

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ**

ул. Краснознаменная, д. 56, г. Оренбург, 460024

[http: //www.Orenburg.arbitr.ru/](http://www.Orenburg.arbitr.ru/)**Именем Российской Федерации****РЕШЕНИЕ**

г. Оренбург
15 января 2024 года

Дело № А47-16801/2023

Резолютивная часть решения объявлена 09 января 2024 года
В полном объеме решение изготовлено 15 января 2024 года

Арбитражный суд Оренбургской области в составе судьи Сиваракши В.И. при ведении протокола секретарем судебного заседания Пименовой В.И. в судебном заседании рассмотрел дело по заявлению финансового управляющего должника Примачевой Надежды Васильевны Завгороднего Вячеслава Владимировича к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области о признании незаконным решения № КУВД-001/2023-41978618/1 от 21.09.2023 года о приостановлении действий по государственной регистрации прав в отношении земельного участка с кадастровым номером 56:29:0000000:250, расположенного по адресу: Оренбургская область, Соль-Илецкий район, СПК «Дружба», третьи лица - Примачева Надежда Васильевна, Иванов Иван Александрович.

Представители лиц, участвующих в деле:

от заявителя, заинтересованного лица, третьего лица Примачевой Н.В. - не явились, о времени и месте судебного заседания извещены надлежащим образом в соответствии с частью 1 ст. 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

от третьего лица Иванова И.А. - не явился, о времени и месте судебного заседания считается извещенным надлежащим образом в соответствии с пунктом 2 части 4 ст. 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В соответствии с частью 1 статьи 121 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации лица, участвующие в деле, и иные участники арбитражного процесса извещаются арбитражным судом о принятии искового заявления или заявления к производству и возбуждении производства по делу, о времени и месте судебного заседания или совершения отдельного процессуального действия путем направления копии судебного акта в порядке, установленном настоящим

Кодексом, не позднее чем за пятнадцать дней до начала судебного заседания или совершения отдельного процессуального действия, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом.

Частью 1 статьи 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации предусмотрено, что лица, участвующие в деле, и иные участники арбитражного процесса считаются извещенными надлежащим образом, если к началу судебного заседания, совершения отдельного процессуального действия арбитражный суд располагает сведениями о получении адресатом копии определения о принятии искового заявления или заявления к производству и возбуждении производства по делу, направленной ему в порядке, установленном настоящим Кодексом, или иными доказательствами получения лицами, участвующими в деле, информации о начавшемся судебном процессе.

Лица, участвующие в деле, и иные участники арбитражного процесса также считаются извещенными надлежащим образом арбитражным судом, если:

- адресат отказался от получения копии судебного акта и этот отказ зафиксирован организацией почтовой связи или арбитражным судом;
- несмотря на почтовое извещение, адресат не явился за получением копии судебного акта, направленной арбитражным судом в установленном порядке, о чем организация почтовой связи уведомила арбитражный суд;
- копия судебного акта не вручена в связи с отсутствием адресата по указанному адресу, о чем организация почтовой связи уведомила арбитражный суд с указанием источника данной информации;
- судебное извещение вручено уполномоченному лицу филиала или представительства юридического лица;
- судебное извещение вручено представителю лица, участвующего в деле;
- имеются доказательства вручения или направления судебного извещения в порядке, установленном частями 2 и 3 статьи 122 настоящего Кодекса (часть 4 статьи 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Согласно абзацу второму части 4 статьи 121 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебные извещения, адресованные гражданам, в том числе индивидуальным предпринимателям, направляются по месту их жительства. При этом место жительства индивидуального предпринимателя определяется на основании выписки из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей.

Исходя из правовой позиции, изложенной в пункте 63 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 года № 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" юридически значимое сообщение, адресованное предпринимателю, направляется по адресу, указанному в Едином государственном реестре индивидуальных

предпринимателей либо по адресу, указанному самим индивидуальным предпринимателем.

В силу части 1 статьи 122 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации копия судебного акта направляется арбитражным судом по почте заказным письмом с уведомлением о вручении.

В соответствии с абзацем 2 части 1 статьи 122 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, если арбитражный суд располагает доказательствами получения лицами, участвующими в деле, и иными участниками арбитражного процесса определения о принятии искового заявления или заявления к производству и возбуждении производства по делу, информации о времени и месте первого судебного заседания, судебные акты, которыми назначаются время и место последующих судебных заседаний или совершения отдельных процессуальных действий, направляются лицам, участвующим в деле, и иным участникам арбитражного процесса посредством размещения этих судебных актов на официальном сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" в разделе, доступ к которому предоставляется лицам, участвующим в деле, и иным участникам арбитражного процесса.

В пункте 15 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.02.2011 года № 12 "О некоторых вопросах применения Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в редакции Федерального закона от 27.07.2010 № 228-ФЗ "О внесении изменений в Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации" разъяснено, что суду апелляционной (кассационной) инстанции следует исходить из того, что извещение является надлежащим, если в материалах дела имеются документы, подтверждающие направление арбитражным судом лицу, участвующему в деле, копии первого судебного акта по делу в порядке, установленном статьей 122 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, и ее получения адресатом (уведомление о вручении, расписка, иные документы согласно части 5 статьи 122 названного Кодекса), либо иные доказательства получения лицами, участвующими в деле, информации о начавшемся процессе (часть 1 статьи 123 указанного Кодекса), либо документы, подтверждающие соблюдение одного или нескольких условий части 4 статьи 123 этого Кодекса.

Согласно части 6 статьи 121 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации лица, участвующие в деле, после получения определения о принятии искового заявления или заявления к производству и возбуждении производства по делу, а лица, вступившие в дело или привлеченные к участию в деле позднее, и иные участники арбитражного процесса после получения первого судебного акта по рассматриваемому делу самостоятельно предпринимают меры по получению информации о движении дела с использованием любых источников такой информации и любых средств связи.

Лица, участвующие в деле, несут риск наступления неблагоприятных последствий в результате непринятия мер по получению информации о движении дела, если суд располагает информацией о том, что указанные лица надлежащим образом извещены о начавшемся процессе, за исключением случаев, когда лицами, участвующими в деле, меры по получению информации не могли быть приняты в силу чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств.

На основании части 1 статьи 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации лица, участвующие в деле, и иные участники арбитражного процесса считаются извещенными надлежащим образом, если к началу судебного заседания, совершения отдельного процессуального действия арбитражный суд располагает сведениями о получении адресатом копии определения о принятии искового заявления или заявления к производству и возбуждении производства по делу, направленной ему в порядке, установленном настоящим Кодексом, или иными доказательствами получения лицами, участвующими в деле, информации о начавшемся судебном процессе.

Определения арбитражного суда от 16.10.2023 года о принятии к производству заявления о признании ненормативного правового акта недействительным и назначении предварительного судебного заседания (номер почтового идентификатора 46097088861335), от 29.11.2023 года о назначении дела к судебному разбирательству (номер почтового идентификатора 46097089725322) направлялись Иванову И.А. по месту его регистрации, указанному в Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей, указанная судебная почтовая корреспонденция организацией почтовой связи возвращена с отметками об истечении срока хранения.

Оснований не доверять информации органа почтовой связи у суда не имеется.

Бремя доказывания того, что судебное извещение не доставлено лицу, участвующему в деле, по обстоятельствам, не зависящим от него, возлагается на данное лицо.

При рассмотрении вопроса об извещении арбитражные суды исходят из презумпции надлежащего выполнения органом почтовой связи обязанностей по доставке почтовой корреспонденции, пока не доказано иное.

Услугам почтовой связи присущ такой признак, как гарантированность качества этих услуг, поскольку качество услуг почтовой связи должно соответствовать установленным стандартам, а также предоставляемой операторами почтовой связи информации об условиях оказания данных услуг, как это предусмотрено частью 4 статьи 16 Федерального закона от 17.07.1999 года № 176-ФЗ "О почтовой связи".

В пункте 63 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 года № 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской

Федерации" разъяснено, что юридически значимое сообщение, адресованное гражданину, осуществляющему предпринимательскую деятельность в качестве индивидуального предпринимателя, или юридическому лицу, направляется по адресу, указанному соответственно в Едином государственном реестре предпринимателей либо по адресу, указанному самим индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом (статья 165.1 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Гражданин, индивидуальный предприниматель несет риск последствий неполучения юридически значимых сообщений, доставленных по адресу, указанному в Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей, а также риск отсутствия по указанным адресам своего представителя.

Пунктом 3 статьи 8 Федерального закона от 08.08.2001 года № 129-ФЗ "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" предусмотрено, что государственная регистрация индивидуального предпринимателя осуществляется по месту его жительства.

Государственная регистрация индивидуального предпринимателя по месту его жительства влечет для него определенные обязанности, в том числе и обязанность по обеспечению получения корреспонденции.

Фактическое отсутствие индивидуального предпринимателя по адресу государственной регистрации, указанному в Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей, не снимает с него обязанности по получению корреспонденции по данному адресу.

При этом индивидуальный предприниматель несет риск последствий неполучения юридически значимых сообщений, поступивших по его адресу, указанному в Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей (постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.07.2013 года № 61 "О некоторых вопросах практики рассмотрения споров, связанных с достоверностью адреса юридического лица").

Как указывалось выше, в обязанности участника гражданского оборота входит обеспечение достоверности адреса его регистрации, который является адресом для направления и получения юридически-значимых сообщений.

Таким образом, возврат почтового отправления в связи с истечением срока хранения является в соответствии с пунктом 2 части 4 статьи 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации надлежащим уведомлением о дате и времени судебного разбирательства. Аналогичный правовой подход изложен в определениях Верховного Суда Российской Федерации от 27.03.2015 года № 302-ЭС14-7372, от 19.02.2018 года № 302-ЭС17-22839 (2), от 19.11.2018 года № 303-ЭС18-18215, от 27.03.2019 года № 310-ЭС19-1802, от 11.09.2019 года № 302-ЭС19-14508.

Информация о времени и месте судебного заседания размещена на сайте Арбитражного суда Оренбургской области, что подтверждается отчетом о публикации судебных актов.

Финансовый управляющий должника Примачевой Надежды Васильевны Завгородний Вячеслав Владимирович (далее - заявитель, финансовый управляющий Завгородний В.В.) обратился в Арбитражный суд Оренбургской области с требованиями к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области (далее - регистрирующий орган, заинтересованное лицо, Управление) о признании незаконным решения № КУВД-001/2023-41978618/1 от 21.09.2023 года о приостановлении действий по государственной регистрации прав в отношении земельного участка с кадастровым номером 56:29:0000000:250, расположенного по адресу: Оренбургская область, Соль-Илецкий район, СПК «Дружба».

В обоснование заявленных требований заявитель указывает на то, что реализация земельных участков должника Примачевой Н.В. произведена в соответствии с утвержденным арбитражным судом положением о порядке, об условиях и сроках реализации имущества должника; дольщикам земельного участка было направлено предложение о заключении договора купли-продажи земельных участков, волеизъявление на приобретение земельных участков от них не поступило.

Заинтересованное лицо заявленные требования не признает по основаниям, изложенным в отзыве. В обоснование возражений Управление указывает на то, что финансовым управляющим Завгородним В.В. нарушен установленный Федеральным законом от 24.07.2002 года № 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" (далее - Закон об обороте земель сельскохозяйственного назначения) порядок продажи принадлежащих должнику Примачевой Н.В. долей в праве общей собственности на земельный участок, что послужило основанием для принятия оспариваемого решения.

В судебном заседании установлены следующие обстоятельства дела.

Решением Арбитражного суда Оренбургской области от 16.05.2022 года по делу №А47-4578/2022 Примачева Н.В. признана несостоятельной (банкротом), введена процедура реализации имущества сроком на шесть месяцев, финансовым управляющим должника утвержден Завгородний В.В..

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 02.11.2022 года № КУВИ-001/2022-194718167, земельный участок с кадастровым номером 56:29:0000000:250 (единое землепользование) поставлен на кадастровый учет 25.05.2006 года, площадь составляет 33 504 354,24 кв.м., местоположение: Оренбургская обл., р-н Соль-Илецкий, СПК "Дружба", категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, виды разрешенного использования: для сельскохозяйственных целей; граница земельного участка не

установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства; правообладателями земельного участка являются: Эльснер Л.Б. (20,1 га без выдела в натуре), Тургамбеков И.А. (20,1 га без выдела в натуре), муниципальное образование сельское поселение Кумакский сельсовет Соль-Илецкого района Оренбургской области (20,1 га без выдела в натуре), Техненко И.М. (20,1 га без выдела в натуре), Примачева Н.В. (20,1 га без выдела в натуре), Примачева Н.В. (20,1 га без выдела в натуре), Примачев В.А. (20,1 га без выдела в натуре), Батырбаев А.И. (20,1 га без выдела в натуре), Тюлегенова С.К. (20,1 га без выдела в натуре), Кашенко О.П. (20,1 га без выдела в натуре), итого 9 собственников.

Финансовым управляющим Завгородним В.В. разработано Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества Примачевой Н.В., согласно разделу 4 которого продажа имущества должника осуществляется путем проведения открытых торгов в форме аукциона с открытой формой представления предложений о цене имущества. В разделе 16 названного Положения определено, что остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, которая будет определена по результатам торгов; в течение пяти дней с даты утверждения протокола о результатах проведения торгов финансовый управляющий направляет сособственнику (сособственникам) предложение приобрести имущество по цене, предложенной победителем торгов, и заключить договор купли-продажи имущества с приложением проекта данного договора; в случае отсутствия волеизъявления сособственника (сособственников) в течение месяца (при продаже доли в праве собственности на недвижимое имущество) с момента получения предложения, имущество подлежит реализации победителю торгов.

Определением Арбитражного суда Оренбургской области от 09.02.2023 года по делу №А47-4578/2022 утверждено разработанное финансовым управляющим Завгородним В.В. Положение о порядке, об условиях и сроках реализации имущества должника Примачевой Н.В., установлена начальная цена продажи имущества Примачевой Н.В. в размере 138 000 руб. 00 коп. для земельного участка площадью 201000 кв.м., адрес (местонахождение): Россия, Оренбургская область, Соль-Илецкий район, СПК «Дружба», кадастровый (условный) номер: 56:29:0000000:250, свидетельство о праве на наследство по закону от 05.04.2007, установлена начальная цена продажи имущества Примачевой Н.В. в размере 138 000 руб. 00 коп. для земельного участка площадью 201000 кв.м., адрес (местонахождение): Россия, Оренбургская область, Соль-Илецкий район, СПК «Дружба», кадастровый (условный) номер: 56:29:0000000:250, свидетельство о праве на наследство по закону от 05.04.2007.

Финансовым управляющим Завгородним В.В. сособственникам земельного участка с кадастровым номером 56:29:0000000:250 10-11.04.2023 года направлены предложения о заключении договора

купли-продажи имущества должника Примачевой Н.В. по цене 276 000,0 рублей, предложенной победителем проведенного 10.04.2023 года аукциона.

Согласно протоколу результатов проведения торгов от 16.08.2023 года № 35626-ОТПП/1 (тип торгов - публичное предложение), наиболее высокую цену в размере 337 899,0 рублей за имущество, составляющее лот, предложил Негодуйко М.И., действующий в интересах Иванова И.А. на основании агентского договора от 15.08.2023 года № 08/2022.

Примачевой Н.В. в лице финансового управляющего Завгороднего В.В. и Ивановым И.А. 18.08.2023 года заключен договор купли-продажи земельного участка площадью 201000 кв.м., адрес (местонахождение): Россия, Оренбургская область, Соль-Илецкий район, СПК «Дружба», кадастровый (условный) номер: 56:29:0000000:250, общая долевая собственность, 20,1 га, 296 баллогектаров, свидетельство о праве на наследство по закону от 05.04.2007, земельного участка площадью 201000 кв.м., адрес (местонахождение): Россия, Оренбургская область, Соль-Илецкий район, СПК «Дружба», кадастровый (условный) номер: 56:29:0000000:250, общая долевая собственность, 20,1 га, 296 баллогектаров свидетельство о праве на наследство по закону от 05.04.2007. По акту приема-передачи имущество передано продавцом покупателю.

Оплата приобретенного имущества Ивановым И.А. произведена следующим образом: 16.08.2023 года по чеку произведена оплата задатка в размере 24 840,0 рублей (задаток перечислен на счет должника 24.08.2023 года), по платежному поручению от 31.08.2023 года № 46959336057 произведена оплата в размере 313 059,0 рублей.

Управлением на основании пункта 13 части 1 ст. 26, пункта 7 части 1 ст. 26, пункта 4 части 1, пункта 2 части 4, части 5 ст. 29 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон о государственной регистрации) 21.09.2023 года принято решение № КУВД-001/2023-41978618/1 о приостановлении начиная с 21.09.2023 года осуществления действий по государственной регистрации прав в отношении земельного участка с кадастровым номером 56:29:0000000:250, расположенного по адресу: Оренбургская область, Соль-Илецкий район, СПК «Дружба», документы на который были предоставлены финансовым управляющим Завгородним В.В. с заявлением от 18.09.2023 года.

Основанием для принятия оспариваемого решения послужили следующие обстоятельства: на государственную регистрацию представлен договор купли-продажи от 18.08.2023 года по которому продается право общей долевой собственности (доля в праве 40,2 га) не участнику долевой собственности, нарушена статья 12 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения.

Несогласие с принятым регистрирующим органом решением послужило основанием для обращения заявителя в арбитражный суд с рассматриваемыми требованиями.

Изучив материалы дела, суд приходит к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения заявленных требований.

В соответствии с частью 1 статьи 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц, если полагают, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действие (бездействие) не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности, создают иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

В силу части 4 статьи 200 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении дел об оспаривании ненормативных правовых актов, решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц арбитражный суд в судебном заседании осуществляет проверку оспариваемого акта или его отдельных положений, оспариваемых решений и действий (бездействия) и устанавливает их соответствие закону или иному нормативному правовому акту, устанавливает наличие полномочий у органа или лица, которые приняли оспариваемый акт, решение или совершили оспариваемые действия (бездействие), а также устанавливает, нарушают ли оспариваемый акт, решение и действия (бездействие) права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Из анализа названных норм права следует, что для признания недействительным ненормативного правового акта, незаконным решения и действия (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц необходимо установить наличие в совокупности двух обстоятельств: противоречие оспариваемого ненормативного правового акта, решения, действия (бездействия) требованиям законодательства, действовавшего в месте и на момент его вынесения, и нарушение данным решением прав и законных интересов заявителя (пункт 6 совместного постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.07.1996 года № 6/8 "О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации").

В силу пункта 2 статьи 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации права на имущество, подлежащие государственной

регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.

Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами (пункт 1 статьи 131 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Из пункта 6 ст. 131 Гражданского кодекса Российской Федерации следует, что порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество и основания отказа в регистрации этих прав устанавливаются в соответствии с настоящим Кодексом законом о регистрации прав на недвижимое имущество.

Как следует из части 5 ст. 1 Закона о государственной регистрации, государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

В силу части 3 статьи 1 Закона о государственной регистрации, регистрация прав на недвижимое имущество - юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества.

Согласно части 1 статьи 14 Закона о государственной регистрации, государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются на основании заявления, за исключением установленных настоящим Федеральным законом случаев, и документов, поступивших в орган регистрации прав в установленном настоящим Федеральным законом порядке.

В соответствии с частью 2 статьи 14 Закона о государственной регистрации, основаниями для государственной регистрации прав являются, в частности, договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения недвижимого имущества на момент совершения сделки.

В силу пункта 3 части 1 статьи 29 Закона о государственной регистрации, государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав включают в себя, в том числе проведение правовой экспертизы документов, представленных для осуществления

государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, на предмет наличия или отсутствия установленных настоящим Федеральным законом оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав либо для отказа в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Частью 4 статьи 29 Закона о государственной регистрации предусмотрен перечень действий, которые осуществляет регистрирующий орган при отсутствии оснований для возврата представленных заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав, одним из которых является уведомление заявителя о приостановлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав - при наличии оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Уведомление о приостановлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав должно содержать указание всех причин, послуживших основанием для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, с обязательной ссылкой на положения настоящего Федерального закона (часть 5 статьи 29 Закона о государственной регистрации).

В статье 26 Закона о государственной регистрации установлен исчерпывающий перечень оснований для приостановления осуществления государственной регистрации прав по решению государственного регистратора прав.

В частности, осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации (пункт 7 части 1 статьи 26 Закона о регистрации); сделка, подлежащая государственной регистрации или являющаяся основанием для государственной регистрации права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, является ничтожной (пункт 13 части 1 статьи 26 Закона о государственной регистрации).

По смыслу указанных правовых норм государственная регистрация осуществляется государственным регистратором и представляет собой процесс внесения сведений о праве на объект недвижимого имущества в ЕГРН после проведения правовой экспертизы. При этом, совершая соответствующие регистрационные действия, государственный регистратор руководствуется исключительно нормами действующего законодательства. Государственная регистрация носит публичный характер: государство в лице регистрирующего органа (государственного

регистратора) проверяет законность действий субъектов гражданского оборота и, только убедившись в этом, регистрирует их права.

Проводимая государственным регистратором правовая экспертиза документов - это изучение представленных для государственной регистрации документов в целях установления юридического факта, являющегося бесспорным основанием для возникновения, наличия, перехода, прекращения или обременения (ограничения) прав на недвижимое имущество, поскольку правовые последствия влечет только правомерное действие. Представленные документы изучаются как на предмет подлинности и достоверности, так и на соответствие их формы и содержания требованиям законодательства, действовавшего на момент их издания и в месте издания.

Вопросы, связанные с отчуждением (совершением сделок в отношении) долей в праве общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, урегулированы исключительно в Законе об обороте земель сельскохозяйственного назначения.

В силу подпункта 4 пункта 3 статьи 1 указанного Федерального закона, один из принципов оборота земель сельскохозяйственного назначения предполагает преимущественное право других участников долевой собственности на земельный участок, находящийся в долевой собственности, либо использующих этот земельный участок сельскохозяйственной организации или гражданина - члена крестьянского (фермерского) хозяйства на покупку доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения при возмездном отчуждении такой доли участником долевой собственности.

Особенности совершения сделок с долями в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения предусмотрены статьей 12 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения.

Согласно пункту 1 ст. 12 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения, к сделкам, совершаемым с долями в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, применяются правила Гражданского кодекса Российской Федерации. В случае, если число участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения превышает пять, правила Гражданского кодекса Российской Федерации применяются с учетом особенностей, установленных настоящей статьей, а также статьями 13 и 14 настоящего Федерального закона.

Без выделения земельного участка в счет земельной доли такой участник долевой собственности по своему усмотрению вправе завещать свою земельную долю, отказаться от права собственности на земельную долю, внести ее в уставный (складочный) капитал сельскохозяйственной организации, использующей земельный участок, находящийся в долевой

собственности, или передать свою земельную долю в доверительное управление либо продать или подарить ее другому участнику долевой собственности, а также сельскохозяйственной организации или гражданину - члену крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности. Участник долевой собственности вправе распорядиться земельной долей по своему усмотрению иным образом только после выделения земельного участка в счет земельной доли.

Таким образом, если участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения больше пяти, к сделке применяются установленные законом ограничения: участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать земельную долю только другому участнику долевой собственности, а также сельскохозяйственной организации или гражданину - члену крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим данный земельный участок. Если участников общей долевой собственности пять и меньше, к сделке по продаже земельной доли применяются общие правила продажи доли в праве общей долевой собственности.

Закон об обороте земель сельскохозяйственного назначения, обеспечивая с учетом специфики сферы земельных и имущественных отношений необходимый баланс интересов участников долевой собственности и реализуя принцип преимущественного права других участников долевой собственности на земельный участок, устанавливает прямой запрет на продажу постороннему лицу доли в праве собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения, находящегося в собственности шести и более лиц (правовой подход изложен в определении Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 16.10.2018 года № 14-КГ18-27).

Указанным законом установлен исчерпывающий перечень оснований для совершения участником долевой собственности сделок, направленных на отчуждение земельной доли без выделения земельного участка, а также круг лиц, имеющих преимущественное право приобретения такой доли у участника долевой собственности. Какое-либо иное распоряжение земельной долей осуществляется участником долевой собственности только после выделения земельного участка в счет такой доли.

Пунктом 2 статьи 129 Гражданского кодекса российской Федерации предусмотрено, что законом или в установленном законом порядке могут быть введены ограничения оборотоспособности объектов гражданских прав, которые могут принадлежать лишь определенным участникам оборота либо совершение сделок, с которыми допускается по специальному разрешению.

Таким образом, при разрешении споров, связанных с отчуждением долей в праве общей долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения в деле о банкротстве должника

подлежат учету положения специального закона, определяющего особенности оборота сельскохозяйственных земель.

По смыслу пункта 4 статьи 110 Закона о банкротстве, продажа имущества должника осуществляется путем проведения открытых торгов. Если на торги выставляется имущество, относящееся в соответствии с законодательством Российской Федерации к ограниченно оборотоспособному, такое имущество подлежит продаже на закрытых торгах, в которых принимают участие только лица, которые в соответствии с федеральным законом могут иметь в собственности или на ином вещном праве имущество, относящееся к ограниченно оборотоспособному имуществу.

Таким образом, доля в праве общей долевой собственности на участок из земель сельскохозяйственного назначения может быть продана на открытых торгах только после выделения участка в счет земельной доли, принадлежащей гражданину-банкроту, в соответствии с положениями Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения. Если земельный участок в счет земельной доли участника общей долевой собственности не выделен, реализация такой доли может осуществляться исключительно среди лиц, имеющих право на приобретение такого вида имущества (абзац второй пункта 1 статьи 12 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения).

В рассматриваемом случае, как установлено судом (на основании выписки из ЕГРН), на момент заключения договора купли-продажи от 18.08.2023 года спорный земельный участок с кадастровым номером 56:29:0000000:250 находился в общей долевой собственности более чем у пяти собственников, в том числе Примачевой Н.В., при этом сам покупатель Иванов И.А. участником долевой собственности на указанный земельный участок не являлся.

Согласно пункту 1 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

Сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта, по общему правилу является оспоримой (пункт 1 статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации).

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

В соответствии с разъяснениями, содержащимися в пунктах 74, 75 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 года № 25 "О применении судами некоторых положений

раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации", сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, является ничтожной.

Договор, условия которого противоречат существу законодательного регулирования соответствующего вида обязательства, может быть квалифицирован как ничтожный полностью или в соответствующей части, даже если в законе не содержится прямого указания на его ничтожность.

Применительно к статьям 166 и 168 Гражданского кодекса Российской Федерации под публичными интересами, в частности, следует понимать интересы неопределенного круга лиц, обеспечение безопасности жизни и здоровья граждан, а также обороны и безопасности государства, охраны окружающей природной среды.

Сделка, при совершении которой был нарушен явно выраженный запрет, установленный законом, является ничтожной как посягающая на публичные интересы.

Доводы заявителя о том, что порядок реализации доли в праве на земельный участок установлен вступившим в законную силу определением суда, арбитражным судом отклоняется.

Приоритет применения земельного законодательства в сфере регулирования имущественных земельных отношений установлен в п. 3 ст. 3 Земельного кодекса Российской Федерации.

Условия реализации долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения урегулированы Законом об обороте земель сельскохозяйственного назначения.

Законом о банкротстве в отношении имущества должника, относящегося к ограниченно оборотоспособному, установлены особые правила реализации.

В соответствии с п. 4 ст. 110 Закона о банкротстве продажа предприятия должника осуществляется путем торгов в форме аукциона. Если на торги выставляется имущество, относящееся к ограниченно оборотоспособному, такое имущество подлежит продаже на закрытых торгах, в которых принимают участие только лица, которые в соответствии с федеральным законом могут иметь в собственности или на ином вещном праве имущество, относящееся к ограниченно оборотоспособному.

В силу положений п. 4 ст. 110 Закона о банкротстве, п. 1 ст. 12 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения, реализация доли в праве общей долевой собственности на земельный участок из земель с/х назначения может осуществляться только на закрытых торгах, исключительно среди лиц, имеющих право на приобретение такого вида имущества. На открытых торгах доля в праве общей долевой собственности на земельный участок из земель с/х назначения может быть продана только после выделения земельного участка в счет земельной доли, принадлежащей гражданину банкроту, в соответствии с

положениями ст. 13 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения.

Положения Закона о банкротстве могут применяться к регулированию земельных отношений только в том случае, если эти отношения не урегулированы земельным или специальным федеральным законом. Поскольку условия реализации долей в праве общей долевой собственности на земельные участки из земель с/х назначения урегулированы Законом об обороте земель сельскохозяйственного назначения, соответственно положения данного Закона имеют приоритет над положениями Закона о банкротстве.

Указанный правовой подход изложен в определении Верховного Суда Российской Федерации от 02.10.2020 года № 308-ЭС20-13552.

При указанных обстоятельствах, приведенный заявителем довод не имеет правового значения.

Руководствуясь ст.ст. 110, 167-170, 176, 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

В удовлетворении заявленных требований отказать.

Решение, не вступившее в законную силу, может быть обжаловано в Восемнадцатый арбитражный апелляционный суд в месячный срок со дня его принятия через Арбитражный суд Оренбургской области.

Информацию о времени, месте и результатах рассмотрения апелляционной жалобы можно получить на интернет-сайте Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда (www.18aas.ru).

Судья

В.И. Сиваракша

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России

Дата 13.03.2023 3:46:00

Кому выдана Сиваракша Виктор Иванович