

Поступило в  
электронном виде  
Председателю  
Арбитражного суда  
Дальневосточного округа  
ул.Пушкина, 45, 680000, г.Хабаровск  
через арбитражный суд Амурской области  
От индивидуального предпринимателя  
**Татаренкова Александра Петровича**  
676850 г.Белогорск Амурской области  
ул. Ленина, 115 кв. 10

Дело № А04-3092/2014

### ЗАЯВЛЕНИЕ

23 декабря 2014 года представителем ИП Тупало С.В. через арбитражный суд Амурской области направлена кассационная жалоба на решение арбитражного суда Амурской области от 16.09.2014, постановление шестого арбитражного апелляционного суда от 09.12.2014 г. по делу № А04-3092/2014.

Прошу не распределять данную кассационную жалобу для рассмотрения в судебный состав с участием судей Гребенщикова С.И. и Новиковой С.Н.

Основание: в 2013-2014 годах в суде кассационной инстанции рассмотрен ряд споров между индивидуальными предпринимателями Татаренковыми Александром Петровичем и Галиной Николаевной и индивидуальным предпринимателем Тупало Ларисой Дмитриевной (дела №№ А04-1385/2013, № А04-59/2014). При этом кассационные жалобы по указанным делам по непонятной причине попадают в один и тот же состав – судья-докладчик Гребенщиков С.И., член судебной коллегии Новикова С.Н.

В итоге отменяются состоявшиеся судебные акты и принимаются постановления исключительно в пользу стороны по делу – ИП Тупало Л.Д. (супругом которой является истец по настоящему делу и податель кассационной жалобы ИП Тупало С.В., а ИП Тупало Л.Д. является его представителем по доверенности).

По делу № А04-5740/2012 кассационная жалоба ИП Тупало Л.Д. на состоявшиеся судебные акты вновь распределена в тот же судебный состав – судьи Гребенщиков С.И. и Новикова С.Н. Судебные акты были оставлены без изменения только по причине их беспорности в силу преюдиции по делу № А04-2776/2012.

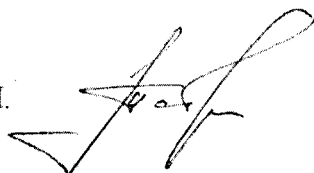
По этому поводу мы уже обращались в Федеральный арбитражный суд Дальневосточного округа и в Высшую квалификационную коллегию Судей Российской Федерации. При этом из квалификационной коллегии ответ еще не получен, вопрос находится на рассмотрении.

На основании изложенного, во избежание устойчивой закономерности рассмотрения **ВСЕХ КАССАЦИОННЫХ ЖАЛОБ** по делам с участием ИП Татаренковых и ИП Тупало одними и теми же судьями Гребенщиковым С.И. и Новиковой С.Н., с целью недопущения и предупреждения заинтересованности судей в исходе споров, а также учитывая предыдущие обращения по этому поводу,

Прошу Вас:

Не распределять поданную представителем ИП Тупало С.В. Тавдиряковым Р.Я. кассационную жалобу на решение арбитражного суда Амурской области от 16.09.2014, постановление шестого арбитражного апелляционного суда от 09.12.2014 г. по делу № А04-3092/2014 для рассмотрения в судебный состав с участием судей Гребенщикова С.И. и Новиковой С.Н.

ИП Татаренков А.П.





1093/2014-39459(4)

Поступило в  
электронном виде



## Шестой арбитражный апелляционный суд

улица Пушкина, дом 45, город Хабаровск, 680000,  
официальный сайт: <http://6aas.arbitr.ru>  
e-mail: [info@6aas.arbitr.ru](mailto:info@6aas.arbitr.ru)

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 06АП-5851/2014

09 декабря 2014 года

г. Хабаровск

Резолютивная часть постановления объявлена 04 декабря 2014 года.  
Полный текст постановления изготовлен 09 декабря 2014 года.

Шестой арбитражный апелляционный суд в составе:

**председательствующего** Иноземцева И.В.

**судей** Гричановской Е.В., Дроздовой В.Г.

**при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания**  
Воробьевой А.А.

**при участии в заседании:**

**от Индивидуального предпринимателя Тупало Сергея Владимировича:**  
Тавдиряков Ринат Ядыкарович - представитель по доверенности от  
24.04.2014;

**от Индивидуального предпринимателя Татаренкова Александра**  
**Петровича:** Буздык Вера Юрьевна - представитель по доверенности от  
10.12.2013, Татаринова Галина Николаевна - представитель по доверенности от  
15.10.2014, Татаренков Александр Петрович (лично);

**от Муниципального казенного учреждения «Комитет имущественных**  
**отношений Администрации города Белогорск»:** не явились  
**рассмотрев в судебном заседании апелляционную жалобу** Индивидуального  
предпринимателя Тупало Сергея Владимировича, Индивидуального  
предпринимателя Татаренкова Александра Петровича  
на решение от 16.09.2014

по делу № А04-3092/2014

Арбитражного суда Амурской области

принятое судьей Анышем Д.С.

по иску Индивидуального предпринимателя Тупало Сергея Владимировича к Индивидуальному предпринимателю Татаренкову Александру Петровичу о признании соглашения незаключенным  
третьи лица Муниципальное казенное учреждение «Комитет имущественных отношений Администрации города Белогорск»

### УСТАНОВИЛ:

Индивидуальный предприниматель Тупало Сергей Владимирович (ОГРНИП 304280423000041, далее - ИП Тупало С.В., истец) обратился в Арбитражный суд Амурской области с исковым заявлением к Индивидуальному предпринимателю Татаренкову Александру Петровичу (ОГРНИП 304280416700152, далее - ИП Татаренков А.П., ответчик) о признании незаключенным соглашения от 16.12.2009 о размежевании земельного участка с кадастровым номером 28:02:000125:0141.

Определением Арбитражного суда Амурской области от 04.03.2014 к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено Муниципальное казенное учреждение «Комитет имущественных отношений администрации города Белогорск» (далее - МКУ «КИО г. Белогорск», третье лицо).

Решением Арбитражного суда Амурской области от 16.09.2014 в иске отказано. Решение мотивировано недействительностью соглашения по основаниям, предусмотренным пунктом 2 статьи 10 и статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Не согласившись с решением суда, стороны обратились в Шестой арбитражный апелляционный суд с жалобами.

ИП Татаренков А.П. в апелляционной жалобе просит изменить мотивировочную часть решения, исключив из нее выводы недействительности соглашения от 16.12.2009, оценив указанное соглашение как заключенное, и принять по делу новый судебный акт об отказе в удовлетворении требований.

В обоснование жалобы приводит доводы о том, что суд вышел за пределы заявленных требований, не рассмотрев иск, изменил предмет и основание иска, не сделал выводов по заявлению о пропуске срока исковой давности по заявленному требованию. Полагает, что вывод суда о ничтожности соглашения на основании норм статьи 29 Земельного кодекса Российской Федерации, основан на неверном толковании указанной нормы, которая не исключает для лиц, совместно владеющих земельным участком

запретов на урегулирование технических вопросов, касающихся непосредственно самого раздела земельного участка. Администрация г. Белогорска знала и была согласна на образование земельных участков в соответствии с соглашением.

Ответчик не согласен с признанием ничтожным соглашения в полном объеме, поскольку пункты 1-3 соглашения направлены на установление порядка использования земельного участка и линейными объектами, расположенными на нем, направлены на осуществление оптимального использования земельного участка. Полагает, что суд был не вправе оценивать соглашение как ничтожную сделку, а должен был отказать в иске за пропуском срока исковой давности, о которой заявлено стороной.

ИП Тупало С.В. представлен отзыв на апелляционную жалобу ИП Татаренкова А.П., в которой истец выразил несогласие с ней, указав на необоснованность доводов, изложенных в ней.

В апелляционной жалобе ИП Тупало С.В. просит решение суда отменить и принять новый судебный акт об удовлетворении исковых требований.

В обоснование жалобы указывает, что соглашение носит предварительный и смешанный характер, и соглашения по всем существенным условиям каждого элемента сделки не достигнуто. Целей причинения вреда публичным интересам, стороны не преследовали.

Определениями от 10.10.2014 и 21.10.2014 апелляционные жалобы приняты к производству, судебное разбирательство назначено на 27.11.2014.

В судебном заседании 27.11.2014 в порядке статьи 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) объявлялся перерыв до 04.12.2014 до 17 часов 20 минут.

После перерыва судебное заседание продолжено в том же составе суда.

В судебном заседании суда апелляционной инстанции представитель истца настаивал на доводах жалобы и отмене решения суда с принятием нового судебного акта об удовлетворении иска. В отношении апелляционной жалобы ИП Татаренкова указал на несогласие с ней.

Ответчик и его представители просили изменить мотивировочную часть решения, исключив из нее выводы недействительности соглашения от 16.12.2009, оценив указанное соглашение как заключенное. В отношении доводов жалобы ИП Тупало С.В. возражали.

Третье лицо, извещенное о рассмотрении апелляционной жалобы надлежащим образом, в судебное заседание своего представителя не направило.

Апелляционная жалоба рассмотрена в порядке статьи 156 АПК РФ в отсутствие не явившегося третьего лица.

Законность и обоснованность обжалуемого судебного акта проверены судом апелляционной инстанции в порядке, предусмотренном главой 34 АПК РФ.

Как следует из материалов дела и установлено судом, на основании Постановления Главы Администрации г. Белогорска №1140 от 30.08.2004, между Комитетом имущественных отношений администрации города Белогорск (арендодатель), Тупало Сергеем Владимировичем и Татаренковым Александром Петровичем (арендаторы) 07.09.2004 заключен договор аренды находящегося в государственной собственности земельного участка № 61-Ф/04.

По условиям указанного договора, арендаторами принят в аренду земельный участок из земель поселений с множественностью лиц на стороне арендатора, с кадастровым номером 28:02:000125:0141, находящийся по адресу: Амурская область, г. Белогорск, ул. Кирова, для использования под строительство нежилых зданий (складских), в границах, указанных в кадастровой карте (плане), прилагаемой к настоящему договору и являющейся его неотъемлемой частью, общей площадью 6 740,75 кв.м. (далее- земельный участок), на долю Тупало С.В. приходится 3 370,37 кв.м., на долю Татаренкова А.П. приходится 3 370,38 кв.м.

По акту приема-передачи от 07.09.2004 земельный участок передан арендаторам. Договор зарегистрирован в установленном законом порядке.

16.12.2009 между Тупало С.В. (сторона 1) и Татаренковым А.П. (сторона 2) заключено соглашение, в котором стороны договорились размежевать земельный участок на три земельных участка ЗУ1, ЗУ2, ЗУ3 согласно прилагаемой схеме (приложение №1, п.1) для приобретения в собственность под построенными и зарегистрированными в собственность зданиями и продолжения их застройки, и определить порядок использования этих участков: земельный участок №1 (ЗУ1) выкупает сторона 1, земельный участок ЗУ2 выкупает сторона 2; земельный участок №3 (ЗУ3) выкупает в собственность сторона 2. После оформления в собственность участков ЗУ2 с ЗУ3, сторона 2 обязана вымежевать земельный участок ЗУ3 и продать ½ доли земельного участка ЗУ3, что составляет 261 кв.м стороне 1 для обеспечения выезда большегрузных автомобилей со стороны 1 по договору купли-продажи по кадастровой стоимости, сложившейся на момент выкупа ЗУ1, ЗУ2, ЗУ3 и оформить ЗУ3 в общую долевую собственность.

В пункте 1 указанного соглашения стороны установили, что стороны не препятствуют через оборудованный въезд-выезд проезду автотранспорта покупателей сторон вдоль фасада зданий по ЗУ1 и ЗУ2 на расстоянии шириной до 6 метров от зданий каждой из сторон в рабочее время с 9-18 часов. Собственный автотранспорт сторон заезжает-выезжает на личные участки только через свои въезды-выезды, исключая ситуации, связанные с временным перекрытием по согласованию сторон (пункт 1 соглашения).

Пунктом 2 соглашения стороны предусмотрели, что ЗУ3 использовать для проезда большегрузных автомобилей с ул. Кирова по пер. Госпитальному на территорию сторон и: не занимать его в личных целях, всегда держать свободными для проезда, выделить ЗУ3 от ЗУ1 и ЗУ2 ограждением на расстоянии 6 м от забора со стороны железной дороги линией из тротуарной плитки или бордюра в летний период 2010 года. В случае смещения линии забора на официальную границу по кадастровому плану, линия плитки или бордюра переносится на 6 м. от границы участка; установить глухие металлические ворота на въезд на ЗУ3 со стороны пер. Госпитального.

Приложением №1, п.2 определяется схема общих и личных коммуникаций сторон (теплотрасса, водопровод, канализация, электрокабель, электроцит) и порядок обеспечения прохода, проезда, доступа и их обслуживания. Стороны обязуются обеспечить стороне 1 и стороне 2 и соответствующим организациям беспрепятственный доступ к указанным инженерным коммуникациям для их обслуживания и эксплуатации (пункт 3 соглашения).

30.10.2012 Татаренков А.П. обратился к Главе муниципального образования с заявлением о выдаче задания на размежевание на части земельного участка с кадастровым номером 28:02:000125:0141 в связи с окончанием совместного с Тупало С.В. строительства и регистрации в собственность складских зданий (свидетельство от 02.09.2008 серия 28 АА № 265643, свидетельство от 19.07.2010 серии 28 АА № 553117).

В ответ на указанное письмо Администрацией города Белогорск 12.11.2012 дан ответ о необходимости обращения с заявлением о расторжении договора аренды от 07.09.2004 № 61-Ф/04 для выдачи арендаторам задания на размежевание земельного участка с кадастровым номером 28:02:000125:0141.

Постановлением Главы муниципального образования города Белогорск от 20.01.2014 № 69 образованы путем раздела земельного участка с кадастровым номером 28:02:000125:0141 площадью 8 023 кв.м., находящегося в аренде у Тупало С.В. и Татаренкова А.П. для строительства магазина

промышленных товаров и складских зданий, земельные участки: № 1 с кадастровым номером 28:02:000125:1295 площадью 3 397 кв.м., № 2 с кадастровым номером 28:02:000125:1296 площадью 4 626 кв.м.; арендаторам предписано обратиться в МКУ «КИО г. Белогорск» для приведения документов на землепользование в соответствие с пунктом 1 данного постановления; обеспечить государственную регистрацию права аренды на земельные участки.

12.02.2014 на заявление ИП Татаренкова А.П. о внесении изменений в договор аренды от 07.09.2004 № 61-Ф/04 МКУ «КИО г. Белогорск» дан ответ о том, что внесение изменений в договор аренды земельного участка с кадастровым номером 28:02:000125:0141 возможно при согласии обоих арендаторов, между тем, заявления ИП Тупало на внесение изменений в договор, не поступало.

Полагая, что соглашение от 16.12.2009 является незаключенным, поскольку на его заключение отсутствует воля арендодателя, соглашение является изменением договора аренды, между тем не прошло государственную регистрацию, а также, поскольку оспариваемое соглашение не способно привести к желаемому юридическому результату, ИП Тупало С.В. обратился с настоящим иском в Арбитражный суд Амурской области.

Изучив доводы апелляционных жалоб и отзыва, выслушав позицию представителей сторон, исследовав материалы дела, апелляционный суд приходит к следующим выводам.

В соответствии со статьей 8 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс, ГК РФ) гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, в том числе из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему.

В соответствии с требованиями статьи 432 Кодекса договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Таким образом, по общему правилу, если между сторонами не достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора, то он не

считается заключенным и к нему неприменимы правила об основаниях недействительности сделок.

Договор, являющийся незаключенным вследствие несогласования существенных условий, не может быть признан недействительным, так как он не только не порождает последствий, на которые был направлен, но и является отсутствующим фактически ввиду не достижения сторонами какого-либо соглашения, а, следовательно, не может породить такие последствия и в будущем.

Принимая решение, арбитражный суд в силу части 1 статьи 168 АПК РФ определяет, какие нормы права следует применить к установленным обстоятельствам. Согласно пункту 3 части 4 статьи 170 АПК РФ суд указывает также в мотивировочной части решения мотивы, по которым не применил нормы права, на которые ссылались лица, участвующие в деле. В этой связи, ссылка ИП Татаренкова в жалобе на изменение судом предмета и основания иска отклоняется, как не советующая указанным нормам процессуального права.

В соответствии с частями 1,2,4 Гражданского кодекса граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Стороны могут заключить договор, как предусмотренный, так и не предусмотренный законом или иными правовыми актами.

При этом, условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (статья 422 Кодекса).

Истец указывает на незаключенность соглашения, которым стороны договорились размежевать земельный участок с кадастровым номером 28:02:000125:0141 на три земельных участка ЗУ1,ЗУ2,ЗУ3 согласно прилагаемой схеме (приложение №1, п.1) для приобретения в собственность под построенными и зарегистрированным в собственность зданиями и продолжения их застройки, и определили в указанном соглашении порядок использования этих участков.

В частности, соглашением установлено, какая из сторон выкупает размежеванные земельные участки, действия сторон, после приобретения участков, а также порядок использования участков, в том числе в целях обеспечения доступа к инженерным коммуникациям для их обслуживания и эксплуатации.

Земельный кодекс Российской Федерации (далее - Земельный кодекс, ЗК РФ) и изданные в соответствии с ним иные акты земельного законодательства



основывается, в том числе, на принципе единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами (статья 1 Земельного Кодекса Российской Федерации).

В соответствии с частями 1,4 статьи 11.2 Земельного кодекса земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Образование земельных участков допускается при наличии в письменной форме согласия землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки.

В соответствии с пунктом 1 статьи 36 Земельного кодекса граждане и юридические лица, имеющие в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в соответствии с настоящим Кодексом.

Если иное не установлено федеральными законами, исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений. Указанное право осуществляется гражданами и юридическими лицами в порядке и на условиях, которые установлены настоящим Кодексом, федеральными законами.

По смыслу статьи 36 Земельного кодекса при наличии на одном земельном участке объектов недвижимости нескольких собственников, каждый из них имеет право ставить вопрос о выделе соответствующей части земельного участка в самостоятельный участок и о приобретении его в собственность или аренду независимо от других лиц, если первоначальный участок делим, образуемые земельные участки превышают минимально допустимые пределы и к ним будет обеспечен доступ от участков общего пользования, в том числе путем установления сервитута (часть 3 статьи 27 Федерального закона от 24.07.2007 № 21-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»).

Каждый из собственников объектов недвижимости, расположенных на одном делимом земельном участке, может совершить сделку приватизации

причитающейся ему части участка после ее выделения в натуре и внесения в кадастр недвижимости в качестве самостоятельного объекта.

При этом, при образовании земельных участков необходимо учитывать требования Земельного кодекса, в том числе в части площади земельного участка, необходимой для эксплуатации зданий, принадлежащих на праве собственности каждому из заявителей, а также соблюдения требований межевания границ земельного участка с кадастровым номером 28:02:000125:0141.

Пунктом 1 статьи 11.3. Земельного кодекса предусмотрено, что образование земельных участков из земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании решений исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления, предусмотренных статьей 29 Земельного кодекса.

При этом, принятию решения указанных органов об образовании земельного участка должна предшествовать стадия постановки земельного участка на государственный кадастровый учет (пункт 2 статьи 11.3. Земельного кодекса, нормами которого предусмотрено, что решения об образовании земельных участков могут быть приняты на основании заявлений землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков, из которых при разделе или объединении образуются земельные участки. Обязательным приложением к заявлению об образовании земельных участков являются, в том числе и кадастровые паспорта образуемых земельных участков.

Наличие письменного согласия арендаторов земельных участков в целях образования земельных участков предусмотрено частью 4 статьи 11.2 Земельного кодекса согласно которой образование земельных участков допускается при наличии в письменной форме согласия землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки.

В соответствии правовой позицией, изложенной в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 06.09.2011 № 4275/11 по делу № А48-2067/2010 если все собственники расположенных на одном земельном участке объектов недвижимости не договорились о приобретении неделимого или не разделенного ими земельного участка в собственность, то они могут претендовать на его приобретение только в аренду, что следует из положений пункта 5 статьи 36 ЗК РФ о

необходимости обращения в уполномоченный на распоряжение землей орган публичной власти с совместным заявлением.

При наличии между собственниками недвижимости спора о площадях и границах вновь образуемых земельных участков суд вправе применительно к положениям статьи 82 АПК РФ назначить проведение кадастровых работ. Разногласия сторон, относящиеся к характеристикам участков, в подобных ситуациях разрешаются судом на основании результатов проведенных по его определению кадастровых работ исходя из сформировавшегося порядка пользования земельным участком, требований земельного и градостроительного законодательства, поведения сторон, а также имеющихся между ними соглашений, соображений разумности и справедливости (пункт 7 статьи 36 ЗК РФ) (данная правовая позиция изложена в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 06.09.2011 № 3771/11).

Таким образом, действующим законодательством, для образования (раздела) делимого земельного участка не запрещено заключение письменного соглашения (согласия, форма которого не установлена) собственников объекта недвижимости, расположенных на одном делимом земельном участке в части установления их границ и характеристик (часть 4 статьи 11.2 Земельного кодекса), с целью дальнейшего выкупа (статья 36 Кодекса).

По смыслу статьи 11.2 Земельного кодекса ее нормы устанавливают общие правила образования земельного участка, а именно основания образования, способы образования, требования к образуемым земельным участкам, особенности образования земельных участков в границах застроенной территории, регистрации прав на образованные земельные участки. При этом, можно сделать вывод, что под образованием земельного участка понимается не только принятие соответствующего решения, но и действия, предшествующие ему, включая процедуру межевания, присвоения кадастрового номера, определения границ.

В свою очередь, в соответствии с пунктом 3 Методических рекомендаций по проведению межевания объектов землеустройства» (утв. Росземкадастром 17.02.2003) межевание земельного участка представляет собой работы по установлению на местности границ муниципальных образований и других административно-территориальных образований, границ земельных участков с закреплением таких границ межевыми знаками и определению их координат.

Указанное выше позволяет прийти к выводу, что оспариваемое соглашение представляет собой соглашение собственников расположенных на одном земельном участке объектов недвижимости в отношении характеристик земельных участков под такими объектами, с целью проведения работ по его межеванию (не образованию, что прямо следует из текста соглашения) для последующего выкупа, что положениями статьи 11.2-11.3, 36 Земельного кодекса не противоречит.

При этом, пункты 1-3 оспариваемого соглашения направлены на формирование порядка использования земельного участка совместно арендуемого сторонами, что закону также не противоречит, и более того способствует установлению стабильности их правоотношений. При этом стороны свободны в заключении договора по своему усмотрению, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (статья 422).

Согласно правовой позиции, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 08.02.2011 № 13970/10, в случае наличия спора о заключенности договора суд должен оценить обстоятельства и доказательства в их совокупности и взаимосвязи в пользу сохранения, а не аннулирования обязательства, а также исходя из презумпции разумности и добросовестности участников гражданских правоотношений, закрепленной статьей 10 ГК РФ.

По смыслу статьи 432 ГК РФ вопрос о заключенности договора по причине несогласованности существенных условий можно обсуждать только до начала его исполнения. В условиях, когда одна из сторон начала исполнение, требование о признании сделки незаключенной, заявленное одной из сторон, расценивается как заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом) (статья 10 ГК РФ).

Из материалов дела следует, что фактически данное соглашение сторонами исполнено и учтено Администрацией города Белогорска при принятии 20.01.2014 Постановления №69 об образовании земельного участка.

Доводы истца о необходимости получения согласия арендодателя на заключение соглашения, которое является изменением договора аренды, между тем не прошло государственную регистрацию, судом отклоняются, поскольку данное соглашение изменений в договор аренды, предметом которого является предоставление сформированного земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора для совместного использования, не вносит.

Таким образом, оснований для признания соглашения от 16.12.2009 незаключенным, суд апелляционной инстанции не усматривает.

Кроме того, ответчиком заявлено об истечении срока исковой давности для предъявления рассматриваемого требования.

При рассмотрении довода ответчика о пропуске ИП Тупало С.В. срока исковой давности по данному спору, суд апелляционной инстанции принимает во внимание, что законом не предусмотрено специальных сроков исковой давности по спорам о признании договоров незаключенными.

В соответствии со статьей 196 ГК РФ общий срок исковой давности составляет три года со дня, определяемого в соответствии со статьей 200 настоящего Кодекса, а именно со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права.

Как сторона сделки, о возможных пороках соглашения ИП Тупало С.В. мог и должен был знать при его заключении, но не позднее подписания соглашения 16.12.2009.

С рассматриваемым иском предприниматель обратился 12.05.2014, то есть за пределами срока исковой давности.

Истечение срока давности, о применении которого заявлено стороной в споре, в силу статьи 199 Гражданского кодекса является самостоятельным основанием для отказа в удовлетворении исковых требований.

При таких обстоятельствах исковые требования не подлежали удовлетворению.

В соответствии с частью 2 пункта 35 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28.05.2009 № 36 «О применении Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении дел в арбитражном суде апелляционной инстанции», в случае несогласия суда только с мотивировочной частью обжалуемого судебного акта, которая, однако, не повлекла принятия неправильного решения, суд апелляционной инстанции, не отменяя обжалуемый судебный акт, приводит иную мотивировочную часть.

Принимая во внимание, что вывод суда о недействительности соглашения не повлек принятия неправильного решения, на основании пункта 2 статьи 269 АПК РФ апелляционный суд приводит иную мотивировочную часть, резолютивная часть решения изменению не подлежит.

Нарушений норм процессуального права, влекущих безусловную отмену судебного акта, судом апелляционной инстанции не установлено.

Руководствуясь статьями 258, 268-271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Шестой арбитражный апелляционный суд

16.09.2014  
ЭЛЕКТРОННОГО

**ПОСТАНОВИЛ:**

Решение Арбитражного суда Амурской области от 16.09.2014 по делу №А04-3092/2014 оставить без изменения, апелляционные жалобы - без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в арбитражный суд кассационной инстанции в установленном законом порядке.

Председательствующий

И.В. Иноземцев

Судьи

Е.В. Гричановская

В.Г. Дроздова