно, поэтому оснований для отмены обжалуемых судебных актов не имеется..."

Северо-Западный округ

Постановление ФАС Северо-Западного округа от 22.08.2008 по делу N А26-5963/2007

"...Как следует из материалов дела, ОАО "Петрозаводская ПМК N 1" являлось собственником административного здания, расположенного по адресу: Республика Карелия, Прионежский район, п. Мелиоративный, ул. Лесная, д. 2, и земельного участка, занятого данным объектом, приобретенных в результате приватизации имущественного комплекса государственного унитарного предприятия Республики Карелия "Петрозаводская передвижная механизированная колонна N 1".

По договору от 03.11.2005 ОАО "Петрозаводская ПМК N 1" продало часть помещений в указанном здании, а именно помещения общей площадью 147,6 кв.м, расположенные на первом этаже здания, гражданину Мяхрюшину Александру Николаевичу.

В свою очередь, Мяхрюшин А.Н. заключил с ООО "Агроводснаб" договор от 16.01.2006 безвозмездной передачи тех же помещений. На основании данного договора за истцом 24.01.2006 зарегистрировано право собственности на указанную недвижимость, что удостоверено свидетельством о государственной регистрации права серии 10 АВ N 080835.

Другие помещения в том же здании общей площадью 146,4 кв.м на втором этаже здания ОАО "Петрозаводская ПМК N 1" по договору от 20.07.2007 продало ООО "Дормехсервис", за которым 15.08.2007 зарегистрировано право собственности на данные помещения с выдачей свидетельства серии 10 АБ N 157972.

Те же стороны заключили договор от 20.07.2007 купли-продажи земельного участка площадью 531 кв.м, на котором расположено здание, с разрешенным использованием - для эксплуатации здания административного корпуса. По акту приема-передачи, оформленному на оборотной стороне договора, земельный участок передан от продавца к покупателю.

На основании указанного договора 15.08.2007 зарегистрировано право собственности ООО "Дормехсервис" на земельный участок площадью 531 кв.м, о чем выдано свидетельство о государственной регистрации права серии 10 АБ N 157971.

В период рассмотрения дела в суде первой инстанции ООО "Дормехсервис" по договору от 14.11.2007 продало спорный земельный участок ООО "Леско".

ООО "Агроводснаб", считая, что в результате приобретения в собственность встроенных помещений в административном здании у него возникло право собственности на долю в праве собственности на земельный участок, на котором расположено названное здание, в связи с чем отчуждение всего земельного участка без согласия истца как участника долевой собственности неправомерно, обратилось в арбитражный суд с настоящим иском, ссылаясь в обоснование своих требований на статьи 244, 246, 271, 552 Гражданского кодекса Российской Федерации, статью 35 Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно пункту 2 статьи 552 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей на момент отчуждения помещений в здании от ОАО "Петрозаводская ПМК N 1" Мяхрюшину А.Н., а от него - истцу) в случае, когда продавец недвижимости является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право собственности либо предоставляется право аренды или предусмотренное договором продажи недвижимости иное право на соответствующую часть земельного участка. Если договором не определено передаваемое покупателю недвижимости право на соответствующий земельный участок, к покупателю переходит право собственности на ту часть земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования.

Отношения, связанные с переходом права на земельный участок при переходе права собственности на здание, когда здание и земельный участок принадлежат одному лицу, регулируются также статьей 35 Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 4 названной статьи отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, за исключением, в частности, отчуждения части здания, строения, сооружения, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка.

В данном случае в собственность сначала Мяхрюшина А.Н., а затем ООО "Агроводснаб" поступили помещения в здании, которые не могут быть выделены в натуре вместе с земельным участком. На такую ситуацию запрет на отчуждение недвижимости без земельного участка не распространяется. Договором купли-продажи от 03.11.2005, по которому Мяхрюшин А.Н. приобрел помещения первого этажа у ОАО "Петрозаводская ПМК N 1", не предусмотрено, что покупателю вместе с помещениями передается в собственность часть земельного участка либо доля в праве собственности на этот участок. Соответственно, такое право не могло быть передано Мяхрюшиным А.Н. истцу в связи с передачей помещений.

При таких обстоятельствах суд пришел к правильному выводу, что у ООО "Агроводснаб" в силу изложенных выше правовых норм не возникло право на долю в праве собственности на земельный участок, в связи с чем при совершении ОАО "Петрозаводская ПМК N 1" сделки с указанным земельным участком не требовалось соблюдения правил, установленных в отношении имущества, находящегося в долевой собственности..."

Постановление ФАС Северо-Западного округа от 13.04.2007 по делу N А13-2905/2006-06

"...Как следует из материалов дела, в порядке переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком ЗАО "Ликсон" в соответствии с договором купли-продажи от 05.03.2003, заключенным с Фондом муниципального имущества города Вологды на основании постановления главы города Вологды от 31.01.2003 N 325, приобрело в собственность земельный участок общей площадью 922 кв.м из земель поселений по указанному выше адресу, предназначенный для эксплуатации и обслуживания административного здания площадью 640 кв.м, принадлежащего покупателю на праве собственности на основании договора купли-продажи от 26.03.99.

Право собственности ЗАО "Ликсон" на земельный участок площадью 922 кв.м зарегистрировано 15.04.2003, о чем выдано соответствующее свидетельство.

ЗАО "Ликсон" (продавец) и Важинская В.А. (покупатель) заключили договор от 10.07.2003 купли-продажи нежилых помещений N 8 - 13 общей площадью 116,2 кв.м, находящихся на первом этаже административного здания по адресу: г. Вологда, ул. Карла Маркса, д. 12.

Пунктом 7 договора предусмотрено, что в соответствии со статьей 35 Земельного кодекса Российской Федерации и статьей 552 Гражданского кодекса Российской Федерации покупатель приобретает право пользования земельным участком, занятым отчуждаемыми нежилыми помещениями и необходимым для их использования, на тех же условиях, что и продавец.

Между ЗАО "Ликсон" (продавец) и Компанией (покупатель) заключен договор от 26.12.2005 купли-продажи недвижимого имущества - помещений N 1 - 7, 3а, 14 - 22, 18а, 21а первого этажа и N 1 - 21 второго этажа, общей площадью 517,5 кв.м, находящихся в двухэтажном бревенчатом административном здании по указанному выше адресу, и земельного участка общей площадью 922 кв.м для эксплуатации и обслуживания административного здания.

Важинская В.А., считая, что в связи с приобретением помещений в здании она приобрела и долю в праве собственности на земельный участок, вследствие чего ЗАО "Ликсон" не могло отчуждать весь участок площадью 922 кв.м Компании, обратилась в арбитражный суд с настоящим иском.

Согласно пункту 2 статьи 552 Гражданского кодекса Российской Федерации в случае, когда продавец недвижимости является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право собственности либо предоставляется право аренды или предусмотренное договором продажи недвижимости иное право на соответствующую часть земельного участка. Если договором не определено передаваемое покупателю недвижимости право на соответствующий земельный участок, к покупателю переходит право собственности на ту часть земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования.

В соответствии с пунктом 4 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, за исключением, в частности, отчуждения части здания, строения, сооружения, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка.

Проанализировав условия заключенного между ЗАО "Ликсон" и Важинской В.А. договора от 10.07.2003 купли-продажи нежилых помещений, суд пришел к обоснованному выводу о том, что земельный участок в части, необходимой для использования приобретаемых помещений, в собственность предпринимателя не передавался, основанием возникновения у Важинской В.А. права собственности на часть земельного участка либо на долю в праве общей долевой собственности на весь земельный участок данный договор служить не может. Пункт 7 договора, в котором имеются ссылки на статью 35 Земельного кодекса Российской Федерации и статью 552 Гражданского кодекса Российской Федерации, также не свидетельствует о том, что по договору от 10.07.2003 вместе с недвижимостью к покупателю перешло и право собственности на соответствующую часть земельного участка (доля в праве собственности на него).

Предметом договора купли-продажи от 10.07.2003 являлись помещения первого этажа двухэтажного здания, которые не могут быть выделены в натуре вместе с частью земельного участка, в связи с чем продажа помещений без земельного участка не противоречит законодательству и соответствует пункту 4 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации.

Поскольку предприниматель Важинская В.А. не является собственником части земельного участка либо доли в праве собственности на него, ЗАО "Ликсон" было вправе распорядиться данным имуществом путем отчуждения Компании, в связи с чем не имеется оснований для признания договора от 26.12.2005 ничтожным как противоречащего требованиям законодательства, а истца - лицом, заинтересованным в оспаривании данного договора..."

**3.2. Вывод из судебной практики:** Если отчуждение помещений как самостоятельных объектов недвижимости влечет отчуждение доли в праве собственности на земельный участок, с которым данные помещения прочно связаны, то не требуется соблюдать порядок реализации преимущественного права покупки доли в праве собственности на участок, предусмотренный [ст. 250](consultantplus://offline/ref=9DB4BE5DB3FC1D69F2A8E2802CB3A9D2343D557C5C93D03F39B1F4E6C5BFE091C201C89C33DDA42DsFM0K) ГК РФ и [ст. 24](consultantplus://offline/ref=9DB4BE5DB3FC1D69F2A8E2802CB3A9D2343C557E519DD03F39B1F4E6C5BFE091C201C89C33DCA52CsFM5K) Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ.

Судебная практика:

[Постановление](consultantplus://offline/ref=9DB4BE5DB3FC1D69F2A8EF9429B3A9D234305E755A92D03F39B1F4E6C5sBMFK) ФАС Уральского округа от 07.02.2014 N Ф09-14152/13 по делу N А60-10931/2013

"...Полагая, что при отчуждении предпринимателем Пироговой О.Н. доли в праве общей долевой собственности на земельный участок нарушено право истца на преимущественное приобретение данной доли, общество РА "Земляничная поляна" обратилось в арбитражный суд с настоящим исковым заявлением.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суды первой и апелляционной инстанций исходили из того, что отчуждение объекта недвижимости, принадлежащего продавцу на праве собственности, влечет за собой отчуждение доли в праве собственности на земельный участок не как самостоятельного объекта права, а в совокупности с объектом недвижимости, при этом соблюдение порядка реализации преимущественного права покупки доли в праве собственности на земельный участок, предусмотренного [ст. 250](consultantplus://offline/ref=9DB4BE5DB3FC1D69F2A8E2802CB3A9D234305E785A94D03F39B1F4E6C5BFE091C201C89C33DDA42DsFM0K) Гражданского кодекса Российской Федерации и [ст. 24](consultantplus://offline/ref=9DB4BE5DB3FC1D69F2A8E2802CB3A9D23430507C5A97D03F39B1F4E6C5BFE091C201C89C33DCA52CsFM5K) Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", не требуется.

Как установлено судами, предметом договоров купли-продажи от 19.12.2012 N 54/12 от 10.01.2013 N 55/12, явились нежилые помещения как самостоятельные объекты недвижимого имущества, единоличным собственником которых на момент заключения договоров была предприниматель Пирогова О.Н. При этом воля сторон направлена на отчуждение нежилых помещений совместно с отчуждением доли в праве на земельный участок, на котором эти помещения находятся.

В соответствии с [п. 4 ст. 35](consultantplus://offline/ref=9DB4BE5DB3FC1D69F2A8E2802CB3A9D23430527A589CD03F39B1F4E6C5BFE091C201C89C33DCA42FsFM9K) Земельного кодекса Российской Федерации отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, за исключением следующих случаев:

1) отчуждение части здания, строения, сооружения, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка;

2) отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке, изъятом из оборота в соответствии со [ст. 27](consultantplus://offline/ref=9DB4BE5DB3FC1D69F2A8E2802CB3A9D23430527A589CD03F39B1F4E6C5BFE091C201C89C33DCA52EsFM1K) настоящего Кодекса.

Не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, строения, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу.

[Пунктом 11](consultantplus://offline/ref=9DB4BE5DB3FC1D69F2A8E2802CB3A9D230365E74589F8D3531E8F8E4C2B0BF86C548C49D33DCA3s2MDK) постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 N 11 "О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства" разъяснено, что сделки, воля сторон по которым направлена на отчуждение здания, строения, сооружения без соответствующего земельного участка или отчуждение земельного участка без находящихся на нем объектов недвижимости, если земельный участок и расположенные на нем объекты принадлежат на праве собственности одному лицу, являются ничтожными.

Таким образом, учитывая принцип единства судьбы земельного участка и прочно связанных с ним объектов, закрепленный [пп. 5 п. 1 ст. 1](consultantplus://offline/ref=9DB4BE5DB3FC1D69F2A8E2802CB3A9D23430527A589CD03F39B1F4E6C5BFE091C201C89C33DCA72DsFM5K), [п. 4 ст. 35](consultantplus://offline/ref=9DB4BE5DB3FC1D69F2A8E2802CB3A9D23430527A589CD03F39B1F4E6C5BFE091C201C89C33DCA42FsFM9K) Земельного кодекса Российской Федерации, принимая во внимание, что предметом договоров является не доля в праве общей собственности на здание, а нежилые помещения как самостоятельные объекты недвижимого имущества, суды пришли к верному выводу, что соблюдение порядка о преимущественном праве покупки участника долевой собственности на земельный участок, предусмотренном [ст. 250](consultantplus://offline/ref=9DB4BE5DB3FC1D69F2A8E2802CB3A9D234305E785A94D03F39B1F4E6C5BFE091C201C89C33DDA42DsFM0K) Гражданского кодекса Российской Федерации и [ст. 24](consultantplus://offline/ref=9DB4BE5DB3FC1D69F2A8E2802CB3A9D23430507C5A97D03F39B1F4E6C5BFE091C201C89C33DCA52CsFM5K) Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", не требуется..."