



Арбитражный суд Рязанской области  
ул. Почтовая, 43/44, г. Рязань, 390000; факс (4912) 275-108;  
<http://ryazan.arbitr.ru>; e-mail: [info@ryazan.arbitr.ru](mailto:info@ryazan.arbitr.ru)

Именем Российской Федерации

## РЕШЕНИЕ

г. Рязань  
**06 июля 2015 года**

Дело №А54-5816/2014

Резолютивная часть решения объявлена в судебном заседании 30 июня 2015 года.  
Полный текст решения изготовлен 06 июля 2015 года.

Арбитражный суд Рязанской области в составе судьи Сельдемировой В.А.,  
при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания  
Воронцовой О.Ю., рассмотрев в судебном заседании дело по иску  
общества с ограниченной ответственностью  
"СТРОЙИНВЕСТИНЖИНИРИНГ" (ОГРН 1106234008649, г. Рязань, ул. Есенина,  
д. 116/1, офис 501)

к обществу с ограниченной ответственностью "Асфальтобетонный завод  
ЦСС" (ОГРН 1116234004413, г. Рязань, тер. Южный промузел, д. 2)

к обществу с ограниченной ответственностью "МегаКонтур" (ОГРН  
1057746643910, г. Москва, Дмитровское ш., д. 167)

третьи лица: Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Рязанской области, общество с ограниченной ответст-  
венностью "Гелика Финанс", общество с ограниченной ответственностью "Муни-  
ципальный коммерческий банк имени Сергея Живаго", общество с ограниченной  
ответственностью "Бархан"

о переводе прав и обязанностей покупателя по договору купли-продажи зе-  
мельного участка от 15.07.2014

В судебном заседании был объявлен перерыв с 24.06.2015 до 30.06.2015.

при участии в судебном заседании:

от истца: Кочкарев М.Н. - представитель по доверенности от 23.04.2015;

от ответчиков:

ООО "Асфальтобетонный завод ЦСС": Настопырева О.П. - представитель по  
доверенности от 17.03.2014;

ответчик (ООО "МегаКонтур") и третьи лица: не явились, извещены надле-

жащим образом;

установил: общество с ограниченной ответственностью "СТРОЙИНВЕСТИНЖИНИРИНГ" обратилось в Арбитражный суд Рязанской области с исковым заявлением к обществу с ограниченной ответственностью "Асфальтобетонный завод ЦСС" и к обществу с ограниченной ответственностью "МегаКонтур" о переводе на истца прав и обязанностей покупателя по договору купли-продажи земельного участка от 15.07.2014, заключенному между обществом с ограниченной ответственностью "Асфальтобетонный завод ЦСС" и обществом с ограниченной ответственностью "МегаКонтур".

Исковые требования основаны на нормах статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации, статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации и мотивированы тем, что истец является собственником объектов недвижимости, расположенных на земельном участке с кадастровым номером 62:29:0110025:41, общей площадью 7366 кв.м. по адресу: г. Рязань, р-н Песочня, 9, в связи с чем имеет преимущественное право покупки данного земельного участка. При продаже земельного участка обществом "МегаКонтур" обществу "Асфальтобетонный завод ЦСС" продавец нарушил порядок преимущественного права покупки земельного участка, что дает истцу право требовать перевода на себя прав и обязанностей покупателя по договору купли-продажи от 15.07.2014.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, судом привлечены Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Рязанской области, общество с ограниченной ответственностью "Гелика Финанс", общество с ограниченной ответственностью "Муниципальный коммерческий банк имени Сергия Живаго", общество с ограниченной ответственностью "Бархан".

В ходе судебного разбирательства ответчики искивые требования не признали.

Ссылаясь на то, что истцом не представлено достоверных доказательств того, что принадлежащие ему объекты недвижимости расположены в границах спорного земельного участка, ответчик - ООО "Асфальтобетонный завод ЦСС" заявил ходатайство о назначении по делу судебной землеустроительной экспертизы. Ходатайство ответчика судом было удовлетворено, определением арбитражного суда от 08.04.2015 по делу была назначена судебная экспертиза, проведение которой суд поручил обществу с ограниченной ответственностью "Эксперт", эксперту Матрешину Владимиру Александровичу, установлен срок представления экспертного заключения - 18.05.2015. В связи с назначением экспертизы производство по делу было приостановлено.

В связи с поступлением 19.05.2015 в материалы дела от общества с ограниченной ответственностью "Эксперт" заключения эксперта №04/15/19 от 13.05.2015, суд определением от 21.05.2015 возобновил производство по делу с 24.06.2015.

Ответчик (ООО "МегаКонтур") и третьи лица, извещенные надлежащим образом о времени и месте рассмотрения спора в порядке, предусмотренном статьями 121-123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в судебное заседание не явились. Судебное заседание проведено в их отсутствие. От

третьего лица - ООО "МКБ им. Сергея Живаго" поступило ходатайство о рассмотрении дела в отсутствие его представителя.

В судебном заседании 24.06.2015 представитель ответчика представил соглашение от 25.02.2015, подписанное ООО "МегаКонтур" и ООО "Асфальтобетонный завод ЦСС", о расторжении договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 62:29:0110025:41 общей площадью 7366 кв.м., расположенного по адресу: г. Рязань, р-н Песочня, 9 (Октябрьский район), и акт приема-передачи земельного участка от 25.02.2015. Полагает, что в настоящий момент сделки купли-продажи земельного участка не существует как юридического факта в связи с добровольным расторжением сторонами договора купли-продажи от 15.07.2014, в связи с чем у истца отсутствуют правовые основания для перевода на него прав и обязанностей покупателя по данному договору. Считает, что расторжение сторонами договора не нарушает прав и законных интересов истца.

Представитель истца искивые требования поддержал по основаниям, изложенным в иске. Доводы ответчика о расторжении договора купли-продажи от 15.07.2014 соглашением сторон от 25.02.2015 полагает неправомерными, считает, что соглашение от 25.02.2015 является ничтожной сделкой, поскольку заключено сторонами в период действия обеспечительных мер, принятых определением суда от 30.10.2014 по настоящему делу. Обращает внимание на злоупотребление сторонами правом, указывает на то, что в рамках дела №А54-147/2015 ответчиком было отказано в утверждении заключенного мирового соглашения о расторжении договора купли-продажи.

В судебном заседании был объявлен перерыв с 24.06.2015 до 30.06.2015.

Рассмотрев материалы дела, заслушав пояснения представителей сторон, оценив и исследовав представленные в дело доказательства, арбитражный суд находит искивые требования обоснованными и подлежащими удовлетворению.

Из материалов дела судом установлено, что общество с ограниченной ответственностью "СТРОЙИНВЕСТИНЖИНИРИНГ" является собственником здания - административного корпуса общей площадью 1852,4 кв.м., лит. А, расположенного по адресу: г. Рязань, район Песочня, 9. Также обществу с ограниченной ответственностью "СТРОЙИНВЕСТИНЖИНИРИНГ" принадлежит доля в размере 481/646 в праве собственности на здание гаража, общей площадью 646 кв.м., лит. Д, расположенного по адресу: г. Рязань, район Песочня, 9. Собственником доли в размере 165/646 является ООО "Гелика-Финанс".

Указанные обстоятельства подтверждаются выписками из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и свидетельствами о государственной регистрации права собственности от 25.03.2011 (л.д. 23-26 т.1).

Обществу с ограниченной ответственностью "МегаКонтур" на праве собственности принадлежал земельный участок с кадастровым номером 62:29:0110025:41, общей площадью 7366 кв.м., категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - размещение и эксплуатация производственной базы, расположенный по адресу: г. Рязань, р-н Песочня, 9 (Октябрьский район), что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, свидетельством о государственной регистрации права (л.д. 27, 131 т.1).

15 июля 2014 года между обществом с ограниченной ответственностью "МегаКонтур" (продавец) и обществом с ограниченной ответственностью "Асфальтобетонный завод ЦСС" (покупатель) заключен договор купли-продажи земельного участка (л.д. 57-58 т.1), по условиям которого продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, обладающей следующими характеристиками: общая площадь 7366 кв.м., кадастровый номер 62:29:0110025:41, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - размещение и эксплуатация производственной базы, адрес объекта: г. Рязань, р-н Песочня, 9 (Октябрьский район).

Согласно пунктам 3.1, 3.2 договора, цена земельного участка составляет 2 700 000 руб., оплата за земельный участок производится с рассрочкой платежа в следующие сроки: до 22.07.2014 - 900000 руб., до 22.08.2014 - 900000 руб., до 22.09.2014 - 900000 руб.

В разделе 2 договора сделана запись: "на данном земельном участке отсутствуют зарегистрированные объекты недвижимости". Данная запись удостоверена подписями представителей продавца и покупателя.

Государственная регистрация права собственности общества с ограниченной ответственностью "Асфальтобетонный завод ЦСС" на земельный участок с кадастровым номером 62:29:0110025:41 произведена 28.07.2014, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (л.д. 28 т.1).

Оплата по договору купли-продажи от 15.07.2014 произведена обществом с ограниченной ответственностью "Асфальтобетонный завод ЦСС" платежным поручением №836 от 22.08.2014 на сумму 2 700 000 руб. (л.д. 74 т.1).

Ссылаясь на то, что при заключении договора от 15.07.2014 купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 62:29:0110025:41 было нарушено преимущественное право покупки ООО "СТРОЙИНВЕСТИНЖИНИРИНГ", как собственника объектов недвижимости, расположенных на спорном земельном участке, ООО "СТРОЙИНВЕСТИНЖИНИРИНГ" обратилось в суд с настоящим иском о переводе на истца прав и обязанностей покупателя по договору купли-продажи от 15.07.2014.

Удовлетворяя исковые требования, арбитражный суд исходит из следующего.

В соответствии с требованиями пункта 3 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации собственник здания, строения, сооружения, находящихся на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка, которое осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу.

Согласно положениям пунктов 1 - 3 статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов.

Публичные торги для продажи доли в праве общей собственности при отсутствии согласия на это всех участников долевой собственности могут проводиться в

случаях, предусмотренных частью второй статьи 255 настоящего Кодекса, и в иных случаях, предусмотренных законом.

Продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продает ее. Если остальные участники долевой собственности откажутся от покупки или не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество в течение месяца, а в праве собственности на движимое имущество в течение десяти дней со дня извещения, продавец вправе продать свою долю любому лицу.

При продаже доли с нарушением преимущественного права покупки любой другой участник долевой собственности имеет право в течение трех месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя.

Как разъяснено Конституционным Судом Российской Федерации в Определении от 17.01.2012 N 1296-О "Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Устиновой Елены Владимировны на нарушение конституционных прав статьей 250 ГК РФ", положения статьи 250 ГК РФ, закрепляющие для участников долевой собственности преимущественное право покупки доли в праве общей собственности (пункт 1), устанавливающие обязанность продавца доли в праве общей собственности известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать ее постороннему лицу (пункт 2), а также предусматривающие с учетом специфики данного права особый способ его защиты - перевод прав и обязанностей покупателя на участника долевой собственности и срок для его использования (пункт 3), призваны обеспечить баланс интересов всех собственников при распоряжении имуществом, находящимся в их общей долевой собственности.

Как пояснили представители ответчиков в ходе судебного разбирательства, и иного в материалы дела не представлено, объектов недвижимости, расположенных на земельном участке с кадастровым номером 62:29:0110025:41, принадлежащих ООО "МегаКонтур" и ООО "Асфальтобетонный завод ЦСС", не имеется.

В подтверждение факта нахождения принадлежащих ООО "СТРОЙИНВЕСТИНЖИНИРИНГ" на праве собственности объектов недвижимости - здания административного корпуса общей площадью 1852,4 кв.м., лит.А и здания гаража, общей площадью 646 кв.м., лит. Д (доля в праве 481/646), расположенных по адресу: г. Рязань, район Песочня, 9, в границах земельного участка с кадастровым номером 62:29:0110025:41, истцом представлены технические планы зданий, выполненные кадастровым инженером Морозовой Г.И. (л.д. 86-117 т.1). Согласно заключению кадастрового инженера, в результате проведения геодезических работ установлено, что вышеуказанные здания расположены в пределах земельного участка с кадастровым номером 62:29:0110025:41.

По ходатайству ответчика - ООО "Асфальтобетонный завод ЦСС" по делу была назначена судебная экспертиза, проведение которой суд поручил обществу с ограниченной ответственностью "Эксперт", эксперту Матрешину Владимиру Александровичу.

Согласно заключению судебной экспертизы от 13.05.2015 №04/15/9 (л.д. 2-26 т.3), здание лит. А, назначение - нежилое, общей площадью 1852,4 кв.м., располо-

женное по адресу: г. Рязань, район Песочня, 9, и здание гаража, лит. Д, назначение - гаражное, общей площадью 646 кв.м., расположенное по адресу: г. Рязань, район Песочня, 9, расположены в границах земельного участка с кадастровым номером 62:29:0110025:41, общей площадью 7366 кв.м., категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - размещение и эксплуатация производственной базы, адрес объекта: г. Рязань, р-н Песочня, 9 (Октябрьский район).

Несогласия с заключением судебной экспертизы сторонами не заявлено.

Учитывая вышеизложенное, ООО "МегаКонтур", как продавец земельного участка с кадастровым номером 62:29:0110025:41, на котором находятся объекты недвижимости, принадлежащие на праве собственности истцу, был обязан в силу пункта 3 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации известить последнего о намерении продать земельный участок постороннему лицу с указанием цены, иных условий, на которых он продает земельный участок.

Сведений об извещении истца о совершении между ответчиками сделки купли-продажи земельного участка не представлено. С публичных торгов земельный участок также не продавался.

О совершении данной сделки истцу стало известно при получении выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним - 19.09.2014 (л.д. 28 т.1).

Согласно пункту 14 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" по смыслу пункта 3 статьи 250 ГК РФ при продаже доли в праве общей собственности с нарушением преимущественного права покупки других участников долевой собственности любой участник долевой собственности имеет право в течение трех месяцев со дня, когда ему стало известно или должно было стать известно о совершении сделки, требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя. Исковые требования, предъявленные с пропуском указанного срока, удовлетворению не подлежат. В то же время по заявлению гражданина применительно к правилам статьи 205 ГК РФ этот срок может быть восстановлен судом, если гражданин пропустил его по уважительным причинам. В случае нарушения права преимущественной покупки сосособственника недвижимого имущества судебный акт, которым удовлетворен иск о переводе прав и обязанностей покупателя, является основанием для внесения соответствующих записей в ЕГРП.

В арбитражный суд с настоящим иском истец обратился 30.10.2014, т.е. с соблюдением сроков, предусмотренных пунктом 3 статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации.

При изложенных обстоятельствах суд пришел к выводу, что договор от 15.07.2014 купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 62:29:0110025:41 заключен с нарушением преимущественного права покупки истца, как собственника объектов недвижимости, расположенных на данном земельном участке, что дает истцу право требовать в судебном порядке перевода на истца прав и обязанностей покупателя по договору купли-продажи земельного участка от 15.07.2014.

Доводы ответчика об отсутствии оснований для удовлетворения исковых требований в связи с заключением сторонами соглашения от 25.02.2015 о расторжении договора купли-продажи от 15.07.2014, отклоняются судом как несостоятельные.

Из материалов дела следует, что 25.02.2015 между ООО "МегаКонтур" (Сторона-1) и ООО "Асфальтобетонный завод ЦСС" (Сторона-2) подписано соглашение о расторжении договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 62:29:0110025:41, общей площадью 7366 кв.м., категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - размещение и эксплуатация производственной базы, адрес объекта: г. Рязань, р-н Песочня, 9 (Октябрьский район). Стороны договорились, что Сторона-1 обязуется возместить Стороне-2 сумму, уплаченную по договору от 15.07.2014 в размере 2 700 000 руб., в течение 180 рабочих дней после государственной регистрации перехода права собственности на указанный земельный участок к Стороне-1 (л.д. 42 т.3).

По акту приема-передачи от 25.02.2015 земельный участок с кадастровым номером 62:29:0110025:41 передан Стороной-2 Стороне-1 (л.д. 43 т.3).

Согласно статье 450 Гражданского кодекса Российской Федерации договор может быть расторгнут по соглашению сторон или по решению суда.

Согласно статье 453 Гражданского кодекса Российской Федерации при расторжении договора обязательства сторон прекращаются. В случае изменения или расторжения договора обязательства считаются измененными или прекращенными с момента заключения соглашения сторон об изменении или о расторжении договора, если иное не вытекает из соглашения или характера изменения договора. Стороны не вправе требовать возвращения того, что было исполнено ими по обязательству до момента изменения или расторжения договора, если иное не установлено законом или соглашением сторон.

Согласно пункту 2 Постановления Пленума ВАС РФ от 06.06.2014 N 35 "О последствиях расторжения договора" судам следует учитывать, что последствия расторжения договора, отличающиеся от тех, которые установлены в статье 453 ГК РФ, могут содержаться в положениях об отдельных видах договоров. Правила статьи 453 Кодекса в указанных случаях применяются в той мере, в какой они не противоречат положениям специальных норм.

Последствия расторжения договора, отличные от предусмотренных законом, могут быть установлены соглашением сторон с соблюдением общих ограничений свободы договора, определенных в постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14.03.2014 N 16 "О свободе договора и ее пределах".

Согласно пункту 8 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14.03.2014 N 16 "О свободе договора и ее пределах" в случаях, когда будет доказано, что сторона злоупотребляет своим правом, основанным на императивной норме, суд с учетом характера и последствий допущенного злоупотребления отказывает этой стороне в защите принадлежащего ей права полностью или частично либо применяет иные меры, предусмотренные законом (пункт 2 статьи 10 ГК РФ). При этом возможны ситуации, когда злоупотребление правом допущено обеими сторонами договора, недобросовестно воспользовавшимися сво-

бодой определений договорных условий в нарушение охраняемых законом интересов третьих лиц или публичных интересов.

В пункте 1 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" разъяснено, что согласно пункту 3 статьи 1 ГК РФ при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно. В силу пункта 4 статьи 1 ГК РФ никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения.

Оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей, в том числе в получении необходимой информации. По общему правилу пункта 5 статьи 10 ГК РФ добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются, пока не доказано иное. Поведение одной из сторон может быть признано недобросовестным не только при наличии обоснованного заявления другой стороны, но и по инициативе суда, если усматривается очевидное отклонение действий участника гражданского оборота от добросовестного поведения. В этом случае суд при рассмотрении дела выносит на обсуждение обстоятельства, явно свидетельствующие о таком недобросовестном поведении, даже если стороны на них не ссылались (статья 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, статья 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Если будет установлено недобросовестное поведение одной из сторон, суд в зависимости от обстоятельств дела и с учетом характера и последствий такого поведения отказывает в защите принадлежащего ей права полностью или частично, а также применяет иные меры, обеспечивающие защиту интересов добросовестной стороны или третьих лиц от недобросовестного поведения другой стороны (пункт 2 статьи 10 ГК РФ), например, признает условие, которому недобросовестно воспрепятствовала или содействовала эта сторона соответственно наступившим или ненаступившим (пункт 3 статьи 157 ГК РФ); указывает, что заявление такой стороны о недействительности сделки не имеет правового значения (пункт 5 статьи 166 ГК РФ).

Из материалов дела следует, что при обращении в суд с настоящим иском 30.10.2014 истцом было заявлено ходатайство о принятии обеспечительных мер в виде наложения ареста на земельный участок с кадастровым номером 62:29:0110025:41.

Определением арбитражного суда от 30.10.2014 заявление истца удовлетворено, наложен арест на земельный участок с кадастровым номером 62:29:0110025:41, выдан исполнительный лист.

По ходатайству ООО "Асфальтобетонный завод ЦСС" в порядке встречного обеспечения суд определением от 16.02.2015 обязал ООО "СТРОЙИНВЕСТИНЖИНИРИНГ" внести на депозитный счет суда денежные средства в сумме 2 700 000 руб.

Платежным поручением от 10.03.2015 №1 ООО



"СТРОЙИНВЕСТИНЖИНИРИНГ" перечислило на депозитный счет суда сумму 2 700 000 руб. (л.д. 89 т.2).

В пункте 4 статьи 80 Федерального закона от 02.10.2007 N 229-ФЗ "Об исполнительном производстве" определено, что арест имущества должника включает запрет распоряжаться имуществом, а при необходимости - ограничение права пользования имуществом или изъятие имущества.

Таким образом, принятые судом обеспечительные меры в виде наложения ареста на земельный участок с кадастровым номером 62:29:0110025:41 ограничивают собственника земельного участка в праве распоряжения земельным участком.

Между тем, соглашение от 25.02.2015 о расторжении договора купли-продажи земельного участка от 15.07.2014 предполагает переход права собственности на земельный участок от ООО "Асфальтобетонный завод ЦСС" к ООО "МегаКонтур", что противоречит принятой судом обеспечительной мере.

Довод ответчика о том, что обеспечительная мера носит временный характер и может быть отменена судом, судом не принимается, поскольку на дату рассмотрения спора обеспечительная мера сохраняет свое действие.

Суд также обращает внимание на то, что в рамках дела №А54-147/2015 по иску ООО "Асфальтобетонный завод ЦСС" к ООО "МегаКонтур" о расторжении договора купли-продажи земельного участка от 15.07.2014, при участии третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований на предмет спора, - ООО "СТРОЙИНВЕСТИНЖИНИРИНГ", суд отказал в утверждении заключенного между ООО "МегаКонтур" и ООО "Асфальтобетонный завод ЦСС" мирового соглашения о расторжении договора купли-продажи земельного участка от 15.07.2014, указав, что утверждение мирового соглашения о расторжении договора купли-продажи земельного участка и регистрации перехода к продавцу права собственности на спорный земельный участок, в отношении которого объявлен запрет на распоряжение им, противоречит закону. Мировое соглашение нарушает права и законные интересы третьего лица по делу - ООО "СТРОЙИНВЕСТИНЖИНИРИНГ".

Помимо того, договор купли-продажи земельного участка от 15.07.2014 исполнен сторонами полностью, денежные средства в размере 2 700 000 руб. получены 22.08.2014 продавцом - ООО "МегаКонтур", право собственности ООО "Асфальтобетонный завод ЦСС" на земельный участок зарегистрировано 28.07.2014.

Согласно пункту 1 статьи 408 Гражданского кодекса Российской Федерации надлежащее исполнение прекращает обязательство.

Поскольку обязательства сторон по договору купли-продажи земельного участка от 15.07.2014 исполнены полностью, следует признать, что данный договор прекратил свое действие с момента надлежащего исполнения обязательств, в связи с чем такой договор не подлежал расторжению по соглашению сторон.

Заключенное сторонами соглашение от 25.02.2015 о расторжении договора купли-продажи земельного участка от 15.07.2014 после обращения истца в суд с настоящим иском о переводе прав и обязанностей по договору купли-продажи земельного участка, при наличии обеспечительных мер в виде наложения ареста на земельный участок, свидетельствует о недобросовестности ответчиков, в связи с чем не может быть принято судом, поскольку нарушает права и законные интересы истца, при доказанности обоснованности исковых требований о переводе на истца

прав и обязанностей покупателя по договору купли-продажи земельного участка от 15.07.2015.

С учетом вышеизложенного, исковые требования о переводе на общество с ограниченной ответственностью "СТРОЙИНВЕСТИНЖИНИРИНГ" прав и обязанностей покупателя по договору от 15.07.2014 купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 62:29:0110025:41 общей площадью 7366 кв.м., категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - размещение и эксплуатация производственной базы, расположенного по адресу: г. Рязань, р-н Песочня, 9 (Октябрьский район), заключенному между обществом с ограниченной ответственностью "МегаКонтур" и обществом с ограниченной ответственностью "Асфальтобетонный завод ЦСС", подлежат удовлетворению.

В соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы по делу (оплата госпошлины по иску и заявлению о принятии обеспечительных мер, оплата судебной экспертизы) относятся на ответчиков в равных долях.

С ООО "Мега-Контур" и ООО "Асфальтобетонный завод ЦСС" в пользу ООО "СТРОЙИНВЕСТИНЖИНИРИНГ" подлежит взысканию госпошлина по 3000 руб. с каждого.

С ООО "МегаКонтур" в пользу общества с ограниченной ответственностью "Асфальтобетонный завод ЦСС" подлежат взысканию расходы по оплате судебной экспертизы в сумме 14500 руб.

Согласно пункту 26 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 04.04.2014 № 23 "О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе" денежные суммы, причитающиеся эксперту, согласно части 1 статьи 109 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации выплачиваются после выполнения им своих обязанностей в связи с производством экспертизы, за исключением случаев применения части 6 статьи 110 Кодекса. Перечисление денежных средств эксперту (экспертному учреждению, организации) производится с депозитного счета суда или за счет средств федерального бюджета финансовой службой суда на основании судебного акта, в резолютивной части которого судья указывает размер причитающихся эксперту денежных сумм. Суд выносит такой акт по окончании судебного заседания, в котором исследовалось заключение эксперта.

Согласно выставленному экспертным учреждением - ООО "Эксперт" счету №28 от 19.05.2015, стоимость экспертизы составляет 29000 руб.

На основании части 1 статьи 109 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации денежные средства в сумме 29000 руб. - стоимость экспертизы подлежат перечислению обществу с ограниченной ответственностью "Эксперт" с депозитного счета арбитражного суда.

Руководствуясь статьями 110, 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

#### **РЕШИЛ:**

1. Исковые требования удовлетворить.

2. Перевести на общество с ограниченной ответственностью "СТРОЙИНВЕСТИНЖИНИРИНГ" (ОГРН 1106234008649, г. Рязань, ул. Есенина, д. 116/1, офис 501) права и обязанностей покупателя по договору от 15.07.2014 купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 62:29:0110025:41 общей площадью 7366 кв.м., категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - размещение и эксплуатация производственной базы, расположенного по адресу: г. Рязань, р-н Песочня, 9 (Октябрьский район), заключенному между обществом с ограниченной ответственностью "МегаКонтур" и обществом с ограниченной ответственностью "Асфальтобетонный завод ЦСС".

3. Взыскать с общества с ограниченной ответственностью "МегаКонтур" (ОГРН 1057746643910, г. Москва, Дмитровское ш., д. 167) в пользу общества с ограниченной ответственностью "СТРОЙИНВЕСТИНЖИНИРИНГ" (ОГРН 1106234008649, г. Рязань, ул. Есенина, д. 116/1, офис 501) расходы по уплате госпошлины в сумме 3000 руб.

4. Взыскать с общества с ограниченной ответственностью "Асфальтобетонный завод ЦСС" (ОГРН 1116234004413, г. Рязань, тер. Южный промузел, д. 2) в пользу общества с ограниченной ответственностью "СТРОЙИНВЕСТИНЖИНИРИНГ" (ОГРН 1106234008649, г. Рязань, ул. Есенина, д. 116/1, офис 501) расходы по уплате госпошлины в сумме 3000 руб.

5. Взыскать с общества с ограниченной ответственностью "МегаКонтур" (ОГРН 1057746643910, г. Москва, Дмитровское ш., д. 167) в пользу общества с ограниченной ответственностью "Асфальтобетонный завод ЦСС" (ОГРН 1116234004413, г. Рязань, тер. Южный промузел, д. 2) расходы по оплате судебной экспертизы в сумме 14500 руб.

6. Перечислить обществу с ограниченной ответственностью "Эксперт" с депозитного счета Арбитражного суда Рязанской области денежные средства в сумме 29000 руб. - стоимость экспертизы.

Решение может быть обжаловано в месячный срок со дня его принятия в Двадцатый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Рязанской области.

На решение, вступившее в законную силу, может быть подана кассационная жалоба в порядке и сроки, установленные статьями 275, 276 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, через Арбитражный суд Рязанской области.

Судья

В.А. Сельдемирова