



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 53-КГ24-7-К8

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

10 сентября 2024 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Киселева А.П.,

судей Марьина А.Н. и Горшкова В.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску заместителя прокурора г. Красноярска к департаменту муниципального имущества и земельных отношений администрации г. Красноярска, Скопцову Алексею Ивановичу о признании недействительным (ничтожным) договора купли-продажи земельного участка и прекращении права собственности Скопцова Алексея Ивановича на земельный участок

по кассационной жалобе Скопцова Алексея Ивановича на решение Кировского районного суда г. Красноярска от 10 марта 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Красноярского краевого суда от 19 июня 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 7 ноября 2023 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н., объяснения представителя Скопцова А.И. – Заяц Е.В., действующего по доверенности от 5 сентября 2024 г. № [REDACTED], поддержавшего доводы кассационной жалобы, мнение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Клевцовой Е.А., возражавшей против удовлетворения кассационной жалобы,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

заместитель прокурора г. Красноярска обратился в суд с иском к департаменту муниципального имущества и земельных отношений администрации г. Красноярска (далее – департамент), Скопцову А.И. о признании недействительным (ничтожным) договора купли-продажи земельного участка от 28 апреля 2021 г. № 431 и прекращении права собственности Скопцова А.И. на земельный участок, указав, что земельный участок не мог быть предоставлен в собственность Скопцова А.И. без торгов, поскольку принадлежавшее последнему строение, расположенное на данном участке, не являлось объектом недвижимости, носило вспомогательный характер, а площадь земельного участка не соответствовала площади, необходимой для его эксплуатации.

Решением Кировского районного суда г. Красноярска от 10 марта 2023 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Красноярского краевого суда от 19 июня 2023 г., исковые требования удовлетворены в полном объеме.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 7 ноября 2023 г. указанные судебные постановления оставлены без изменения.

В кассационной жалобе Скопцова А.И. ставится вопрос об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 22 марта 2024 г. отказано в передаче кассационной жалобы Скопцова А.И. для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 16 мая 2024 г. Скопцову А.И. восстановлен срок на подачу кассационной жалобы.

Определением заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации Глазова Ю.В. от 2 августа 2024 г. определение судьи Верховного Суда Российской Федерации от 22 марта 2024 г. об отказе в передаче кассационной жалобы отменено, кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит кассационную жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьей 390<sup>14</sup> 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 судами при рассмотрении настоящего дела.

Как установлено судом и следует из материалов дела, 5 декабря 2016 г. на основании протокола о результатах аукциона между департаментом и Скопцовым А.И. заключен договор аренды земельного участка № 1456 с кадастровым номером (далее – КН) [REDACTED] общей площадью 1 410 кв.м, в том числе 779 кв.м охранной зоны, находящегося в многофункциональной зоне с наложением зон с особыми условиями использования территорий (охранная зона сетей электроснабжения, канализации, теплоснабжения), расположенного по адресу: г. [REDACTED], [REDACTED] район, [REDACTED]», западнее здания 144а, для использования в целях строительства объекта общественного питания (код 4.6).

Срок действия договора аренды установлен с 29 ноября 2016 г. по 28 января 2020 г., договор аренды зарегистрирован в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН).

12 декабря 2019 г. администрация г. Красноярск выдала Скопцову А.И. разрешение № [REDACTED] на строительство объекта капитального строительства – кафе быстрого питания.

21 января 2020 г. в ЕГРН зарегистрировано право собственности Скопцова А.И. на объект незавершенного строительства с КН [REDACTED] со степенью готовности 10 %.

28 февраля 2020 г. между департаментом и Скопцовым А.И. заключен договор аренды земельного участка № 83 в целях завершения строительства

данного объекта сроком действия с 4 февраля 2020 г. по 3 февраля 2023 г. Договор зарегистрирован в установленном порядке.

6 августа 2020 г. администрация г. Красноярска выдала Скопцову А.И. разрешение № [REDACTED] на ввод объекта в эксплуатацию.

Согласно разрешению на ввод объекта в эксплуатацию и проектной документации нежилое здание общей площадью 92,4 кв.м имеет железобетонный фундамент.

11 сентября 2020 г. в ЕГРН зарегистрировано право собственности Скопцова А.И. на нежилое здание – кафе быстрого питания площадью 92,4 кв.м.

28 апреля 2021 г. между департаментом и Скопцовым А.И. заключен договор купли-продажи земельного участка № 431 по цене 1 003 425,80 руб., что составляет 15 % от его кадастровой стоимости.

Согласно выписке из ЕГРН право собственности на земельный участок за Скопцовым А.И. зарегистрировано 13 мая 2021 г.

7 июля 2022 г. нежилое здание – кафе быстрого питания снято с кадастрового учета в связи с его сносом (демонтажем).

Удовлетворяя требования прокурора о признании недействительным (ничтожным) договора купли-продажи земельного участка от 28 апреля 2021 г., заключенного между департаментом и Скопцовым А.И., суд первой инстанции указал, что имевшееся на земельном участке строение не обладало признаками объекта недвижимости, не имело самостоятельного функционального назначения, не было пригодно для целей организации общественного питания, а площадь проданного земельного участка была явно несоразмерна площади находящегося на нем объекта.

На основании изложенного суд признал недействительным оспариваемый договор купли-продажи земельного участка, прекратил право собственности Скопцова А.И. на этот земельный участок и постановил исключить из ЕГРН запись о праве собственности на него Скопцова А.И.

Суд апелляционной инстанции, рассматривая дело по апелляционным жалобам департамента и Скопцова А.И., согласился с выводами суда первой инстанции и указал, что возведенное на спорном земельном участке строение не являлось объектом недвижимости, не было предназначено для целей организации общественного питания и для этих целей не использовалось. Суд

также указал на несоразмерность площади предоставленного земельного участка площади объекта, для эксплуатации которого участок был отчужден.

Кассационный суд общей юрисдикции согласился с выводами судов первой и апелляционной инстанций.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает, что обжалуемые судебные постановления приняты с существенными нарушениями норм права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

В соответствии с подпунктами 2 и 3 пункта 1 статьи 39<sup>1</sup> Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на основании договора купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату или договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду.

Как разъяснено в пункте 20 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12 декабря 2023 г. № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке», при возведении объекта недвижимости арендатор земельного участка ограничен как правовым режимом земельного участка, так и условиями договора аренды, определяющими обязанность (возможность) арендатора создать, возвести на участке конкретный объект.

При этом в силу пункта 2 статьи 39<sup>1</sup>, подпункта 4 пункта 21 статьи 39<sup>11</sup> Земельного кодекса Российской Федерации договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, предоставленного в целях строительства в аренду по итогам торгов, может содержать ограничения только в части публичных требований к застройке (правового режима земельного участка и предельно допустимых параметров разрешенного строительства).

Из материалов дела следует, что предметом аукциона, проведенного 18 ноября 2016 г. на основании распоряжения администрации г. Красноярска от 4 октября 2016 г. № 5151-недв, было право на заключение договора аренды земельного участка категории «земли населенных пунктов», многофункциональная зона, вид разрешенного использования «общественное питание» (т. 1, л.д. 81).

Общая площадь участка составляла 1 410 кв.м с обременением в виде охранной зоны инженерных сетей в размере 779 кв.м.

В многофункциональной зоне установлены следующие предельные параметры разрешенного строительства: 1) отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 6 метров, 2) максимальный коэффициент застройки – не более 0,8.

Таким образом, администрацией г. Красноярска в 2016 году было выставлено на торги право аренды земельного участка с видом разрешенного использования «общественное питание», площадь которого обременена охранной зоной инженерных сетей (779 кв.м) и в отношении которого установлены определенные параметры застройки.

Исходя из перечисленных технических условий администрацией г. Красноярска арендатору выдано разрешение на строительство объекта капитального строительства, и построенный арендатором объект, по заключению администрации г. Красноярска, соответствовал данному разрешению, в связи с чем арендатору было выдано разрешение на ввод его в эксплуатацию.

Договор аренды земельного участка от 5 декабря 2016 г., заключенный между департаментом и Скопцовым А.И. по результатам торгов, а также договор аренды от 28 февраля 2020 г. прокурором не оспаривались и судом недействительными не признавались.

Соответственно, законность предоставления земельного участка в аренду, а также выдача разрешения на строительство и ввод в эксплуатацию здания судом под сомнение не ставились.

Согласно пункту 1 статьи 39<sup>3</sup> Земельного кодекса Российской Федерации продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 данной статьи.

Пунктом 2 указанной статьи предусмотрено, что без проведения торгов осуществляется продажа земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них в случаях, предусмотренных статьей 39<sup>20</sup> данного кодекса (подпункт б).

В силу пункта 1 статьи 39<sup>20</sup> указанного кодекса, если иное не установлено данной статьей или другим федеральным законом, исключительное право на

приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

В соответствии с пунктом 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации в редакции, действовавшей на момент заключения оспариваемого договора купли-продажи земельного участка, к недвижимым вещам относились земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Согласно положениям пункта 10 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации к объекту капитального строительства относятся здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее – объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

В пункте 38 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» разъяснено, что вещь является недвижимой либо в силу своих природных свойств (абзац первый пункта 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации), либо в силу прямого указания закона, что такой объект подчинен режиму недвижимых вещей (абзац второй пункта 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации).

По смыслу статьи 131 Гражданского кодекса Российской Федерации закон в целях обеспечения стабильности гражданского оборота устанавливает необходимость государственной регистрации права собственности и других вещных прав на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение. При этом по общему правилу государственная регистрация права на вещь не является обязательным условием для признания ее объектом недвижимости (пункт 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Поэтому, в частности, являются недвижимыми вещами здания и сооружения, построенные до введения системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, даже в том случае, если ранее возникшие права на них не зарегистрированы. Равным образом правомерно возведенное здание или сооружение является объектом недвижимости, в том

числе до регистрации на него права собственности лица, в законном владении которого оно находится.

При разрешении вопроса о признании правомерно строящегося объекта недвижимой вещью (объектом незавершенного строительства) необходимо установить, что на нем по крайней мере полностью завершены работы по сооружению фундамента или аналогичные им работы (пункт 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации). Замоещение земельного участка, не отвечающее признакам сооружения, является его частью и не может быть признано самостоятельной недвижимой вещью (пункт 1 статьи 133 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно абзацу второму пункта 1 статьи 8<sup>1</sup> Гражданского кодекса Российской Федерации государственная регистрация прав на имущество осуществляется уполномоченным в соответствии с законом органом на основе принципов проверки законности оснований регистрации, публичности и достоверности государственного реестра.

Исходя из приведенных норм права к объектам недвижимости относятся здания, строения, сооружения, прочно связанные с землей, одним из признаков чего является наличие фундамента, а государственная регистрация объекта в качестве недвижимого имущества презюмируется достоверной, пока иное не будет доказано в судебном порядке.

Из установленных судом обстоятельств следует, что на спорном земельном участке на момент его продажи Скопцову А.И. располагалось строение на фундаменте, которое было введено в эксплуатацию как объект недвижимого имущества и в качестве такового зарегистрировано в ЕГРН.

В такой ситуации, в силу части 1 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, согласно которой каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом, бремя доказывания того, что возведенное строение не являлось объектом недвижимости, лежало на прокуроре, предъявившем иск и заявившем соответствующие доводы.

Однако каких-либо объективных доказательств того, что на земельном участке на момент его продажи отсутствовал объект недвижимости, прокурор не представил, а от проведения по делу судебной строительно-технической экспертизы отказался (т. 1, л.д. 44 оборот, 45).

Вместо оценки данного обстоятельства суд в нарушение приведенных выше норм права возложил обязанность опровергнуть доводы прокурора на ответчика Скопцова А.И., права которого подтверждены вводом здания в эксплуатацию и регистрацией в ЕГРН.

В силу части 1 статьи 79 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации при возникновении в процессе рассмотрения дела вопросов, требующих специальных знаний в различных областях науки, техники, искусства, ремесла, суд назначает экспертизу. Проведение экспертизы может быть поручено судебно-экспертному учреждению, конкретному эксперту или нескольким экспертам.

Судом такая экспертиза назначена не была.

Между тем суд первой инстанции, не обладая соответствующими знаниями в области строительства, дал собственную оценку капитальности строения, опровергнув при этом строительно-техническую документацию, разрешение на ввод в эксплуатацию и государственную техническую инвентаризацию здания.

Суд апелляционной инстанции данное нарушение не устранил и отклонил ходатайство Скопцова А.И. о назначении судебной экспертизы.

Кроме того, требующим специальных знаний в области строительства и землеустройства являлся и вопрос о площади земельного участка, необходимой для эксплуатации строения с учетом его целевого назначения, установленных параметров застройки, в частности, отступов от красных линий и наличия обременений.

Суды первой и апелляционной инстанций, не обладающие соответствующими знаниями, сделали самостоятельные ничем не подтвержденные выводы о несоответствии площади спорного земельного участка площади, необходимой для эксплуатации возведенного на нем объекта.

При этом суды в нарушение статей 67 и 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации безмотивно отвергли представленные Скопцовым А.И. в материалы дела заключения специалистов ФГАОУ ВО «Сибирский федеральный университет» и ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский государственный университет».

Удовлетворяя иски прокурора о признании договора купли-продажи земельного участка недействительной (ничтожной) сделкой, суд

первой инстанции применил последствия его недействительности в виде прекращения права собственности Скопцова А.И. и исключения из ЕГРН записи о регистрации права собственности последнего.

При этом суд не учел, что если стороны совершили и исполнили недействительную сделку, то возвращение каждой из сторон всего полученного по такой сделке осуществляется в порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которому возвращение полученного носит двусторонний характер.

В нарушение данной нормы права, суд, прекратив право собственности Скопцова А.И. на земельный участок и исключив соответствующую запись из ЕГРН, не вернул данному ответчику покупную цену и не восстановил его право аренды, которое имелось на момент заключения оспариваемого договора купли-продажи и никем не оспорено, а также не восстановил право муниципальной собственности на земельный участок, фактически превратив его в бесхозный, что препятствует дальнейшему заключению как договора аренды, так и договора купли-продажи.

Поскольку вопрос о действительности или недействительности договора купли-продажи разрешается исходя из обстоятельств, имевших место на момент его заключения, то последующий снос объекта недвижимости в целях нового строительства правового значения не имеет.

Кроме того, суды ошибочно применили положения пункта 25 статьи 39<sup>16</sup> Земельного кодекса Российской Федерации, согласно которому уполномоченный орган принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов при наличии следующего основания: площадь земельного участка, указанного в заявлении о его предоставлении, превышает его площадь, указанную в схеме расположения земельного участка, проекте межевания территории или в проектной документации лесных участков, в соответствии с которыми такой земельный участок образован, более чем на десять процентов.

Данная норма не применима к выкупу уже сформированного и предоставленного в аренду земельного участка, поскольку отсутствует какое-либо расхождение в площади испрашиваемого и сформированного арендуемого земельного участка.

Кассационный суд общей юрисдикции ошибки нижестоящих судов не исправил.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судебными инстанциями нарушения норм права являются существенным, они повлияли на результат рассмотрения дела и не могут быть устранены без отмены судебных постановлений и нового рассмотрения дела.

Исходя из изложенного, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит нужным решение Кировского районного суда г. Красноярск от 10 марта 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Красноярского краевого суда от 19 июня 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 7 ноября 2023 г. отменить, а дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Руководствуясь статьями 390<sup>14</sup>–390<sup>16</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

решение Кировского районного суда г. Красноярск от 10 марта 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Красноярского краевого суда от 19 июня 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 7 ноября 2023 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи