



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ24-335-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

15 апреля 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,
судей Киселёва А.П. и Петрушкина В.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску прокурора Северского района Краснодарского края, действующего в интересах неопределённого круга лиц, к администрации муниципального образования Северский район Краснодарского края, Форманюку Сергею Валерьевичу, Даниловой Александре Герасимовне, Птицыной Яне Львовне о признании постановления администрации муниципального образования Северский район Краснодарского края незаконным, о возложении обязанности отменить постановление, признании недействительной сделки по заключению договора аренды земельного участка, применении последствий недействительности сделки, признании соглашений о переуступке прав и обязанностей по договору аренды земельного участка недействительными, по встречному иску Птицыной Яны Львовны к администрации муниципального образования Северский район Краснодарского края, Форманюку Сергею Васильевичу, Даниловой Александре Герасимовне о признании добросовестным приобретателем прав и обязанностей по договору аренды земельного участка

по кассационной жалобе Птицыной Яны Львовны на решение Северского районного суда Краснодарского края от 15 марта 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 7 ноября 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 2 апреля 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П., выслушав представителя Птицыной Я.Л. Немеш И.В., поддержавшую доводы кассационной жалобы, прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации – Клевцову Е.А., возражавшую против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

прокурор Северского района в интересах неопределённого круга лиц обратился в суд с указанным выше иском, просил признать незаконным постановление администрации муниципального образования Северский район о предоставлении Форманюку С.В. земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], расположенного в [REDACTED], признать недействительными договор аренды указанного выше земельного участка от 11 октября 2019 г., заключённый между администрацией муниципального образования Северский район и Форманюком С.В., а также последующие договоры о передаче прав и обязанностей по нему, заключённые между Форманюком С.В. и Даниловой А.Г., между Даниловой А.Г. и Птицыной Я.Л., вернуть стороны в первоначальное положение.

Требования прокурора обоснованы тем, что администрацией муниципального образования Северский район при предоставлении Форманюку С.В. в аренду земельного участка без проведения торгов не установлена его нуждаемость в улучшении жилищных условий и кроме того, Форманюк С.В. не имел 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.

Птицына Я.Л. просила в иске отказать, заявила встречный иск о признании её добросовестным приобретателем прав и обязанностей по договору аренды земельного участка.

Решением Северского районного суда Краснодарского края от 15 марта 2023 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 7 ноября 2023 г., требования прокурора Северского района удовлетворены частично. Признано незаконным постановление администрации муниципального образования Северский район от 4 октября 2019 г. о предоставлении Форманюку С.В. земельного участка с кадастровым номером [REDACTED]; признан недействительным договор аренды указанного земельного участка от 11 октября 2019 г., заключённый между администрацией муниципального образования Северский район и Форманюком С.В.; применены последствия недействительности ничтожной сделки. Признано недействительным соглашение от 25 июня 2021 г. о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, заключённое между Форманюком С.В. и

Даниловой А.Г.; признано недействительным соглашение от 15 декабря 2021 г. о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, заключённое между Даниловой А.Г. и Птицыной Я.Л. Стороны возвращены в первоначальное положение, возложена обязанность вернуть полученное в рамках сделки. С Даниловой А.Г. и Птицыной Я.Л. в бюджет муниципального образования Северский район взыскана государственная пошлина в размере 100 руб. с каждой. В удовлетворении остальной части исковых требований отказано. Встречный иск Птицыной Я.Л. оставлен без удовлетворения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 2 апреля 2024 г. указанные судебные постановления оставлены без изменения.

В кассационной жалобе заявитель просит отменить состоявшиеся по делу судебные постановления, как незаконные.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 18 сентября 2024 г. заявителю восстановлен срок на подачу кассационной жалобы на указанные выше судебные постановления, а определением от 7 марта 2025 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, возражения на неё, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу 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 настоящего дела.

Судом установлено, что постановлением администрации муниципального образования Северский район от 4 октября 2019 г. Форманюку С.В. как инвалиду предоставлен в аренду земельный участок.

11 октября 2019 г. между администрацией муниципального образования Северский район и Форманюком С.В. заключён договор аренды земельного участка, расположенного по адресу: [REDACTED], с кадастровым номером [REDACTED], площадью 5000 кв.м, с видом разрешённого использования «для ведения личного подсобного хозяйства» сроком на 20 лет.

25 июня 2021 г. между Форманюком С.В. и Даниловой А.Г. заключено соглашение о передаче прав обязанностей по договору аренды земельного участка, в соответствии с которым право аренды на данный участок уступлено Даниловой А.Г., которая 15 декабря 2021 г. уступила это право Птицыной Я.Л.

Удовлетворяя искимые требования, суд первой инстанции сослался на то, что при предоставлении в аренду земельного участка без проведения торгов не установлена нуждаемость Форманюка С.В. в улучшении жилищных условий, а также то, что Форманюком С.В. через короткий промежуток времени право аренды на земельный участок уступлено третьему лицу.

На основании изложенного суд признал недействительными как договор аренды, так и последующие договоры об уступке прав и обязанностей по нему.

Поскольку Форманюк С.В. не был наделён правом на дальнейшее отчуждение спорного земельного участка, данное обстоятельство исключает возможность удовлетворения встречных искимых требований Птицыной Я.Л. о признании её добросовестным приобретателем.

С выводами суда первой инстанции согласились суд апелляционной инстанции и кассационный суд общей юрисдикции.

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

В соответствии с подпунктом 14 пункта 2 статьи 39⁶ Земельного кодекса Российской Федерации 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.

Федеральным законом от 24 ноября 1995 г. №181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» (далее – Закон о социальной защите инвалидов) в статье 17 «Обеспечение инвалидов жильём» частью шестнадцатой предусмотрено, что инвалидам и семьям, имеющим в своём составе инвалидов, предоставляется право на первоочередное получение земельных участков для индивидуального жилищного строительства, ведения подсобного хозяйства и садоводства.

Согласно статье 4 Федерального закона от 7 июля 2003 г. № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве» для ведения личного подсобного хозяйства могут использоваться земельный участок в границах населённого пункта (приусадебный земельный участок) и земельный участок за пределами границ населённого пункта (полевой земельный участок) (пункт 1).

Приусадебный земельный участок используется для производства сельскохозяйственной продукции, а также для возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов. Параметры жилого дома, возводимого на приусадебном земельном участке, должны соответствовать параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, указанным в пункте 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (пункт 2).

Полевой земельный участок используется исключительно для производства сельскохозяйственной продукции без права возведения на нём зданий и строений (пункт 3).

В определении Конституционного Суда Российской Федерации от 20 июля 2023 г. № 2117-О указано, что исходя из системного анализа статьи 17 Закона о социальной защите инвалидов, право на первоочередное получение земельных участков для индивидуального жилищного строительства является мерой социальной поддержки, направленной на поддержку не всех инвалидов и семей, имеющих в своем составе инвалидов, а именно тех относящихся к этой категории лиц, которые нуждаются в улучшении жилищных условий (абзац третий пункта 2.1).

Как разъяснено в пункте 2 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за январь-июль 2014 года, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 1 сентября 2014 г., инвалиды и семьи, имеющие в своём составе инвалидов, подлежат обеспечению земельными участками для индивидуального жилищного строительства в первоочередном порядке только в том случае, если они признаны нуждающимися в улучшении жилищных условий или имеют основания для постановки на жилищный учёт.

По смыслу приведённых положений закона и акта его толкования право на первоочередное получение земельных участков имеют инвалиды или семьи, имеющие в своём составе инвалидов, нуждающихся в улучшении жилищных условий, – если они состоят на учёте в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий или имеют основания для постановки на такой учёт.

В нарушение этого суд первой инстанции по настоящему делу исходил лишь из того, что Форманюк С.В., которому был предоставлен спорный земельный участок, не состоял на названном выше учёте.

Между тем, в силу приведённых выше разъяснений закона и части 2 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд должен был учесть в качестве имеющего значение для дела обстоятельства не только факт постановки данного ответчика на соответствующий учёт, но и наличие оснований для постановки на такой учёт.

Из материалов дела следует, что в возражениях на иск Форманюк С.В. ссылался на то, что является инвалидом и нуждался в улучшении жилищных условий, однако суд этому обстоятельству значения не придал.

Данное нарушение является существенным, поскольку от установления этих обстоятельств зависел результат рассмотрения дела.

Суды апелляционной и кассационной инстанций это нарушение не устранили.

Кроме того, в соответствии с частью 5 статьи 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации резолютивная часть решения суда должна содержать выводы суда об удовлетворении иска либо об отказе в удовлетворении иска полностью или в части.

Как разъяснено в пункте 11 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении», исходя из того, что решение является актом правосудия, окончательно

разрешающим дело, его резолютивная часть должна содержать исчерпывающие выводы, вытекающие из установленных в мотивировочной части фактических обстоятельств.

В связи с этим в ней должно быть четко сформулировано, что именно постановил суд как по первоначально заявленному иску, так и по встречному требованию, если оно было заявлено (статья 138 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), кто, какие конкретно действия и в чью пользу должен произвести.

По настоящему делу, признавая недействительным договор аренды спорного земельного участка, а также последующие соглашения ответчиков о передаче прав и обязанностей по этому договору, суд первой инстанции постановил применить последствия ничтожной сделки – в отношении договора аренды, а также вернуть стороны в первоначальное положение, обязав вернуть всё полученное по сделке – в отношении соглашения, заключённого между Даниловой А.Г. и Птицыной Я.Л.

Однако какие именно последствия недействительности договора аренды применены, какие действия должны совершить стороны во исполнение решения суда, применены ли такие последствия в отношении соглашения, заключённого между Форманюком С.В. и Даниловой А.Г., в решении суда не указано.

С учётом изложенного решение суда не может быть признано соответствующим требованиям статьи 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации о законности и обоснованности.

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.

Руководствуясь статьями 390¹⁴, 390¹⁵, 390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Северского районного суда Краснодарского края от 15 марта 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 7 ноября 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 2 апреля 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи