



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ24-144-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

3 сентября 2024 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,
судей Марьина А.Н. и Киселёва А.П.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску прокурора Северского района Краснодарского края в интересах неопределённого круга лиц к администрации Афипского городского поселения Северского района Краснодарского края, Браук Сарре Ахировне, Куцию Артёму Азаматовичу, Бигановскому Николаю Владимировичу, Лукишко Юлии Николаевне, действующей также в интересах несовершеннолетних Лукишко И [REDACTED] Д [REDACTED] и Лобачёва А [REDACTED] В [REDACTED], о признании незаконным постановления, недействительной сделки, недействительными договоров о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка и применении последствий их недействительности, сносе строения

по кассационной жалобе Лукишко Юлии Николаевны на решение Северского районного суда Краснодарского края от 21 февраля 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 8 августа 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 14 декабря 2023 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П., выслушав прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Русакова И.В., возражавшего против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

прокурор Северского района Краснодарского края, действующий в интересах неопределённого круга лиц, обратился в суд с указанным выше иском, просил признать незаконным постановление администрации муниципального образования Северский район о предоставлении Браук С.А. земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], расположенного по адресу: [REDACTED]; признать недействительными договор аренды указанного выше земельного участка от 14 августа 2019 г., заключённый между администрацией Афипского городского поселения Северского района и Браук С.А., а также последующие договоры о передаче прав и обязанностей по договору аренды, заключённые между Браук С.А. и Кущиком А.А., между Кущиком А.А. и Бигановским Н.В., между Бигановским Н.В. и Лукишко Ю.Н., вернуть стороны в первоначальное положение, аннулировать регистрацию права аренды на земельный участок, регистрацию права собственности Лукишко Ю.Н., Лукишко И.Д. и Лобачёва А.В. на жилой дом, возведённый на данном земельном участке, снести его, привести земельный участок в первоначальное состояние; обязать Лукишко Ю.Н. вернуть администрации Афипского городского поселения Северского района земельный участок.

Требования прокурора обоснованы тем, что администрацией Афипского городского поселения Северского района при предоставлении Браук С.А. в аренду земельного участка без проведения торгов не установлена её нуждаемость в улучшении жилищных условий и кроме того, Браук С.А. не имела реальных намерений исполнять обязанности по договору аренды земельного участка, фактически договор был заключён с целью первоочередного предоставления земельного участка по упрощённой процедуре в обход проведения аукциона, чем нарушены права третьих лиц.

Решением Северского районного суда Краснодарского края от 21 февраля 2023 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 8 августа 2023 г., требования прокурора Северского района удовлетворены.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 14 декабря 2023 г. указанные судебные постановления оставлены без изменения.

В кассационной жалобе заявитель просит отменить состоявшиеся по делу судебные постановления, как незаконные.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 29 июля 2024 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, возражения на неё, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьёй 390¹⁴ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Такие нарушения допущены при рассмотрении настоящего дела.

Судом установлено, что постановлением администрации Афи́пского городского поселения Северского района от 5 июля 2019 г. Браук С.А. как инвалиду предоставлен в аренду земельный участок.

14 августа 2019 г. между администрацией Афи́пского городского поселения Северского района и Браук С.А. заключён договор аренды земельного участка, расположенного по адресу: [REDACTED], с кадастровым номером [REDACTED], площадью 988 кв.м с видом разрешённого использования «для индивидуального жилищного строительства» сроком на 20 лет.

28 августа 2019 г. между Браук С.А. и Кушием А.А. заключён договор об уступке прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, в соответствии с которым право аренды на данный участок уступлено Кушию А.А., который по договору от 24 сентября 2019 г. уступил это право Бигановскому Н.В.

Судом также установлено, что Бигановский Н.В. на земельном участке построил индивидуальный жилой дом площадью 36,4 кв.м и 14 июля 2022 г. подарил его своей дочери Лукишко Ю.Н. и её несовершеннолетним детям Лобачёву А.В. и Лукишко И.Д., право общей долевой собственности которых зарегистрировано 22 июля 2022 г.

Также 14 июля 2022 г. между Бигановским Н.В. и Лукишко Ю.Н. заключён договор о передаче прав и обязанностей по договору аренды спорного земельного участка.

Удовлетворяя иски́вые требования, суд первой инстанции сослался на то, что при предоставлении в аренду земельного участка без проведения торгов не установлена нуждаемость Браук С.А. в улучшении жилищных условий, а также то, что Браук С.А. через короткий промежуток времени право аренды на земельный участок уступлено третьему лицу.

Суд также указал, что построенным на спорном земельном участке домом Бигановский Н.В. распорядился в период рассмотрения судебного спора, что суд первой инстанции расценил как злоупотребление правом, направленное на создание формальных условий для возникновения у Лукишко Ю.Н. и её

несовершеннолетних детей права приобрести в собственность спорный земельный участок в обход законной процедуры проведения торгов.

На основании изложенного суд со ссылкой на положения Земельного кодекса Российской Федерации и статью 10 Гражданского кодекса Российской Федерации признал недействительными как договор аренды, так и последующие договоры об уступке прав и обязанностей по нему.

Кроме того, суд признал самовольной постройкой возведённый на спорном земельном участке дом и возложил на Лукишко Ю.Н. обязанность снести его.

С выводами суда первой инстанции согласились суд апелляционной инстанции и кассационный суд общей юрисдикции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что с принятыми судебными постановлениями согласиться нельзя по следующим основаниям.

Статьёй 615 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества; арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаём) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаём).

Пунктом 9 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что при аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор земельного участка имеет право, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, в том числе права и обязанности, указанные в пунктах 5 и 6 названной статьи, без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления.

В силу статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются.

Признавая Бигановского Н.В. недобросовестным приобретателем права аренды земельного участка и права собственности на возведённый на этом участке жилой дом, суды первой и апелляционной инстанций сослались лишь на факт уступки Бигановским Н.В. прав по договору аренды, а также на дарение им жилого дома своей дочери и внукам в период судебного спора.

Между тем оценка его добросовестности должна быть дана на момент приобретения им прав и обязанностей по договору аренды и в период возведения жилого дома, однако судом этого сделано не было.

Из установленных обстоятельств следует, что Бигановский Н.В. по договору уступки приобрёл право аренды земельного участка, основанное на постановлении органа местного самоуправления, у лица, право которого было зарегистрировано в установленном законом порядке в Едином государственном реестре недвижимости.

Также установлено, что право собственности Бигановского Н.В. на возведённый на этом земельном участке жилой дом, а впоследствии и переход права собственности к Лукишко Ю.Н., Лукишко И.Д. и Лобачёву А.В. зарегистрированы в установленном законом порядке, каких-либо нарушений, допущенных Бигановским Н.В. при возведении жилого дома, судами не установлено.

При этом строительство жилого дома на спорном земельном участке было согласовано органом местного самоуправления путём уведомления Бигановского Н.В. о допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства на земельном участке.

Однако судами первой и апелляционной инстанций не дано оценки тому, вправе ли был Бигановский Н.В. при приобретении права аренды земельного участка и строительства на нём жилого дома добросовестно полагаться на факт предоставления данного земельного участка органом местного самоуправления, заключившим договор аренды с Браук С.А., на предшествующие договоры уступки прав и обязанностей, на регистрацию права аренды и его перехода в Едином государственном реестре недвижимости и на уведомление органа местного самоуправления о допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства на данном земельном участке.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации также полагает нужным отметить следующее.

Согласно статье 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведённые или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешённое использование которого не допускает строительства на нём данного объекта, либо возведённые или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешённое использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки.

Не является самовольной постройкой здание, сооружение или другое строение, возведённые или созданные с нарушением установленных в соответствии с законом ограничений использования земельного участка, если собственник данного объекта не знал и не мог знать о действии указанных ограничений в отношении принадлежащего ему земельного участка (пункт 1).

Абзацем четвёртым пункта 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что самовольная постройка подлежит сносу или приведению в соответствие с параметрами, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательными требованиями к параметрам постройки, предусмотренными законом (далее – установленные требования), осуществившим её лицом либо за

его счёт, а при отсутствии сведений о нём лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором возведена или создана самовольная постройка, или лицом, которому такой земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен во временное владение и пользование, либо за счет соответствующего лица, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 данной статьи, и случаев, если снос самовольной постройки или её приведение в соответствие с установленными требованиями осуществляется в соответствии с законом органом местного самоуправления.

Как установлено судами, спорный жилой дом возведён на земельном участке, предоставленном органом местного самоуправления в аренду с разрешённым видом использования «для индивидуального жилищного строительства».

Каких-либо нарушений градостроительных и строительных норм и правил, угрозы жизни и здоровью граждан в отношении спорного дома судами не установлено.

При этом судами не дано оценки тому, что 24 июля 2020 г. Бигановским Н.В. в адрес главы Афи́пского городского поселения Северского района направлено уведомление о планируемом строительстве индивидуального жилого дома.

28 июля 2020 г. администрацией Афи́нского городского поселения Северского района в адрес Бигановского Н.В. направлено уведомление о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства (садового дома) установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства (садового дома) на земельном участке.

С учётом изложенного постановления судов первой и апелляционной инстанций нельзя признать законными и обоснованными.

Четвёртый кассационный суд общей юрисдикции допущенные судами первой и апелляционной инстанций нарушения закона также не устранил.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что при рассмотрении данного дела судебными инстанциями допущены нарушения норм права, которые являются существенными, непреодолимыми и не могут быть устранены без нового рассмотрения дела, в связи с чем находит нужным отменить судебные постановления и направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Руководствуясь статьями 390¹⁴, 390¹⁵, 390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Северского районного суда Краснодарского края от 21 февраля 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 8 августа 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 14 декабря 2023 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи