ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 308-ЭС15-15776

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

09 декабря 2015 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Грачева И.Л., изучив кассационную жалобу главы крестьянского (фермерского) хозяйства Грядской Татьяны Николаевны (Краснодарский край, ст. Павловская) на постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 07.06.2015 и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 24.09.2015 по делу № А32-37184/2014,

у с т а н о в и л:

Общество с ограниченной ответственностью «Кубань» (далее – Общество) обратилось в Арбитражный суд Краснодарского края с иском к администрации муниципального образования Павловский район Краснодарского края (далее – Администрация) и главе крестьянского (фермерского) хозяйства Грядской Т.Н. (далее – глава КФХ) о переводе на него прав арендатора по договору аренды от 24.07.2014 № 8824000410 земельного участка с кадастровым номером 23:24:0503003:2, договору аренды от 24.07.2014 № 8824000411 земельного участка с кадастровым номером 23:24:0503003:3; договору аренды от 24.07.2014 № 8824000412 земельного участка с кадастровым номером 23:24:0503006:4; договору аренды от 24.07.2014 № 8824000413 земельного участка с кадастровым номером 23:24:0503006:1; договору аренды от 24.07.2014 № 8824000414 земельного участка с кадастровым номером 23:24:0503005:17; договору аренды от 24.07.2014 № 8824000415 земельного участка с кадастровым номером 23:24:0503011:2; договору аренды от 24.07.2014 № 8824000416 земельного участка с кадастровым номером 23:24:0503003:1; договору аренды от

24.07.2014 № 8824000417 земельного участка с кадастровым номером 23:24:0503011:1.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен департамент имущественных отношений Краснодарского края (далее – Департамент).

Арбитражный суд Краснодарского края решением от 03.03.2015, оставленным без изменения постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 07.06.2015 и постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 24.09.2015, в иске отказал.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, глава КФХ, ссылаясь на нарушение судами апелляционной и кассационной инстанций норм материального и процессуального права, несоответствие их выводов имеющимся в деле доказательствам, просит отменить постановления апелляционного и кассационного судов и исключить из мотивировочных частей постановлений выводы о ничтожности заключенных Администрацией и главой КФХ договоров от 24.07.2014 аренды спорных земельных участков.

По мнению подателя жалобы, суды апелляционной и кассационной инстанций были не вправе делать вывод о ничтожности договор аренды, поскольку истец этот довод не приводил и суд первой инстанции его не исследовал; суды сделали неправильный вывод о том, что на момент заключения спорных договоров имелась надлежащая заявка Общества на получение участков в аренду.

Согласно пунктам 1 и 2 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит либо определение об отказе в передаче жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, либо о передаче кассационной жалобы вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации.

Определение об отказе в передаче жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации судья выносит в том случае, если изложенные в жалобе доводы не подтверждают существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, и не являются достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке и (или) для решения вопроса о присуждении компенсации за нарушение права на судопроизводство в разумный срок, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

Изучив доводы жалобы и дополнения к ней, принятые по делу судебные акты, судья Верховного Суда Российской Федерации считает, что оснований для передачи жалобы главы КФХ на рассмотрение в судебном заседании

Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации не имеется.

При рассмотрении спора суды установили следующие обстоятельства.

Ассоциация фермерских хозяйств «Кубань» (правопродшественник Общества) на основании заключенных 28.11.2003 на 10 лет договоров являлась арендатором восьми земельных участков сельскохозяйственного назначения, принадлежащих на праве собственности Краснодарскому краю. До этого названная ассоциация также арендовала эти земельные участки.

С учетом даты государственной регистрации названных договоров аренды срок их действия истекал 19.01.2014.

Общество 06.12.2013 направило Департаменту заявление о продлении срока действия договоров от 28.11.2003 на 15 лет. Департамент сообщил истцу об отказе от названных договоров аренды и о прекращении их действия по истечении трех месяцев с момента получения уведомления об отказе.

После этого Администрация на основании своего постановления от 23.07.2014 № 1095 без проведения торгов заключила с главой КФХ договоры от 24.07.2014 аренды названных участков на 49 лет.

Общество обратилось в арбитражный суд с иском о переводе на него прав и обязанностей арендатора по заключенным с главой КФХ договорам аренды земельных участков, ссылаясь на то, что в силу статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) у него имеется преимущественное право на заключение договоров аренды на новый срок.

Суд первой инстанции отказал в иске, посчитав, что поскольку Департамент передал Администрации свои полномочия по распоряжению указанными участками, то обращение Общества в Департамент с заявлениями о продлении договоров аренды является ненадлежащим уведомлением арендодателя; договоры аренды от 28.11.2003 заключены с Обществом с нарушением публичной процедуры и являются недействительными (ничтожными) сделками; истец не может быть признан добросовестным арендатором по нескольким из заключенных договоров от 28.11.2003.

Суд апелляционной инстанции, признав правильным отказ суда первой инстанции в иске Обществу, руководствуясь статьей 34 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей до 01.03.2015), статьей 10 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (в редакции, действовавшей до 01.03.2015), в мотивировочной части постановления привел иные выводы: обращение Общества непосредственно в Департамент с заявлениями о продлении договоров аренды от 28.11.2003 является надлежащим уведомлением арендодателя и свидетельствует о намерении Общества вновь получить участки в аренду; поскольку на предоставление в аренду спорных земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения претендовали не только глава КФХ, но и Общество, являющееся сельскохозяйственной организацией, эти участки могли быть предоставлены в аренду только по результатам торгов; является незаконным предоставление земельных участков непосредственно главе КФХ без предварительной и заблаговременной публикации о

предоставлении участков в аренду, направленной на выявление иных претендентов на участки; ввиду того, что Администрация и глава КФХ заключили договоры от 24.07.2014 с нарушением публичной процедуры предоставления в аренду земельных участков, требований закона, публичных интересов, прав третьих лиц, данные договоры в силу пункта 2 статьи 168 ГК РФ являются ничтожными; поскольку договоры аренды, заключенные с главой КФХ, являются ничтожными, не имеется оснований для перевода на Общество прав и обязанностей арендатора по этим договорам.

Суд кассационной инстанции согласился с приведенными выводами апелляционного суда.

Данные выводы соответствуют правовой позиции, изложенной в определениях Верховного Суда Российской Федерации от 20.11.2014 № 308-ЭС14-1222 и от 18.05.2015 № 310-ЭС14-7728.

Ссылка заявителя на то, что законность заключения договоров аренды от 24.07.2014 не являлась предметом иска Общества, не может быть принята во внимание, поскольку ничтожная сделка недействительна по основаниям, установленным Гражданским кодексом Российской Федерации, независимо от признания ее таковой судом (пункт 1 статьи 166 ГК РФ).

Доводы кассационной жалобы не опровергают выводы апелляционного и окружного судов, основаны на неправильном толковании норм материального права, не подтверждают нарушений судами норм материального и процессуального права, и в силу статьи 291.6 АПК РФ не являются основанием для передачи жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 291.6, 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

о п р е д е л и л:

отказать главе крестьянского (фермерского) хозяйства Грядской Татьяне Николаевне в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

И.Л. Грачева