



23RS0044-01-2022-007142-15

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ24-267-К4

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

12 ноября 2024 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Марьина А.Н.,  
судей Горшкова В.В. и Кротова М.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску прокурора Северского района, действующего в интересах неопределённого круга лиц, к администрации муниципального образования Северский район Краснодарского края, Бикетовой Елене Николаевне, Луценко Виктору Анатольевичу о признании незаконным постановления, недействительной сделки, недействительным соглашения о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка и применении последствий недействительности ничтожной сделки,

по кассационной жалобе Бикетовой Елены Николаевны на решение Северского районного суда Краснодарского края от 21 июня 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 14 декабря 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 28 марта 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В., выслушав прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Клевцову Е.А., возражавшую против удовлетворения 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 от 4 июня 2019 г. № 1184 о предоставлении Бикетовой Е.Н. земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], расположенного в станице Новодмитриевской в кадастровой квартале [REDACTED]; признать недействительными договор аренды указанного выше земельного участка от 17 июня 2019 г., заключённый между администрацией муниципального образования Северский район и Бикетовой Е.Н., а также последующее соглашение о передаче прав и обязанностей по договору аренды, заключённое между Бикетовой Е.Н. и Луценко В.А., вернуть стороны в первоначальное положение, аннулировать регистрацию права аренды на земельный участок, регистрацию права собственности Луценко В.А. на нежилое здание (хозпостройку), возведённую на данном земельном участке, снести его, привести земельный участок в первоначальное состояние.

Требования прокурора обоснованы тем, что администрацией муниципального образования Северский район при предоставлении Бикетовой Е.Н. в аренду земельного участка без проведения торгов не установлена её нуждаемость в улучшении жилищных условий и кроме того, Бикетова Е.Н. 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 июня 2023 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 14 декабря 2023 г., заявленные требования удовлетворены.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 28 марта 2024 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 3 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 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 при рассмотрении данного дела.

Как установлено судом и следует из материалов дела, на основании постановления администрации муниципального образования Северский район Краснодарского края № 1184 от 4 июня 2019 г между Бикетовой Е.Н. и муниципальным образованием Северский район Краснодарского края заключён договор аренды от 17 июня 2019 г. земельного участка с кадастровым номером [REDACTED]. Согласно пункту 7.2 договора срок аренды установлен 20 лет.

18 февраля 2022 г. между Бикетовой Е.Н. и Луценко В.А. заключено соглашение о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка № [REDACTED] от 17 июня 2019 г.

На основании данного соглашения в отношении земельного участка установлено обременение в виде аренды со сроком действия с 25 февраля 2022 г. по 1 августа 2039 г.

Согласно сведений, поступивших из Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, 3 марта 2022 г. зарегистрировано право собственности Луценко В.А. на нежилое здание площадью 2,1 кв.м с кадастровым номером [REDACTED], расположенное на спорном земельном участке по адресу: [REDACTED].

При этом актом осмотра земельного участка от 30 июня 2022 г. комиссией администрации муниципального образования Северский район установлено, что земельный участок не огорожен, зарастает кустарником и сорной травой, на земельном участке расположен хозблок, объекты капитального строительства не обнаружены, имеются признаки неиспользования земельного участка по целевому назначению.

Удовлетворяя искивые требования, суд первой инстанции сослался на то, что при предоставлении в аренду земельного участка без проведения торгов не установлена нуждаемость Бикетовой Е.Н. в улучшении жилищных условий. Основанием для принятия администрацией муниципального образования Северский район решения о предоставлении Бикетовой Е.Н. земельного участка в аренду без проведения торгов послужило только то, что Бикетова Е.Н. является инвалидом. Вместе с тем, Бикетова Е.Н., являясь инвалидом, не состоит на жилищном учёте, оснований для постановки её на такой учёт не установлено. Кроме того, Бикетовой Е.Н. 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 расценил действий Луценко В.А. по возведению на спорном земельном участке строения, как злоупотребление правом, направленное на возникновение у него права приобрести в собственность спорный земельный участок в обход законодательной процедуре, возложил на Луценко В.А. обязанность снести постройку.

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 Бикетовой Е.Н. не было препятствий распорядится своим правом арендатора земельного участка.

Абзацем 3 пункта 6 статьи 8<sup>1</sup> 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 статьей 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).

Луценко В.А. на законных основаниях приобрёл право аренды земельного участка у Бикетовой Е.Н. 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 муниципального образования Северский район не только не оспаривало действия по уступки данных прав, но и была извещена о строительстве на спорном земельном участке нежилого здания.

Однако судами первой и апелляционной инстанций не дано оценки тому, вправе ли был Луценко В.А. при приобретении права аренды земельного участка и строительства на нём нежилого здания (хозпостройки) добросовестно полагаться на факт предоставления данного земельного участка органом местного самоуправления, заключившим договор аренды с Бикетовой Е.Н., 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, нежилое здание (хозпостройка) возведена на земельном участке, предоставленном органом местного самоуправления в аренду с разрешённым видом использования «для индивидуального жилищного строительства» не запрещающего возведение вспомогательных построек до постройки жилого дома.

Каких-либо нарушений градостроительных и строительных норм и правил, угрозы жизни и здоровью граждан в отношении спорной постройки судами не установлено. За Луценко В.А. зарегистрировано право собственности на объект строительства.

При этом судами не дано оценки тому, что администрация городского муниципального образования Северский район была поставлена в известность о возведении хозпостройки и планируемом строительстве индивидуального жилого дома.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судами при рассмотрении настоящего дела допущены нарушения норм права, которые являются существенными и не могут быть устранены без отмены судебных постановлений и нового рассмотрения дела.

Согласно части 1 статьи 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд апелляционной инстанции повторно рассматривает дело в судебном заседании по правилам производства в суде первой инстанции с учётом особенностей, предусмотренных главой 39 данного кодекса.

Повторное рассмотрение дела в суде апелляционной инстанции предполагает проверку и оценку фактических обстоятельств дела и их юридическую квалификацию (пункт 37 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 22 июня 2021 г. № 16 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующего производство в суде апелляционной инстанции»).

Приведённые выше требования закона и разъяснения Пленума Верховного Суда Российской Федерации судом апелляционной инстанции при рассмотрении настоящего дела выполнены не были.

Исходя из изложенного, а также принимая во внимание необходимость соблюдения разумных сроков судопроизводства (статья 6<sup>1</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит нужным отменить апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 14 декабря 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 28 марта 2024 г. и направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной 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:**

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 14 декабря 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 28 марта 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи