



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ24-367-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

25 февраля 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,
судей Горшкова В.В., Марьина А.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску прокурора Северского района Краснодарского края к администрации муниципального образования Северский район Краснодарского края, Паремузяну Араму Аркадиевичу о признании сделки недействительной и применении последствий недействительности сделки, по кассационной жалобе Паремузяна Арама Аркадиевича на решение Северского районного суда Краснодарского края от 14 сентября 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 6 февраля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 18 июня 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., выслушав прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Русакова И.В., возражавшего против удовлетворения кассационной жалобы и отмены судебных постановлений, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

прокурор Северского района, действуя в защиту интересов неопределённого круга лиц, обратился в суд с названным иском к администрации муниципального образования Северский район Краснодарского края, Паремузяну А.А., указывая, что последний является собственником двух земельных участков, которые, как полагал прокурор, были из владения муниципального образования Северский район Краснодарского края без законных на то оснований, в связи с чем данные

земельные участки должны быть возвращены в муниципальную собственность.

Решением Северского районного суда Краснодарского края от 14 сентября 2023 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 6 февраля 2024 г., иск прокурора удовлетворён.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 18 июня 2024 г. решение суда первой инстанции и апелляционное определение оставлены без изменения.

В кассационной жалобе Паремузяна А.А., подписанной его законным представителем Паремузян Т.В., поставлен вопрос об отмене названных судебных актов.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П. от 13 января 2025 г. кассационная жалоба с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, возражения на кассационную жалобу, Судебная коллегия находит, что имеются основания для отмены состоявшихся по делу решения суда первой инстанции, апелляционного определения и постановления суда кассационной инстанции.

В соответствии со ст. 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 настоящего дела.

Судом установлено, что Паремузяну А.А., законным представителем которого является его мать Паремузян Т.В., постановлением администрации МО Северский район от 23 января 2020 г. № 95 на основании ст. 17 Федерального закона от 24 ноября 1995 г. № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» предоставлен земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], площадью 5 000 м², расположенный в [REDACTED].

В тот же день между администрацией указанного муниципального образования и Паремузяном А.А. заключён договор аренды указанного земельного участка.

В соответствии с названной выше правовой нормой инвалидам и семьям, имеющим в своем составе инвалидов, предоставляется право на

первоочередное получение земельных участков для индивидуального жилищного строительства, ведения подсобного хозяйства и садоводства.

В соответствии с ч. 3 ст. 52 Жилищного кодекса Российской Федерации принятие на учёт граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях осуществляется органом местного самоуправления на основании заявлений данных граждан, поданных ими в указанный орган по месту своего жительства либо через многофункциональный центр в соответствии с заключённым ими в установленном Правительством Российской Федерации порядке соглашением о взаимодействии. В случаях и в порядке, которые установлены законодательством, граждане могут подать заявления о принятии на учёт не по месту своего жительства.

Разрешая требования прокурора, суд исходил из того, что по делам, связанным с правами инвалидов на первоочередное обеспечение земельными участками, одним из обстоятельств, имеющих юридическое значение и подлежащих установлению, является наличие или отсутствие нуждаемости инвалида в улучшении жилищных условий.

Администрацией МО Северский район при предоставлении в аренду земельного участка без проведения торгов Паремузяну А.А. не установлена его нуждаемость в улучшении жилищных условий. На соответствующем учёте в администрации Паремузян А.А. не состоял.

Кроме того, как указано судом, ответчик не имел реальных намерений исполнять обязанности по договору аренды земельного участка, договор фактически заключён с целью реализации права Паремузяна А.А. на первоочередное предоставление земельного участка по упрощенной процедуре, без проведения аукциона на право заключения договора аренды.

При таких обстоятельствах суд пришёл к выводу о том, что договор аренды земельного участка от 23 января 2020 г. является ничтожной сделкой, совершённой без намерения Паремузяна А.А. использовать спорный земельный участок по назначению и исполнять иные обязанности по договору аренды, фактически направленной на достижение иных правовых последствий.

23 марта 2020 г. между администрацией МО Северский район и Паремузяном А.А. на основании постановлений администрации МО Северский район от 23 марта 2020 г. № 514 заключён договор купли-продажи спорного земельного участка. Цена сделки составила 28 758 руб.

Основанием для вынесения данного постановления и заключения между ответчиками договора купли-продажи земельного участка послужила регистрация 3 марта 2020 г. в ЕГРН права собственности Паремузяна А.А. на объект недвижимости (хозблок) с площадью 1,3 м², расположенный на данном земельном участке.

После чего Паремузян А.А. (в интересах которого действовала законный представитель Паремузян Т.В.) обратился в администрацию с заявлением о выкупе земельного участка с кадастровым номером

██████████.

Данный земельный участок впоследствии разделён на два земельных участка с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED], которые в установленном законом порядке зарегистрированы на праве собственности за Паремузяном А.А.

Удовлетворяя заявление прокурора, суд первой инстанции пришёл к выводу о том, что регистрация в ЕГРН права собственности на вспомогательный объект недвижимости (хозблок) площадью 1,3 м² без регистрации на земельном участке основного объекта недвижимости не могла являться основанием для предоставления в собственность без проведения торгов земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], площадь которого многократно превышает площадь хозяйственного строения.

С данными выводами суда первой инстанции согласились суды апелляционной и кассационной инстанций.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что решение суда, апелляционное определение и определение суда кассационной инстанции приняты с нарушением закона, и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

В соответствии с п. 1 ст. 39 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 п. 2 данной статьи.

В силу подп. 14 п. 2 указанной 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.

Согласно ст. 17 Закона о социальной защите инвалидов инвалидам и семьям, имеющим в своём составе инвалидов, предоставляется право на первоочередное получение земельных участков для индивидуального жилищного строительства, ведения подсобного хозяйства и садоводства.

В соответствии с п. 2 ст. 168 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Из разъяснений, содержащихся в пп. 74, 75 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 года № 25 «О применении судами некоторых положений раздела 1 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», следует, 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; под публичными интересами, в частности, следует понимать интересы неопределённого круга лиц; сделка, при совершении которой был нарушен явно выраженный запрет, установленный законом, является ничтожной как посягающая на публичные интересы.

Согласно п. 3 ст. 167 Гражданского кодекса Российской Федерации требование о применении последствий недействительности ничтожной сделки вправе предъявить сторона сделки, а в предусмотренных законом случаях также иное лицо.

Судами при рассмотрении дела установлено, что земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] с разрешённым видом использования «для ведения личного подсобного хозяйства» предоставлен Паремузюну А.А. как ребёнку-инвалиду на основании ст. 17 Закона о социальной защите инвалидов.

Факт того, что Паремузюном А.А. (в чьих интересах действовала законный представитель Паремузьян Т.В.) в администрацию МО Северский район была предоставлена ложная информация, судами не устанавливался, прокурор в исковом заявлении на это также не ссылался.

Администрацией МО Северский район оснований для отказа в предоставлении земельного участка по договору аренды на льготных основаниях не было установлено ни при заключении договоров аренды и купли-продажи, ни в последующем, никаких проверок по факту противоправных действий со стороны кого-либо из сотрудников администрации Северского района Краснодарского края в связи с предоставлением земельного участка ребёнку-инвалиду Паремузюну А.А. не проводилось, к административной или уголовной ответственности никто не привлекался.

Данные обстоятельства судебными инстанциями оставлены без внимания и оценки в соответствии со ст. 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, что нельзя признать правильным.

Необходимые проверки и административные процедуры, включая проверку наличия у Паремузьяна А.А. как у инвалида права на получение земельного участка на льготных основаниях, предшествовавшие заключению спорных договоров аренды и купли-продажи, проведены администрацией МО Северский район надлежащим образом и в установленном порядке, доказательств иного в материалах дела не имеется, сомнений у администрации в законности и обоснованности своих действий не вызвали.

Указывая на то, что администрацией МО Северский район при предоставлении в аренду земельного участка без проведения торгов не установлена нуждаемость Паремузьяна А.А. в улучшении жилищных условий, суды при этом факт нуждаемости или ненуждаемости ответчика в таком улучшении не проверяли.

Само по себе то обстоятельство, что такая проверка не была проведена администрацией МО Северский район, не свидетельствует о том, что

Паремузян А.А. на момент принятия решения о предоставлении ему в аренду земельного участка в улучшении жилищных условий не нуждался.

Нельзя также согласиться с выводами судов о неправомерном заключении между ответчиками договора купли-продажи земельного участка.

Судебными инстанциями установлено, что на существовавшем ранее земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] возведено хозяйственное строение с кадастровым номером [REDACTED], право собственности на которое зарегистрировано за арендатором земельного участка, на котором расположено строение, Паремузяном А.А. Данное обстоятельство никем не оспаривалось.

Исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду, как предусматривает п. 1 ст. 39 Земельного кодекса Российской Федерации, имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

Характеристики таких зданий и сооружений в законе не приведены, ссылок на иные нормативные акты, которые позволяют ограничить предоставленное федеральным законом право размерами возводимых строений и их соотношением с размерами земельного участка, в обжалуемых судебных актах не имеется, а потому вывод судов о признании недействительным договора купли-продажи земельного участка, о котором возник спор, не обоснован.

При этом, полагая, что земельный участок мог быть передан в собственность Паремузяна А.А. только в том случае, если бы на нём был возведён жилой дом, суды не учли следующее.

Согласно пп. 8 п. 1 ст. 1 Земельного кодекса Российской Федерации земельное законодательство основывается, в частности, на принципе деления земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к определённой категории и разрешённого использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства.

Земельный участок, предоставленный Паремузяну А.А., как установлено в судебном заседании, имел вид разрешённого использования «для ведения личного подсобного хозяйства», что согласно классификатору, утверждённому приказом Росреестра от 10 ноября 2020 г. № П/0412, предполагает возможность его использования по целевому назначению не только путём размещения на нём жилого дома, но и путём производства сельскохозяйственной продукции, размещения гаража и иных вспомогательных сооружений и/или содержания сельскохозяйственных животных.

Таким образом, закон не запрещает возведение на земельном участке, предназначенном для ведения личного подсобного хозяйства, только вспомогательных сооружений без жилого дома.

Судебная коллегия также обращает внимание на то, что согласно ст. 166 Гражданского кодекса Российской Федерации требование о признании оспоримой сделки недействительной, а также требование о применении последствий недействительности ничтожной сделки могут быть предъявлены стороной сделки или иным лицом, указанным в законе. При этом лицо, заявившее такие требования, должно иметь охраняемый законом интерес в признании сделки недействительной. Данный интерес должен носить материально-правовой характер и, соответственно, должен быть подтверждён соответствующими доказательствами, как, собственно, должно быть доказано нарушение конкретного, а не абстрактного права заинтересованного лица.

Как разъяснено в п. 71 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», оспоримая сделка может быть признана недействительной, если она нарушает права или охраняемые законом интересы лица, оспаривающего сделку, в том числе повлекла неблагоприятные для него последствия (абз. 2 п. 2 ст. 166 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно ч. 1 ст. 45 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации прокурор вправе обратиться в суд с заявлением в защиту прав, свобод и законных интересов граждан, неопределённого круга лиц или интересов Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

При этом, как предусмотрено ч. 3 ст. 131 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, в исковом заявлении, предъявляемом прокурором в защиту интересов Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований или в защиту прав, свобод и законных интересов неопределённого круга лиц, должно быть указано, в чём конкретно заключаются их интересы, какое право нарушено, а также должна содержаться ссылка на закон или иной нормативный правовой акт, предусматривающие способы защиты этих интересов.

Обратившись в суд с настоящим исковым заявлением, прокурор не указал, в чьих именно интересах он действует, а суд этот вопрос не прояснил.

Решением суда по настоящему спору земельный участок возвращён в собственность муниципального образования, являющегося ответчиком по делу и не настаивавшего на удовлетворении исковых требований. Обязанности распорядиться находящимся в собственности конкретным земельным участком путём предоставления его другим лицам на муниципальный орган законом не возложена и ст. 209 Гражданского кодекса Российской Федерации не предусмотрена. Каким образом, какие именно и чьи права при таком положении будут восстановлены, как предполагал прокурор, суд не определил.

Не были проверены и не получили оценку возражения ответчика относительно того, что ранее с аналогичным иском к Паремузяну А.А. уже обращалась администрация МО Северский район, являвшаяся изначально собственником земельного участка, по поводу которого возник спор, однако впоследствии от исковых требований отказалась, о чём имеется вступивший в законную силу судебный акт.

В настоящем случае судом первой инстанции при постановлении решения не были соблюдены требования о законности и обоснованности судебного акта, а потому допущенные нарушения, не исправленные судом апелляционной инстанции и кассационным судом общей юрисдикции, являются существенными и непреодолимыми, в связи с чем могут быть исправлены только посредством отмены судебных постановлений.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что принятые по делу решение суда первой инстанции, апелляционное определение и определение кассационного суда общей юрисдикции нельзя признать законными, они подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 390¹⁴–390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Северского районного суда Краснодарского края от 14 сентября 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 6 февраля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 18 июня 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи