

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 Харольской М.П. земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], расположенного по адресу: [REDACTED]; признать недействительными договор аренды указанного выше земельного участка от 16 июля 2019 г., заключённый между администрацией Афипского городского поселения Северского района и Харольской М.П., а также последующие договоры о передаче прав и обязанностей по договору аренды, заключённые между Харольской М.П. и Кущиём А.А., между Кущиём А. А. и Припоровой Т.К., вернуть стороны в первоначальное положение, аннулировать регистрацию права аренды на земельный участок, регистрацию права собственности Припоровой Т.К. на объект незавершённого строительства, возведённый на данном земельном участке, снести его, привести земельный участок в первоначальное состояние.

Требования прокурора обоснованы тем, что администрацией Афипского городского поселения Северского района при предоставлении Харольской М.П. в аренду земельного участка без проведения торгов не установлена её нуждаемость в улучшении жилищных условий и кроме того, Харольская М.П. 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 11 апреля 2023 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 10 августа 2023 г., заявленные требования удовлетворены частично.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 19 декабря 2023 г. судебные постановления судов первой и апелляционной инстанции оставлены без изменения.

В кассационных жалобах заявителями ставится вопрос об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 20 мая 2024 г. Припоровой Т.К. восстановлен срок подачи кассационной жалобы и определением того же судьи от 4 октября 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, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит её 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 данного дела.

Как установлено судом и следует из материалов дела, 16 июля 2019 г. между администрацией Афицкого городского поселения Северского района (арендодатель) и Харольской М.П. (арендатор) заключён договор аренды земельного участка сроком на 20 лет, согласно которому арендодатель обязуется предоставить во временное владение и пользование, а арендатор принять на условиях настоящего договора земельный участок из земель населённых пунктов с кадастровым номером [REDACTED], общей площадью 975 кв.м, расположенный по адресу: [REDACTED]

[REDACTED] с видом разрешённого использования «для индивидуального жилищного строительства». Указанный договор подписан сторонами на основании постановления администрации Афицкого городского поселения Северского района от 3 июня 2019 г. № 365.

27 июля 2019 г. Харольская М.П. передала Кущему А.А. права и обязанности, возникшие из договора аренды, о чём между ними заключён соответствующий договор.

Далее 29 ноября 2019 г. права и обязанности, возникшие из договора аренды, Куций А.А. передал Припоровой Т.К.

5 июля 2020 г. кадастровым инженером был подготовлен технический план объекта незавершённого строительства, возводимого на земельном участке, в отношении которого возник спор.

7 июля 2022 г. за Припоровой Т.К. зарегистрировано право собственности на объект незавершённого строительства с присвоением ему кадастрового номера [REDACTED], что подтверждается выпиской из ЕГРН от 7 июля 2022 г.

Удовлетворяя иски, суд первой инстанции сослался на то, что при предоставлении в аренду земельного участка без проведения торгов не установлена нуждаемость Харольской М.П. в улучшении жилищных условий. Основанием для принятия администрацией Афицкого городского поселения Северского района решения о предоставлении Харольской М.П. земельного участка в аренду без проведения торгов послужило только то, что Харольская М.П. является инвалидом. Вместе с тем, Харольская М.П., являясь инвалидом, не состоит на жилищном учёте, оснований для постановки её на такой учёт не установлено. Кроме того, Харольской М.П. через короткий промежуток времени право аренды на земельный участок уступлено третьему лицу.

С учётом данных обстоятельств суд пришёл к выводу о ничтожности договора аренды как заключённого с нарушением порядка предоставления

земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, что повлекло нарушение принципа публичности и прав неопределённого круга лиц.

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.

Также, суд признал самовольной постройкой возведённое на спорном земельном участке строение возложил на Припорову Т.К. обязанность снести его.

С данными выводами судов первой и апелляционной инстанций согласился суд кассационной инстанции.

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

С учётом указанных норм, у Харольской М.П. не было препятствий распорядится своим правом арендатора земельного участка.

Абзацем 3 пункта 6 статьи 8¹ Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что приобретатель недвижимого имущества, полагавшийся при его приобретении на данные государственного реестра, признаётся добросовестным (статьи 234 и 302), пока в судебном порядке не доказано, что он знал или должен был знать об отсутствии права на отчуждение этого имущества у лица, от которого ему перешли права на него.

В соответствии с абзацем 2 пункта 2 статьи 223 данного кодекса, недвижимое имущество признаётся принадлежащим добросовестному приобретателю (пункт 1 статьи 302) на праве собственности с момента такой регистрации, за исключением предусмотренных статьёй 302 настоящего кодекса случаев, когда собственник вправе истребовать такое имущество от добросовестного приобретателя.

По смыслу указанных норм права, лицо, которое возмездно приобрело имущество и при этом полагалось на сведения ЕГРН является добросовестным приобретателем, если в ходе рассмотрения дела не доказано иное (презумпция добросовестного приобретения).

Припорова Т.К. на законных основаниях приобрела право аренды земельного участка у Кущего А.А. Никаких препятствий для такого приобретения не было, переход права аренды на земельный участок был зарегистрирован в установленном законом порядке. На момент приобретения, земельный участок не находился под арестом, не имел ограничений и обременений.

Согласно пункту 5 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации и разъяснениям, приведённым в пункте 70 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», сделанное в любой форме заявление о недействительности (ничтожности, оспоримости) сделки и о применении последствий недействительности сделки (требование, предъявленное в суд, возражение ответчика против иска и т.п.) не имеет правового значения, если ссылающееся на недействительность лицо действует недобросовестно, в частности, если его поведение после заключения сделки давало основание другим лицам полагаться на действительность сделки.

Из материалов дела следует, что после заключения договора уступки прав, его регистрации в установленном законом порядке, администрация Афицкого городского поселения Северского района не только не оспаривало действия по уступки данных прав, но и выдало ответчику Припоровой Т.К. разрешение на строительство индивидуального жилого дома.

Однако судами первой и апелляционной инстанций не дано оценки тому, вправе ли была Припорова Т.К. 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 Харольской М.П., 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 нем 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 случае, 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 возводится 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. За Припоровой Т.К. зарегистрировано право собственности на объект незавершённого строительства.

При этом судами не дано оценки тому, что администрация Афицкого городского поселения Северского района была поставлена в известность о планируемом строительстве индивидуального жилого дома.

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.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить возникший спор в зависимости от установленных обстоятельств и в соответствии с требованиями закона.

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

определила:

решение Северского районного суда Краснодарского края от 11 апреля 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 10 августа 2023 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 19 декабря 2023 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи