



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ24-381-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

28 января 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,

судей Киселева А.П. и Марьина А.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации муниципального образования Белореченский район Краснодарского края к Науменко Ольге Алексеевне, Олейнику Сергею Васильевичу и Эноховой Элладе Николаевне о признании недействительным договора аренды земельного участка и применении последствий недействительности ничтожной сделки

по кассационной жалобе Науменко Ольги Алексеевны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 5 марта 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 18 июня 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

администрация муниципального образования Белореченский район Краснодарского края (далее – Администрация) обратилась в суд с иском к Науменко О.А., Олейнику С.В. и Эноховой Э.Н. о признании недействительными договора аренды земельного участка площадью 1 000 кв. м с видом разрешенного использования: для садоводства, заключенного 15 июня

2020 г. между Администрацией и Науменко О.А., а также соглашений о передаче прав по этому договору, заключенных 5 октября 2020 г. между Науменко О.А. и Олейником С.В. и 17 апреля 2021 г. между Олейником С.В. и Эноховой Э.Н.

В обоснование требований Администрация ссылалась на предоставление Науменко О.А. данного земельного участка без торгов с нарушением закона – в отсутствие у нее нуждаемости в улучшении жилищных условий.

По мнению истца, при таких обстоятельствах договор аренды земельного участка и последующие соглашения о передаче прав по этому договору являются ничтожными сделками, а земельный участок подлежит возврату.

Решением Белореченского районного суда Краснодарского края от 21 ноября 2023 г. в удовлетворении иска отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 5 марта 2024 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение об удовлетворении иска.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 18 июня 2024 г. апелляционное определение оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Науменко О.А. ставится вопрос об отмене апелляционного и кассационного определений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 16 декабря 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 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 апелляционной и кассационной инстанций при рассмотрении настоящего дела.

Как установлено судами и следует из материалов дела, ответчик Науменко О.А. является инвалидом II группы с 30 марта 2009 г. бессрочно.

15 июня 2020 г. по заявлению Науменко О.А. на основании подпункта 14 пункта 2 статьи 39^б Земельного кодекса Российской Федерации и части 16 статьи 17 Федерального закона от 24 ноября 1995 г. № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» (далее – Закон № 181-ФЗ) без проведения торгов между Администрацией и Науменко О.А. заключен договор аренды земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 1 000 кв. м, расположенного по адресу: [REDACTED], ДНТ «[REDACTED]», участок № [REDACTED], вид разрешенного использования – для ведения дачного хозяйства. Целью предоставления участка в аренду указано садоводство.

В соответствии с соглашением о передаче прав и обязанностей от 5 октября 2020 г. Науменко О.А. передала, а Олейник С.В. принял на себя права и обязанности арендатора по указанному договору аренды земельного участка.

17 апреля 2021 г. между Олейником С.В. и Эноховой Э.Н. заключено соглашение о передаче прав и обязанностей арендатора по договору аренды от 15 июня 2020 г., 30 апреля 2021 г. в Единый государственный реестр прав внесены сведения о праве аренды Эноховой Э.Н.

Отказывая в удовлетворении иска, суд первой инстанции, руководствуясь статьями 22, 39^б Земельного кодекса Российской Федерации, статьями 167, 168 Гражданского кодекса Российской Федерации, положениями Закона № 181-ФЗ, пришел к выводу об отсутствии правовых оснований для признания договора аренды и соглашений об уступке прав по этому договору недействительными.

При этом суд первой инстанции исходил из того, что Администрация при заключении с Науменко О.А. договора аренды земельного участка действовала в рамках своих полномочий и была уведомлена ответчиками об уступке прав по названному договору своевременно. Обстоятельств недобросовестности при заключении договора аренды и соглашений об уступке прав и обязанностей по нему не установлено.

Кроме того, ссылаясь на статьи 181 и 200 Гражданского кодекса Российской Федерации, суд первой инстанции пришел к выводу о пропуске

Администрацией срока исковой давности для предъявления данного иска, указав, что течение срока исковой давности началось с 13 июля 2020 г. – с даты государственной регистрации оспариваемого договора аренды земельного участка, а с иском в суд Администрация обратилась только 14 августа 2023 г.

Отменяя решение суда первой инстанции и принимая новое решение об удовлетворении иска, суд апелляционной инстанции, ссылаясь на разъяснения, содержащиеся в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29 сентября 2015 г. № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности», указал на то, что срок исковой давности Администрацией не пропущен, поскольку в данном случае он подлежит исчислению с момента вступления в законную силу решения Белореченского районного суда Краснодарского края от 7 июля 2022 г., которым частично удовлетворен административный иск Белореченского межрайонного прокурора о признании незаконным бездействия Администрации по устранению нарушений земельного законодательства, связанного с предоставлением земельных участков по договорам аренды инвалидам и семьям, имеющим в своем составе инвалидов, в первоочередном порядке.

Суд апелляционной инстанции также указал, что при предоставлении Науменко О.А. в аренду земельного участка на льготных основаниях без проведения торгов не установлена ее нуждаемость в улучшении жилищных условий, а последующая уступка ею права аренды через непродолжительное время свидетельствует об отсутствии у нее нужды в получении земельного участка.

Признав недействительным договор аренды, суд апелляционной инстанции также признал недействительными последующие сделки о передаче прав по этому договору.

С такими выводами суда апелляционной инстанции согласился кассационный суд общей юрисдикции.

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 пунктом 1 статьи 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).

Согласно статье 168 названного кодекса, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 данной статьи или иным законом, сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта, является оспоримой, если из закона не следует, что должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки (пункт 1).

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 (пункт 2).

В постановлении 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 ничтожной является сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц. Вне зависимости от указанных обстоятельств законом может быть установлено, что такая сделка оспорима, а не ничтожна, или к ней должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки (пункт 74).

Применительно к статьям 166 и 168 Гражданского кодекса Российской Федерации под публичными интересами, в частности, следует понимать интересы неопределенного круга лиц, обеспечение безопасности жизни и здоровья граждан, а также обороны и безопасности государства, охраны окружающей природной среды. Сделка, при совершении которой был нарушен явно выраженный запрет, установленный законом, является ничтожной как посягающая на публичные интересы, например, сделки о залоге или уступке требований, неразрывно связанных с личностью кредитора (пункт 1 статьи 336, статья 383 Гражданского кодекса Российской Федерации), сделки о страховании противоправных интересов (статья 928 Гражданского кодекса Российской Федерации). Само по себе несоответствие сделки законодательству или нарушение ею прав публично-правового образования не свидетельствует о том, что имеет место нарушение публичных интересов (пункт 75).

Из изложенных положений Гражданского кодекса Российской Федерации и разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации следует, что по

общему правилу сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта, является оспоримой, ничтожной такая сделка является тогда, когда она еще и посягает на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц. То, что стороной такой сделки является публично-правовое образование, само по себе не означает посягательства на публичные интересы.

Согласно пункту 1 статьи 39^б Земельного кодекса Российской Федерации договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 данной статьи.

В силу подпункта 14 пункта 2 названной статьи договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка гражданам, имеющим право на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации.

В соответствии с частью 16 статьи 17 Закона № 181-ФЗ инвалидам и семьям, имеющим в своем составе инвалидов, предоставляется право на первоочередное получение земельных участков для индивидуального жилищного строительства, ведения подсобного хозяйства и садоводства.

Пунктом 5 части 1 статьи 56 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что граждане снимаются с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях в случае предоставления им в установленном порядке от органа государственной власти или органа местного самоуправления земельного участка (кроме садового земельного участка) для строительства жилого дома, за исключением граждан, имеющих трех и более детей.

Признавая договор аренды земельного участка недействительным по мотиву отсутствия у Науменко О.А. нуждаемости в улучшении жилищных условий, суд апелляционной инстанции не учел, что земельный участок предоставлен инвалиду для садоводства, а не в целях улучшения жилищных условий.

Квалифицируя этот договор как ничтожный на основании пункта 2 статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации, суд апелляционной инстанции сослался на то, что он создает препятствия неопределенному кругу лиц, которые могли получить в аренду этот земельный участок как по результатам торгов, так и без проведения торгов. Кроме того, муниципальное образование Белореченский район Краснодарского края было лишено

возможности получения дохода от передачи земельного участка в аренду на торгах.

Между тем какого-либо подтверждения вывода о наличии третьих лиц, претендующих на получение данного земельного участка без торгов или на торгах, суд апелляционной инстанции не привел.

Предоставление земельного участка в качестве льготы инвалиду без торгов само по себе посягательством на нарушение публичных интересов признано быть не может.

Кроме того, в соответствии с пунктом 1 статьи 181 Гражданского кодекса Российской Федерации срок исковой давности по требованиям о применении последствий недействительности ничтожной сделки и о признании такой сделки недействительной (пункт 3 статьи 166) составляет три года. Течение срока исковой давности по указанным требованиям начинается со дня, когда началось исполнение ничтожной сделки, а в случае предъявления иска лицом, не являющимся стороной сделки, со дня, когда это лицо узнало или должно было узнать о начале ее исполнения. При этом срок исковой давности для лица, не являющегося стороной сделки, во всяком случае не может превышать десять лет со дня начала исполнения сделки.

По настоящему делу Администрация является стороной оспариваемого договора аренды, вследствие чего в силу приведенной правовой нормы срок исковой давности должен исчисляться с момента начала исполнения договора.

При таких обстоятельствах довод суда апелляционной инстанции об исчислении исковой давности с иного момента противоречит положениям пункта 1 статьи 181 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Кассационный суд общей юрисдикции допущенные судом апелляционной инстанции ошибки не устранил.

Вместо этого суд кассационной инстанции в нарушение требований части 3 статьи 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации пришел к самостоятельным выводам об отсутствии оснований для применения к заявленным требованиям норм об исковой давности, обосновав их обстоятельствами фактического неисполнения договора аренды, которые судами первой и апелляционной инстанций не устанавливались.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судами апелляционной и кассационной инстанций нарушения норм права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны

восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя, в связи с чем апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 5 марта 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 18 июня 2024 г. подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Руководствуясь статьями 390¹⁴–390¹⁶ 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 5 марта 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 18 июня 2024 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи

