По результатам торгов я
приобрел нежилое здание, расположенное на земельном участке, который ранее
уже
реализован также посредством торгов в пользу другого лица. Могу ли я
оспорить
передачу прав на земельный участок?
  Реализация нежилого здания без земельного
участка, на котором оно возведено, противоречит законодательству.
В силу пункта 4 статьи
35 Земельного кодекса РФ отчуждение здания, сооружения, находящихся на
земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным
участком, за исключением случаев, прямо указанных в данной норме.
Согласно пунктам 1 и 2
статьи 552 Гражданского кодекса РФ по договору продажи здания, строения и
сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права
собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок,
занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования. В случае,
когда
продавец является собственником земельного участка, на котором находится
продаваемая недвижимость, покупателю передается право собственности на
земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее
использования, если иное не предусмотрено законом.
Статьей 28 Закона о
приватизации предусмотрено, что приватизация объектов недвижимости
осуществляется одновременно с отчуждением лицу, приобретающему такое
имущество,
земельных участков, занимаемых таким имуществом и необходимых для их
использования.
Аналогичное требование
установлено пунктом 7 статьи 3 Федеральным законом от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О
введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».
В пункте 11
постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от
24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного
законодательства» разъяснено, что сделка, воля сторон по которой направлена
на
отчуждение здания или сооружения без соответствующего земельного участка,
или
отчуждение земельного участка без находящихся на нем объектов недвижимости,
если земельный участок и расположенные на нем объекты недвижимости
принадлежат
одному лицу, является ничтожной.
Выход в гражданский
оборот двух неразрывно связанных объектов по отдельности, не только
противоречит требованиям закона, но и подрывает стабильность гражданского
оборота, способствует возникновению конфликтов в коммерческой сфере при
отсутствии изначально к тому предпосылок.
Соответственно суд
может признать такую сделку ничтожной по иску заинтересованного лица.
Ст. помощник прокурора
Савинского района А.
Ф. Тимонин