



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 89-КГ24-10-К7

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

10 декабря 2024 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,

судей Горшкова В.В. и Марьина А.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Федерального агентства по управлению государственным имуществом к Межрегиональному территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Тюменской области, Ханты-Мансийском автономном округе – Югре, Ямало-Ненецком автономном округе, обществу с ограниченной ответственностью «Гамма-Софт», Каибову Нуреддину Джебраиловичу, Берендееву Константину Юрьевичу, Андрееву Александру Михайловичу, Вязовцеву Андрею Сергеевичу, Джафаровой Гезал Гарягды кызы, Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области о признании сделки недействительной и применении последствий ее недействительности

по кассационной жалобе Вязовцева Андрея Сергеевича на решение Калининского районного суда г. Тюмени от 24 марта 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Тюменского областного суда от 1 ноября 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 3 апреля 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н., объяснения представителей Федерального агентства по управлению государственным имуществом Рамазанова А.Р. и Прибылова К.Е., действующих по доверенностям от 15 декабря 2023 г. № МИ-16/57999 и от 2 октября 2023 г. № ВЯ-16/44249 соответственно, возражавших против

удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Федеральное агентство по управлению государственным имуществом (далее – Росимущество) обратилось в суд с иском к Межрегиональному территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Тюменской области, Ханты-Мансийском автономном округе – Югре, Ямало-Ненецком автономном округе (далее – МТУ Росимущества), ООО «Гамма-Софт», Каибову Н.Д., Берендееву К.Ю., Андрееву А.М., Вязовцеву А.С., Джафаровой Г.Г.кызы, Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области (далее – Управление Росреестра по Тюменской области), в котором с учетом неоднократного уточнения требований просило признать заключенный 24 апреля 2020 г. между Российской Федерацией в лице МТУ Росимущества и ООО «Гамма-Софт» договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] ничтожным и применить последствия его недействительности.

Истец просил в резолютивной части судебного акта указать, что решение будет являться основанием для снятия с кадастрового учета земельных участков образованных из исходного земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], а также основанием для восстановления в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) записи о границах и площади исходного земельного участка и праве собственности Российской Федерации на него.

Решением Калининского районного суда г. Тюмени от 24 марта 2023 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Тюменского областного суда от 1 ноября 2023 г., исковые требования удовлетворены частично: договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] признан ничтожным. Применены последствия недействительности ничтожной сделки в виде восстановления в ЕГРН сведений о данном земельном участке и о праве собственности Российской Федерации на него.

Как указал суд, решение является основанием для внесения в ЕГРН записей о прекращении права собственности: Джафаровой Г.Г.кызы – на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], Каибова Н.Д. – на земельные участки с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED], Андреева А.М. и Вязовцева А.С. – на земельные участки с

кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED], Берендеева К.Ю. – на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], ООО «Гамма-Софт» – на земельные участки с кадастровыми номерами: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], а также для снятия названных участков и земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] с государственного кадастрового учета.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 3 апреля 2024 г. решение суда первой инстанции и апелляционное определение оставлены без изменения.

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

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н. от 5 ноября 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 кассационной жалобы и возражений на нее, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит кассационную жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьей 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 судами при рассмотрении данного дела.

Как установлено судом и следует из материалов дела, в собственности Российской Федерации находился земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 79 480 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, целевое использование: для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Тюменская

обл., г. Тюмень, 318–321 км автодороги Екатеринбург – Тюмень, от СТ « [REDACTED] » до кольцевой развязки.

На основании договора аренды от 6 мая 2019 г. № 1925/з, заключенного между МТУ Росимущества (арендодатель) и ООО «Гамма-Софт» (арендатор), указанный выше земельный участок, отнесенный к этому моменту к категории земель «земли населенных пунктов» и имеющий вид разрешенного использования «для сельскохозяйственного производства», передан во владение и пользование арендатора на пять лет в целях сельскохозяйственного производства. При этом какие-либо объекты недвижимости на земельном участке отсутствовали.

Впоследствии ООО «Гамма-Софт» обратилось в МТУ Росимущества с заявлением о предоставлении земельного участка на праве собственности, ссылаясь на нахождение на нем принадлежащего заявителю сооружения электроэнергетики с кадастровым номером [REDACTED] площадью 2,9 кв.м.

24 апреля 2020 г. Российская Федерация в лице МТУ Росимущества заключила с ООО «Гамма-Софт» договор купли-продажи № [REDACTED] земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], а 25 апреля 2020 г. МТУ Росимущества приняло распоряжение № 72-376-р о предоставлении земельного участка в собственность ООО «Гамма-Софт» за плату в размере 127 962, 80 руб.

После совершения сделки ООО «Гамма-Софт» осуществило раздел приобретенного земельного участка, а впоследствии – раздел образованных из него земельных участков. В результате указанных действий образованы земельные участки со следующими кадастровыми номерами: [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

Согласно выпискам из ЕГРН правообладателем земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] стала Джафарова Г.Г. кызы, земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED] – Каибов Н.Д., земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED] на праве общей долевой собственности – Андреев А.М. и Вязовцев А.С., земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] – Берендеев К.Ю.

Так, 15 сентября 2021 г. ООО «Гамма-Софт» продало Берендееву К.Ю. по цене 1 487 150 руб. земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 1 371 кв.м, кадастровой стоимостью 1 306 717,50 руб. и с видом разрешенного использования: хранение автотранспорта.

Вязовцев А.С. и Андреев А.М. на основании договоров купли-продажи, заключенных с ООО «Гамма-Софт» 8 октября 2021 г., приобрели в равнодолевою собственность земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 3 002 кв.м, кадастровой стоимостью 821 947,60 руб., вид разрешенного использования: спорт, и земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 4 000 кв.м, кадастровой стоимостью 1 095 200 руб., вид разрешенного использования: спорт. В соответствии с пунктом 2 договоров цена объектов составила 900 000 руб. и 1 100 000 руб. соответственно.

Земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 2 254 кв.м, кадастровой стоимостью 617 145,20 руб., вид разрешенного использования: спорт, а также земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 1 000 кв.м, кадастровой стоимостью 273 800 руб., вид разрешенного использования: спорт, приобретены ИП Каибовым Н.Д. по договору купли-продажи от 23 ноября 2021 г. за 2 700 000 руб.

Кроме того, Каибов Н.Д. 24 ноября 2021 г. заключил с ООО ТПК «Бонд-бизнес» агентский договор, по условиям которого Каибов Н.Д. передал ООО ТПК «Бонд-бизнес» денежные средства в сумме 2 500 000 руб. для осуществления следующих действий: поиска земельного участка, проведения переговоров с собственником о покупке, сопровождения кадастровых работ по выделению и утверждению границ, подготовки и согласования договора купли-продажи, сноса деревьев, вырезки поросли, корчевки пней, погрузки и вывоза порубочных остатков, сопровождения регистрации земельного участка и договора купли-продажи. Результатом перечисленных выше действий должно стать заключение Каибовым Н.Д. договора купли-продажи земельного участка без кадастрового номера площадью около 802 кв.м, вновь сформированного (размежеванного) из земельного участка с кадастровым номером [REDACTED].

30 декабря 2021 г. ООО ТПК «Бонд-бизнес» заключило аналогичный агентский договор с ИП Милиди А.И., результатом которого должно являться заключение ИП Милиди А.И. договора купли-продажи земельного участка, образованного из земельного участка с кадастровым номером [REDACTED].

██████████. В счет оплаты по агентскому договору ИП Милиди А.И. на счет ООО ТПК «Бонд-бизнес» перечислено 5 500 000 руб.

МТУ Росимущества распоряжением от 13 января 2022 г. № 72-16-р отменило свое же распоряжение от 25 апреля 2020 г. № 72-376-р и признало договор купли-продажи от 24 апреля 2020 г. № 84/2020 недействительным.

Данное распоряжение направлено в адрес ООО «Гамма-Софт» письмом от 14 января 2022 г.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Тюменской области от 25 ноября 2022 г. по делу № А70-6820/2022 удовлетворено заявление ООО «Гамма-Софт» о признании недействительным распоряжения МТУ Росимущества от 13 января 2022 г. № 72-16-р.

Постановлениями следователя от 28 и от 29 сентября 2022 г. в отношении сотрудников ООО «Гамма-Софт» Бондарева С.В., Акимфиевой Н.В., Решетникова С.М., а также в отношении неустановленных лиц из числа сотрудников МТУ Росимущества и иных неустановленных лиц возбуждено уголовное дело по признакам составов преступлений, предусмотренных частью 4 статьи 159 Уголовного кодекса Российской Федерации.

Из указанных постановлений следует, что Решетников С.М., Бондарева С.В., Акимфиева Н.В., а также неустановленные лица из числа сотрудников МТУ Росимущества и иные неустановленные лица в период времени с 18 апреля 2019 г. по 27 мая 2020 г., находясь на территории г. Тюмени и Тюменского района Тюменской области, действуя умышленно, группой лиц по предварительному сговору, путем обмана должностных лиц МТУ Росимущества, обладающих полномочиями по реализации имущества, находящегося в собственности Российской Федерации, не осведомленных о преступных намерениях последних, из корыстных побуждений под видом использования земельного участка по назначению, а также в нарушение подпункта 9 пункта 2 статьи 39³ Земельного кодекса Российской Федерации совершили хищение права собственности на земельный участок с кадастровым номером ██████████ площадью 79 480 кв.м с разрешенным использованием «для сельскохозяйственного назначения» под видом совершения между МТУ Росимущества и ООО «Гамма-Софт» сделки купли-продажи от 24 апреля 2020 г.

Таким образом, спорный земельный участок, по мнению суда первой инстанции, выбыл из владения собственника – Российской Федерации – помимо воли путем обмана должностных лиц МТУ Росимущества, не осведомленных о заключении сделки на указанных условиях.

В ходе судебного разбирательства также установлено, что спорный земельный участок частично входит в границы земельного участка, предназначенного для размещения линейного объекта транспортной инфраструктуры регионального значения (строительства транспортной развязки в двух уровнях на примыкании съезда к спортивному комплексу «Тюмень-Арена» к автомобильной дороге федерального значения «Екатеринбург–Тюмень»).

Возведенный ООО «Гамма-Софт» на спорном земельном участке объект, как указал суд первой инстанции, относится к сооружениям вспомогательного использования и не влечет возникновения у лица права на приобретение в собственность земельного участка в порядке, предусмотренном подпунктом 6 пункта 2 статьи 39³ и пунктом 1 статьи 39²⁰ Земельного кодекса Российской Федерации. К тому же в настоящее время указанное сооружение снято с кадастрового учета, при этом информация о его технологическом присоединении, отнесении к объектам электроэнергетики и капитального строительства отсутствует.

Установив, что ООО «Гамма-Софт» изначально не использовало исходный земельный участок в целях, указанных в договоре аренды, и вопреки его положениям возвело на нем объект электроэнергетики с намерением получения участка в собственность без проведения торгов и последующей перепродажи образованных из него земельных участков по цене, в десятки раз превышающей уплаченную ООО «Гамма-Софт», суд первой инстанции пришел к выводу о признании договора купли-продажи от 24 апреля 2020 г. № 84/2020 ничтожным и о применении последствий его недействительности.

При проверке дела в апелляционном порядке судебная коллегия по гражданским делам Тюменского областного суда истребовала дополнительные доказательства в виде постановлений следователя о привлечении лиц в качестве обвиняемых и актов осмотра спорного земельного участка, по результатам исследования и оценки которых согласилась с принятым судом первой инстанции решением.

Судебная коллегия по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции не усмотрела оснований для отмены принятых по делу судебных постановлений.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судебные постановления по настоящему делу приняты с существенным нарушением норм права и согласиться с ними нельзя ввиду следующего.

В соответствии со статьей 166 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка) (пункт 1).

Требование о применении последствий недействительности ничтожной сделки вправе предъявить сторона сделки, а в предусмотренных законом случаях также иное лицо.

Требование о признании недействительной ничтожной сделки независимо от применения последствий ее недействительности может быть удовлетворено, если лицо, предъявляющее такое требование, имеет охраняемый законом интерес в признании этой сделки недействительной (пункт 3).

Суд вправе применить последствия недействительности ничтожной сделки по своей инициативе, если это необходимо для защиты публичных интересов, и в иных предусмотренных законом случаях (пункт 4).

Согласно статье 167 названного кодекса недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения (пункт 1).

При недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом (пункт 2).

В силу пункта 2 статьи 168 этого же кодекса сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна, если из закона не следует, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

Несмотря на то, что требования о признании недействительными всех последующих сделок, на основании которых в ЕГРН внесены записи о новых собственниках образованных земельных участков, в настоящем деле не рассматривались и права этих лиц на земельные участки не оспаривались, суд первой инстанции прекратил право собственности Вязовцева А.С. на земельные участки с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED].

При этом вывод суда первой инстанции о внесении в ЕГРН записи о прекращении права собственности основан на ошибочном толковании положений части 5 статьи 35 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», в которых говорится лишь о погашении записи о наличии возражений относительно зарегистрированного права на объект недвижимости.

Признание первоначальной сделки недействительной само по себе не может служить основанием для погашения в ЕГРН записи о праве собственности Вязовцева А.С., основанной на последующей сделке.

Конституционный Суд Российской Федерации в постановлении от 21 апреля 2003 г. № 6-П указал, что права лица, считающего себя собственником имущества, не подлежат защите путем удовлетворения иска к добросовестному приобретателю с использованием правового механизма, установленного пунктами 1 и 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации. Такая защита возможна лишь путем удовлетворения виндикационного иска, если для этого имеются те предусмотренные статьей 302 Гражданского кодекса Российской Федерации основания, которые дают право истребовать имущество и у добросовестного приобретателя (безвозмездность приобретения имущества добросовестным приобретателем, выбытие имущества из владения собственника помимо его воли и др.).

Иное истолкование положений пунктов 1 и 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации означало бы, что собственник имеет возможность прибегнуть к такому способу защиты, как признание всех совершенных сделок по отчуждению его имущества недействительными, то есть требовать возврата полученного в натуре не только когда речь идет об одной (первой) сделке, совершенной с нарушением закона, но и когда спорное имущество было приобретено добросовестным приобретателем на основании последующих (второй, третьей, четвертой и т.д.) сделок. Тем самым нарушались бы вытекающие из Конституции Российской Федерации установленные законодателем гарантии защиты прав и законных интересов добросовестного приобретателя.

Кроме того, согласно абзацу второму пункта 39 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» недействительность сделки, во исполнение которой передано имущество, сама по себе не свидетельствует о его выбытии из владения передавшего это

имущество лица помимо его воли. Судам необходимо устанавливать, была ли воля собственника на передачу владения иному лицу.

В процессе рассмотрения дела Вязовцев А.С. ссылаясь на необходимость применения механизма, предусмотренного статьями 301 и 302 Гражданского кодекса Российской Федерации, в рамках которого подлежал исследованию вопрос о добросовестности приобретателя земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED].

При этом Вязовцев А.С. не только сообщал суду о том, что в производстве Калининского районного суда г. Тюмени также находится гражданское дело № [REDACTED] по иску Каибова Н.Д., Джафаровой Г.Г. кызы, Берендеева К.Ю., Андреева А.М., Вязовцева А.С. к ООО «Гамма-Софт», Росимуществу, МТУ Росимущества о признании добросовестными приобретателями, производство по которому приостановлено, но и ходатайствовал об объединении гражданских дел, полагая, что это будет способствовать их правильному и своевременному рассмотрению и разрешению, в чем ему судом первой инстанции без приведения мотивов отказано.

Указанным доводам судами надлежащей правовой оценки не дано, чем нарушены положения пункта 2 части 4 статьи 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Кроме того, по настоящему делу Росимущество просило признать договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], заключенный 24 апреля 2020 г. между Российской Федерацией в лице МТУ Росимущества и ООО «Гамма-Софт», ничтожным и применить последствия его недействительности в виде восстановления в ЕГРН записей о границах и площади данного земельного участка и о праве собственности Российской Федерации на него, то есть иск фактически предъявлен в интересах Российской Федерации.

В силу пункта 1 статьи 125 Гражданского кодекса Российской Федерации от имени Российской Федерации и субъектов Российской Федерации могут своими действиями приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права и обязанности, выступать в суде органы государственной власти в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов.

Между тем судами данный иск рассмотрен как заявленный Росимуществом, то есть государственным органом, к своему же межрегиональному территориальному управлению, которое совершило

оспариваемую сделку на основании полномочий, предоставленных самим Росимуществом.

При таких обстоятельствах обжалуемые судебные постановления нельзя признать соответствующими требованиям части 1 статьи 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судами допущены нарушения норм права, которые являются существенными и которые могут быть устранены только посредством полной отмены обжалуемых Вязовцевым А.С. судебных постановлений и направления дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции. Сохранение указанных судебных постановлений в отношении других ответчиков без нарушения прав заявителя кассационной жалобы невозможно, поскольку решением Калининского районного суда г. Тюмени от 24 марта 2023 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Тюменского областного суда от 1 ноября 2023 г. и определением судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 3 апреля 2024 г., признан ничтожным договор купли-продажи исходного земельного участка и восстановлены в ЕГРН записи о его границах, площади и принадлежности Российской Федерации.

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

определила:

решение Калининского районного суда г. Тюмени от 24 марта 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Тюменского областного суда от 1 ноября 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 3 апреля 2024 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи