



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ25-145-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

27 мая 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,
судей Горшкова В.В. и Петрушкина В.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Краснодарском крае и Республике Адыгея к Кейян Оксане Хачановне, Плотникову Николаю Алексеевичу, Задикяну Михаилу Мкрдичевичу и акционерному обществу «Совхоз «Восход» о признании недействительным договора аренды земельного участка и дополнительного соглашения

по кассационной жалобе Кейян Оксаны Хачановны на решение Адлерского районного суда г. Сочи от 13 ноября 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 19 марта 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 20 августа 2024 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А.,

установила:

межрегиональное территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Краснодарском крае и Республике Адыгея (далее - МГУ Росимущества) обратилось в суд с иском и просило признать недействительным (ничтожным) договор аренды от 24 марта 2020 г. № [REDACTED] земельного участка с кадастровым номером (далее – КН) [REDACTED], дополнительное соглашение к нему от 7 мая 2020 г. № 1, договор о передаче прав и обязанностей арендатора от 17 сентября 2020 г. № [REDACTED], договор о передаче прав и обязанностей арендатора от 20 апреля 2021 г. № [REDACTED], обязать Кеян О.Х. и Плотникова Н.А. вернуть земельный участок МГУ Росимущества в освобождённом виде по акту приёма-передачи в течение 10 дней со дня вступления решения в законную силу с указанием на решение как на основание погашения в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) записи о праве аренды в отношении земельного участка с номером регистрации [REDACTED].

Решением Адлерского районного суда г. Сочи от 13 ноября 2023 г. иск удовлетворён.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 19 марта 2024 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением судебной коллегией по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 20 августа 2024 г. решение и апелляционное определение оставлены без изменения.

В кассационной жалобе Кейян О.Х. просит отменить названные судебные акты.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 21 апреля 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 кассационной жалобы, 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.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что такие нарушения допущены при рассмотрении настоящего дела.

Как следует из материалов дела и установлено судом, администраций города Сочи на основании постановления от 9 января 1997 г. № 5/1 «Об утверждении материалов землеустройства и выдаче государственных актов на право постоянного (бессрочного) пользования землёй сельскохозяйственным предприятиям города» совхозу «Восход» предоставлены земельные участки общей площадью 210,16 га.

Совхозу «Восход» выдан Государственный акт от 9 января 1997 г. серии КК-2 № 426001767) о предоставлении земли в постоянное (бессрочное) пользование.

В соответствии с распоряжением Территориального агентства Государственного комитета Российской Федерации по управлению государственным имуществом в лице Комитета по управлению имуществом города Сочи от 20 ноября 1997 г. № 436-р «О закреплении имущества за федеральным государственным унитарным предприятием «Совхоз «Восход» данное предприятие наделено федеральным имуществом на праве хозяйственного ведения.

На основании распоряжений МТУ Росимущества от 31 декабря 2010 г. № 1379-р и от 10 ноября 2011 г. № 644-р произведена реорганизация в форме преобразования ФГУП «Совхоз «Восход» в ОАО «Совхоз «Восход» с последующим разделом первоначального земельного участка на 24 самостоятельных объекта, на которые в дальнейшем без проведения торгов в порядке переоформления права постоянного (бессрочного) пользования заключены договоры аренды.

11 марта 2020 г. МТУ Росимущества вынесено распоряжение № 23-199-р о предоставлении АО «Совхоз «Восход» на праве аренды земельных участков, в том числе с кадастровым номером [REDACTED] из земель населённых пунктов площадью 783 кв.м с видом разрешённого использования – для сельскохозяйственного использования. На основании указанного распоряжения право бессрочного (постоянного) пользования прекращено, заключён договор аренды от 24 марта 2020 г. № [REDACTED].

7 мая 2020 г. между МТУ Росимуществом и АО «Совхоз «Восход» заключено дополнительное соглашение № 1 к договору аренды земельного участка от 24 марта 2020 г. № [REDACTED].

Письмом от 1 апреля 2020 г. АО «Совхоз «Восход» просило изменить вид разрешённого использования земельного участка с КН [REDACTED] на «Постоянное проживание; Временное проживание; Курортно-рекреационное обслуживание; Торговля; Общественное питание в здании; Воспитание, образование, подготовка кадров; Культура, искусство; Физическая культура, спорт в здании; Спорт, отдых; Здравоохранение, соцобеспечение».

17 сентября 2020 г. между АО «Совхоз «Восход» и Задикяном М.М. заключён договор № [REDACTED] о передаче прав и обязанностей арендатора по договору аренды земельного участка от 24 марта 2020 г. № [REDACTED].

В дальнейшем между Задикяном М.М. и Кейян О.Х., Плотниковым Н.А. заключён договор от 20 апреля 2021 г. № [REDACTED] о передаче прав и обязанностей арендатора по договору аренды земельного участка от 24 марта 2020 г. № [REDACTED], о чём внесены соответствующие изменения в ЕГРН.

МТУ Росимущества при осуществлении контроля за использованием земельных участков по целевому назначению и сохранностью земельных участков зафиксировало, что земельный участок с КН [REDACTED] по целевому назначению не используется и это подтверждается актом от 18 августа 2022 г.

Суд первой инстанции, удовлетворяя иск, руководствовался статьёй 1 Земельного кодекса Российской Федерации, статьёй 1 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», статьёй 10, пунктом 2 статьи 167, пунктом 2 статьи 168, пунктом 1 статьи 170, пунктом 1 статьи 615 Гражданского кодекса Российской Федерации и исходил из того, что АО «Совхоз «Восход» совершены действия по незаконному выводу земельного участка из сельскохозяйственного оборота, по заявлению совхоза вид разрешённого использования земельного участка уполномоченным органом изменён не был, спорный земельный участок по целевому назначению не используется, действия совхоза направлены на сохранение и юридическое закрепление прав на землю за коммерческой организацией на максимально выгодных условиях.

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

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что с выводами судебных инстанций согласиться нельзя по следующим основаниям.

Согласно пункту 1 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории: земли сельскохозяйственного назначения; земли населённых пунктов; земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; земли особо охраняемых территорий и объектов; земли лесного фонда; земли водного фонда; земли запаса.

Правовой режим земель и земельных участков определяется в соответствии с федеральными законами, исходя из их принадлежности к той или иной категории земель и режима использования.

В соответствии с пунктом 1 статьи 77 Земельного кодекса Российской Федерации землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населённого пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

Пунктом 1 статьи 78 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания агролесомелиоративных

насаждений, агрофитомелиоративных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей, а также для целей аквакультуры (рыбоводства).

В силу пункта 1 статьи 83 и подпункта 6 пункта 1 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации землями населённых пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населённых пунктов, в состав земель населённых пунктов могут входить земельные участки, отнесённые в соответствии с градостроительными регламентами в том числе к территориальной зоне сельскохозяйственного использования.

Согласно пункту 11 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки в составе зон сельскохозяйственного использования в населённых пунктах – земельные участки, занятые пашнями, многолетними насаждениями, а также зданиями, сооружениями сельскохозяйственного назначения, – используются в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральными планами населённых пунктов и правилами землепользования и застройки.

В соответствии с частью 10 статьи 35 и части 3 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации зоны сельскохозяйственного использования (в том числе зоны сельскохозяйственных угодий), а также зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, развития объектов сельскохозяйственного назначения, могут включаться в состав территориальных зон, устанавливаемых в границах населённых пунктов. На земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ этой территориальной зоны, распространяется действие градостроительного регламента.

Включение земельных участков сельскохозяйственного назначения в границы населённого пункта с одновременным установлением либо изменением вида разрешённого использования может осуществляться в порядке частей 1 и 2 статьи 4.1 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации».

Пунктом 3 части 1 статьи 7 и статьёй 8 Федерального закона от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» установлено, что с момента включения земель сельскохозяйственного назначения в границы населённого пункта земельный участок фактически переводится в категорию населённых пунктов.

Таким образом, до перевода земли в другую категорию в действующем законодательстве отсутствуют основания для изменения вида разрешённого использования земель сельскохозяйственного назначения, предоставленных для ведения садоводства, дачного строительства.

Из представленной выписки из ЕГРН от 22 августа 2022 г. следует, что земельный участок с КН [REDACTED] площадью 783 кв.м имеет категорию – земли населённых пунктов, один из видов разрешённого использования –

индивидуальное жилищное строительство (отдельно стоящий жилой дом, блокированный жилой дом).

На основании обращений АО «Совхоз «Восход» распоряжением МТУ Росимущества от 11 марта 2020 г. № 28-199-р прекращено право постоянного (бессрочного) пользования совхоза на земельные участки, в том числе с КН [REDACTED] из земель населённых пунктов площадью 783 кв.м с видом разрешённого использования – для сельскохозяйственного использования.

Согласно пункту 1.1 договора аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности, от 24 марта 2020 г. № [REDACTED], заключённого между МТУ Росимущества и АО «Совхоз «Восход», в аренду предоставлялся земельный участок из земель населённых пунктов с КН [REDACTED] с видом разрешённого использования – для сельскохозяйственного использования сроком до 10 марта 2069 г. Фактическая передача участка подтверждается актом приёма-передачи от 24 марта 2020 г., подписанным сторонами без возражений.

Впоследствии дополнительным соглашением от 7 мая 2020 г. № 1 в связи с изменением вида разрешённого использования земельного участка в договор аренды от 24 марта 2020 г. внесены изменения, согласно которым уполномоченный орган предоставляет в аренду участок с видом разрешённого использования – для индивидуального жилищного строительства.

Изменение одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов (часть 3 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Самостоятельное изменение арендатором вида разрешённого использования земельного участка на иной из числа видов, предусмотренных градостроительным регламентом, не допускается в том случае, когда участок предоставлялся в аренду для определённого вида использования (пункт 3 Обзора практики рассмотрения судами дел, связанных с изменением вида разрешённого использования земельного участка, утверждённого Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 14 ноября 2018 г.).

Вместе с тем судебные инстанции не учли, что договор аренды от 24 марта 2020 г. № [REDACTED] заключён в порядке переоформления права постоянного (бессрочного) пользования (пункт 2 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»), а не в результате аукциона, при этом изменение вида разрешённого использования осуществлялось по решению уполномоченного органа по распоряжению земельными участками, находящимися в федеральной собственности.

Из представленных доказательств следует, что спорный земельный участок с КН [REDACTED] при переоформлении АО «Совхоз «Восход» права постоянного (бессрочного) пользования и предоставлении в аренду уже относился к

землям населённых пунктов, с видом разрешённого использования – для сельскохозяйственного производства, который впоследствии был изменён на вид разрешённого использования – для индивидуального жилищного строительства.

При этом следовало учитывать, что земельное законодательство основывается на принципе приоритета сохранения особо ценных земель, согласно которому изменение целевого назначения ценных земель сельскохозяйственного назначения для иных целей ограничивается или запрещается (подпункт 6 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации), а отвод земель сельскохозяйственного назначения основывается на принципе целевого использования соответствующих земельных участков.

При разрешении спора и применении к спорным отношениям Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» судебные инстанции не учли, что указанный федеральный закон регулирует отношения, связанные с владением, пользованием, распоряжением земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения.

Поскольку данный закон не регулирует оборот земель населённых пунктов, выводы судов о незаконных действиях арендатора по выводу участков из сельскохозяйственного оборота не основаны на правильном применении закона.

Градостроительный регламент обязателен для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями и арендаторами, указанные лица могут использовать участки в соответствии с любым видом разрешённого использования, предусмотренным градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны.

В состав земель населённых пунктов могут входить земельные участки, отнесённые в соответствии с градостроительным регламентом, в том числе к территориальным зонам сельскохозяйственного назначения.

Земельные участки в составе зон сельскохозяйственного использования в населённых пунктах – земельные участки, занятые пашнями, многолетними насаждениями, а также зданиями, сооружениями сельскохозяйственного назначения, – используются в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральными планами населённых пунктов и правилами землепользования и застройки (пункт 11 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации).

Разрешая спор, судебные инстанции не учли правового различия оборота земельных участков в составе зон сельскохозяйственного использования в населённых пунктах и земельных участков категории сельскохозяйственного назначения, имеющих особое целевое назначение.

Согласно пункту 5 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации и пункту 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.

Эстоппель является частным проявлением принципа добросовестности, в связи с чем для его применения требуется оценка добросовестности каждой из сторон.

Эстоппель защищает добросовестную сторону, поэтому он находит своё применение тогда, когда доверие лица, вызванное поведением другой стороны, хотя и противоречит формальной правовой или фактической действительности, но может быть признано разумным, оправданным.

Защита доверия как таковая является ключевым аспектом при оценке противоречивого поведения лица при применении принципа эстоппель.

Таким образом, предъявление МТУ Росимущества требования о признании договора аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности, недействительным при наличии принятого уполномоченным органом распоряжения об изменении вида разрешённого использования и внесённых изменений в условия такого договора аренды следует квалифицировать в качестве противоречивого и недобросовестного поведения.

В силу пункта 9 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации 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 данной статьи, без согласия арендодателя при условии его уведомления. Изменение условий договора аренды земельного участка без согласия его арендатора и ограничение установленных договором аренды земельного участка прав его арендатора не допускаются. Если иное не предусмотрено законом, досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключённого на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором.

Арендатор публичного земельного участка по договору аренды, заключённому на срок более чем пять лет, имеет право передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу при условии уведомления арендодателя. Данное право арендатора не может быть ограничено договором (пункт 22 Обзора судебной практики Верховного суда Российской Федерации № 4 (2021), утверждённого Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 16 февраля 2022 г.).

Таким образом, с учётом положений пункта 9 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации согласие публичного собственника на передачу прав и обязанностей по этому договору не требуется и обязанность арендатора получить такое согласие не может быть установлено договором.

Соответственно, по настоящему делу, судебные инстанции неправильно применили нормы земельного законодательства, регулирующие порядок и основания передачи прав арендатора на земельные участки.

Принимая во внимание, что судебные инстанции установили все юридически значимые обстоятельства, однако неправильно применили нормы действующего законодательства, регулирующие спорные правоотношения, обжалуемые судебные акты подлежат отмене с принятием нового решения по делу об отказе в удовлетворении иска.

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

определила:

решение Адлерского районного суда г. Сочи от 13 ноября 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 19 марта 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 20 августа 2024 г. отменить. В удовлетворении исковых требований отказать.

Председательствующий

Судьи