



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ25-155-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

26 августа 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.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску заместителя Генерального прокурора Российской Федерации к межрегиональному территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Краснодарском крае и Республике Адыгея, Александровой Анне Валерьевне, Асфари Джамилю Ахмедовичу, Быкову Андрею Александровичу, Бурлаковской Татьяне Игоревне, Вожову Анатолию Анатольевичу, Вожовой Ксении Анатольевне, Гуриной Ольге Николаевне, Гуриной Есенин Глебовне, Гурину Глебу Юрьевичу, Губкину Вадиму Владимировичу, Демиденко Виталию Юрьевичу, Ефремову Владимиру Петровичу, Жигелей Александре Андреевне, Земской Ирине Иосифовне, Злоказову Александру Евгеньевичу, Иванову Николаю Владимировичу, Крюкову Павлу Николаевичу, Кичик Лилии Мануровне, Котковой Инне Александровне, Лабышкиной Екатерине Вячеславовне, Леонтьевой Анастасии Леонидовне, Пацей Елене Николаевне, Подмогильному Александру Валентиновичу, Постоловой Кристине Владимировне, Постоловой Юлии Ивановне, Попову Максиму Прокопьевичу, Ситникову Артему Дмитриевичу, Сухоруковой Олесе Казимировне, Сухорукову Виктору Петровичу, Сычеву Денису Анатольевичу, Файфману Александру Анатольевичу, Фроловой Светлане Константиновне, Черкасову Сергею Владимировичу, Чуйковой Юлии

Михайловне, Шаплыко Татьяне Алексеевне о признании сделок недействительными (ничтожными), применении последствий их недействительности, признании объектов капитального строительства самовольными постройками и их сносе

по кассационным жалобам Демиденко Виталия Юрьевича, Подмогильного Александра Валентиновича, Пацей Елены Николаевны и Губкина Вадима Владимировича на решение Адлерского районного суда г. Сочи от 12 августа 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 20 февраля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 22 августа 2024 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А., выслушав объяснения Демиденко В.Ю. и его представителя Мальцеву Л.А., представителей Демиденко В.Ю., Губкина В.В., Подмогильного А.В., Пацей Е.Н. – Бакулину Е.Е. и Валяеву О.Н., представителя Постоловой Ю.И., Постоловой К.В., Крюкова П.Н., Быкова А.А. – Сергеева Е.И., представителя Котковой И.А. – Коткова Е.В., представителя Чуйковой Ю.М. – Гореева Д.Э., а также представителей Банка ГПБ (АО) – Цуканову Е.Ю. и Юдину Т.А., поддержавших доводы кассационных жалоб, выслушав прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Русакова И.В., возражавшего против удовлетворения кассационных жалоб,

установила:

заместитель Генерального прокурора Российской Федерации обратился в суд с указанным выше иском в интересах Российской Федерации и неопределённого круга лиц, ссылаясь на то, что в результате надзорных мероприятий выявлены факты незаконного распоряжения МТУ Росимущества 96 земельными участками площадью 6,2 га из земель сельскохозяйственного использования.

Решением Адлерского районного суда г. Сочи от 12 августа 2022 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 12 января 2023 г., исковые требования удовлетворены:

признаны недействительными (ничтожными) сделками договоры аренды земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 33 897 кв.м и земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 28 359 кв.м с видом разрешённого использования – для сельскохозяйственного использования от 26 июня 2009 г. № [REDACTED] и от 26 июня 2009 г. № [REDACTED];

признаны недействительными (ничтожными) сделками распоряжения МТУ Росимущества от 2 июля 2019 г. № 419-р «О выборе вида разрешённого

использования федерального земельного участка с кадастровым номером [REDACTED]» и от 2 июля 2019 г. № 418-р «О выборе вида разрешенного использования федерального земельного участка с кадастровым номером [REDACTED]», дополнительное соглашение от 30 сентября 2020 г. к договору аренды от 26 июня 2009 г. № [REDACTED] земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 8 445 кв. м с видом разрешенного использования «садовый земельный участок» и дополнительное соглашение от 30 сентября 2020 г. к договору аренды от 26 июня 2009 г. № [REDACTED] земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 8 101 кв.м с видом разрешенного использования «садовый земельный участок», постановлено возвратить земельные участки МТУ Росимущества по акту приема-передачи в течение месяца со дня вступления решения в силу.

Указано, что решение является основанием для аннулирования (погашения) в ЕГРН записей о праве аренды в отношении земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 8 101 кв. м с видом разрешенного использования «садовый земельный участок», об изменении вида разрешенного использования земельного участка, о регистрации дополнительного соглашения от 30 сентября 2020 г. № [REDACTED], а также восстановления в ЕГРН сведений о виде разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] – для сельскохозяйственного использования и земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 8 445 кв. м;

Признан недействительным, в том числе договор аренды земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 425 кв.м от 9 июля 2019 г. № [REDACTED] (арендаторы Подмогильный А.В., Пацей Е.Н.), а объект капитального строительства с кадастровым номером [REDACTED] площадью 227,1 кв. м, расположенный на данном земельном участке – самовольной постройкой, подлежащей сносу. Также признаны недействительными договоры аренды земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 450 кв.м от 9 июля 2019 г. № [REDACTED] (арендатор Губки В.В.), договор аренды земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 604 кв.м от 9 июля 2019 г. № [REDACTED] (арендатор Демиденко В.Ю.), а расположенные на них объекты капитального строительства с кадастровым номером [REDACTED] площадью 224 кв.м и с кадастровым номером [REDACTED] площадью 223,8 кв.м – самовольными постройками, подлежащими сносу.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 25 мая 2023 г. судебные постановления оставлены без изменения.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 20 февраля 2024 г. решение Адлерского районного суда г. Сочи от 12 августа 2022 г. оставлено без изменения, апелляционные жалобы Демиденко В.Ю., Подмогильного А.В., Пацей Е.Н.,

Губкина В.В, Жигилей А.А. – без удовлетворения. Апелляционная жалоба не привлечённого к участию в деле Львова Е.В. – оставлена без рассмотрения по существу.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 22 августа 2024 г. решение Адлерского районного суда г. Сочи от 12 августа 2022 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 20 февраля 2024 г. оставлены без изменения.

В кассационных жалобах Демиденко В.Ю., Подмогильный А.В., Пацей Е.Н. и Губкин В.В. просят отменить названные судебные акты.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А. от 25 июля 2025 г. кассационные жалобы с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационных жалоб, объяснения относительно кассационных жалоб, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не находит оснований для отмены обжалуемых судебных постановлений.

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.

Из приведённых положений закона следует, что кассационный порядок пересмотра судебных постановлений предназначен для устранения существенных нарушений норм материального и процессуального права, допущенных нижестоящими судебными инстанциями при рассмотрении дела.

Таких нарушений норм права при рассмотрении настоящего дела судами не допущено.

Как установлено судом и следует из материалов дела, АТОО «Адлерский чай» зарегистрировано постановлением главы администрации Адлерского района г. Сочи от 2 сентября 1992 г. № 604, а постановлением от 29 января 1993 г. № 75 в постоянное (бессрочное) пользование для сельскохозяйственного использования товариществу предоставлен земельный участок площадью 2 730 га.

Согласно Уставу 1995 г. ООО «Адлерский чай» образовано в соответствии с постановлениями Правительства Российской Федерации от 29 декабря 1991 г. № 86 «О порядке реорганизации колхозов и совхозов», от 4 сентября 1992 г. № 708 «О порядке приватизации и реорганизации

предприятий и организаций агропромышленного комплекса» и выступает правопреемником Адлерского чайного совхоза и АТОО «Адлерский чай».

Общим собранием ООО «Адлерский чай» принято решение от 3 декабря 2002 г. о реорганизации путём преобразования в ОАО «Адлерский чай», которое в порядке правопреемства приобрело право постоянного (бессрочного) пользования в отношении земельного участка, ранее находившегося в пользовании совхоза.

Распоряжением ТУ Росимущества от 25 июня 2009 г. № 667-р ОАО «Адлерский чай» на основании его заявления в порядке переоформления права постоянного (бессрочного) пользования в аренду без проведения торгов на 49 лет предоставлено 118 земельных участков, в том числе земельные участки с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED] с видом разрешённого использования «для сельскохозяйственного использования» и этим же распоряжением прекращено право постоянного (бессрочного пользования) земельными участками ОАО «Адлерский чай».

Между ТУ Росимущества и ОАО «Адлерский чай» 26 сентября 2009 г. заключены договоры № [REDACTED] и [REDACTED], согласно которым обществу в аренду на 49 лет переданы земельные участки с кадастровыми номерами [REDACTED] площадью 28 359 кв.м и [REDACTED] площадью 33 897 кв.м, категории – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешённого использования – для сельскохозяйственного использования.

По условия договоров арендатор обязан, в том числе, использовать земельный участок в соответствии с целевым назначением, повышать плодородие почв и не допускать ухудшение экологической обстановки на участке, соблюдать специально установленный режим земель.

Права на земельные участки неоднократно передавались иным лицам.

Так, по договору о передаче прав и обязанностей от 12 апреля 2010 г., заключённому между ОАО «Адлерский чай» и ООО «Югсельхоз», последнему передано право аренды земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED], а на основании договоров о передаче прав и обязанности от 28 февраля 2012 г. право аренды последнего перешло к ООО «Вектор-Сочи», которое, в свою очередь, 21 февраля 2018 г. уступило право аренды земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] Каладжяну Р.А., а 13 апреля 2018 г. уступило право аренды земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] его директору Акопяну Б.Г., который передал права и обязанности по договору от 14 мая 2018 г. Каладжян А.Э.

Из распоряжений МТУ Росимущества от 8 октября 2018 г. № 800-р и № 801-р следует, что на основании обращения Каладжяна Р.А. и Каладжян А.Э. о выборе вида разрешённого использования земельных участков [REDACTED] и [REDACTED] установлены виды разрешённого использования земельных участков, находящихся в зоне малоэтажной жилой

застройки высотой до 15 м Ж-2 – «дачное хозяйство», и находящегося в зоне застройки индивидуальными жилыми домами высотой до 12 метров Ж-1 – «дачное хозяйство».

Распоряжениями МТУ Росимущества от 19 апреля 2019 г. № 221 и от 10 апреля 2019 г. № 220-р земельные участки с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED] разделены на 94 участка с внесением в ЕГРН сведений о вновь образованных земельных участках.

Согласно распоряжениям МТУ Росимущества от 2 июля 2019 г. № 418-р и № 419-р принадлежавшим на праве аренды Каладжян А.Э. и Каладжяну Р.А. земельным участкам с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED] установлены виды разрешённого использования «садовый земельный участок».

Между МТУ Росимущества и Каладжян Р.А., Каладжян А.Э. в отношении вновь образованных земельных участков 9 июля 2019 г. заключены договоры аренды, а в отношении земельных участков [REDACTED] и [REDACTED], сохранивших исходные кадастровые номера после раздела, 30 сентября 2020 г. заключены дополнительные соглашения к договорам аренды от 26 июня 2009 г. с указанием вида разрешённого использования земельных участков – «садовый участок».

Из материалов регистрационных дел и выписок из ЕГРН следует, что в марте 2020 г. Каладжян А.Э. и Каладжян Р.А. передали права аренды на вновь образованные земельные участки (за исключением земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED]) Гуриной Е.Г., Гуриной О.Н. и Вожовой К.А., которые уступили права аренды на часть земельных участков Жигилей А.А. (10 участков), Сухорукову В.П. (6 участков), Сычеву Д.А. (7 участков), Иванову Н.В. (6 участков), Черкасову С.В. (5 участков), Земской И.И. (3 участка), Вожову А.А. (2 участка), Сухоруковой О.К. (4 участка), Шаплыко Т.А. (2 участка), Гурину Г.Ю. (1 участок), Бурлаковской Т.И. (1 участок), которые осуществили строительство индивидуальных жилых домов и иных объектов недвижимости в целях их последующей продажи и извлечения прибыли.

Гуриной О.Н., Гуриной Е.Г., Вожовой К.А. в администрацию г. Сочи поданы уведомления о планируемом строительстве или реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства или садовых домов.

На арендуемых земельных участках возведены объекты капитального строительства.

Далее, между Сухоруковым В.П. и Губкиным В.В. заключён договор от 14 апреля 2021 г. № [REDACTED] инвестирования финансовых средств в строительство жилого дома на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED]. Регистрация перехода права собственности на жилой дом с кадастровым номером [REDACTED] к Губкину В.В. произведена 17 сентября 2021 г. на основании договора инвестирования финансовых средств

в строительство жилого дома с актом приёма-передачи о реализации инвестиционного проекта с передачей на основании договора от 13 сентября 2021 г. прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 9 июля 2019 г. № [REDACTED], находящегося в федеральной собственности.

Между Вожовым А.А. и Подмогильным А.В., Пацей Е.Н. заключён договор от 30 апреля 2021 г. инвестирования финансовых средств в строительство жилого дома на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED]. Регистрация перехода права собственности на жилой дом с кадастровым номером [REDACTED] к Подмогильному А.В., Пацей Е.Н. произведена 14 апреля 2022 г. на основании договора инвестирования финансовых средств в строительство жилого дома с актом приема-передачи о реализации инвестиционного проекта с передачей на основании договора от 6 апреля 2022 г. прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 9 июля 2019 г. № [REDACTED], находящегося в федеральной собственности.

Между Ивановым Н.В. и Демиденко В.Ю. заключён договор купли-продажи жилого дома с кадастровым номером [REDACTED] от 19 августа 2021 г. с передачей прав и обязанностей по договору аренды земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], регистрация перехода права собственности на жилой дом произведена 17 сентября 2021 г.

Из сведений государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности и градостроительным планам земельных участков следует, что они расположены в черте муниципального образования город-курорт Сочи в границах 2 зоны округа горно-санитарной охраны курорта Сочи, установленной приказом Минздрава РСФСР от 21 октября 1969 г. № 297 «Об утверждении границ округа и зон горно-санитарной охраны Черноморского побережья Краснодарского края от Анапы до Сочи».

Возведённые ответчиками индивидуальные жилые дома расположены на земельных участках, находящихся в соответствии с Генеральным планом городского округа город-курорт Сочи в зоне оползневых процессов, что влечёт угрозу разрушения зданий, опасность для жизни и здоровья неопределённого круга лиц.

Земельные участки с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] расположены в водоохраной зоне реки Мзымта.

Суд первой инстанции, исследовав и оценив по правилам статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации представленные доказательства, руководствуясь статьями 10, 168, 170, 222, 450, 606, 615 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 45, 85 Земельного кодекса Российской Федерации, статьями 30, 32, 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации, установил, что АО «Адлерский чай» не имело намерения использовать предоставленные в аренду земельные участки по назначению, предусмотренному законом и

договорами, сельскохозяйственную деятельность на них не осуществляло; договоры аренды совершены при недобросовестном поведении их сторон, с нарушением явно выраженного законодательного запрета, без намерения создать соответствующие им правовые последствия в виде обработки, повышения плодородия сельскохозяйственных земель и производства продукции для удовлетворения нужд общества и безопасности страны, в связи с чем в силу статей 168, 170 Гражданского кодекса Российской Федерации являются ничтожными. При этом суд указал, что оспариваемые распоряжения МТУ Росимущества, дополнительные соглашения к договорам аренды и договоры аренды вновь образованных земельных участков относительно каждого конкретного участка являются элементами одной сделки, направленной на обход установленного законом порядка предоставления публичных земель для строительства, и применил в качестве последствий признания таких сделок недействительными – восстановление в ЕГРН записи о виде разрешённого использования спорных земельных участков на «для сельскохозяйственного использования». При этом изменение данных ЕГРН и документов территориального планирования, градостроительного зонирования в части вида разрешённого использования земельных участков не влечёт изменения условий договоров аренды, ранее согласованных сторонами.

Как указал суд, действуя с должной осмотрительностью, ответчики имели возможность получения информации о том, что земельные участки относились к категории земель сельскохозяйственного назначения, предоставлены без проведения торгов для сельскохозяйственного использования, то есть для целей, не связанных со строительством, при этом, поскольку выданные администрацией г. Сочи разрешительные документы на строительство (уведомления о соответствии) основаны на ничтожных договорах аренды и дополнительных соглашениях к ним, они не предоставляют ответчикам право на возведение спорных объектов недвижимости.

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

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации оснований не согласится с такими выводами не усматривает.

В соответствии со статьёй 9 Конституции Российской Федерации земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории (часть 1).

Земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности (часть 2).

Статьёй 36 Конституции Российской Федерации установлено, что владение, пользование и распоряжение землёй и другими природными ресурсами осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц (часть 2).

Условия и порядок пользования землёй определяются на основе федерального закона (часть 3).

Статьёй 42 Конституции Российской Федерации гарантировано право на благоприятную окружающую среду и достоверную информацию о её состоянии.

Каждый обязан сохранять природу и окружающую среду, бережно относиться к природным богатствам (статья 58 Конституции Российской Федерации).

Статьёй 1 Земельного кодекса Российской Федерации закреплены основные принципы земельного законодательства, в числе которых выступают:

учёт значения земли как основы жизни и деятельности человека, согласно которому регулирование отношений по использованию и охране земли осуществляется исходя из представлений о земле как о природном объекте, охраняемом в качестве важнейшей составной части природы, природном ресурсе, используемом в качестве средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве и основы осуществления хозяйственной и иной деятельности на территории Российской Федерации, и одновременно как о недвижимом имуществе, об объекте права собственности и иных прав на землю (подпункт 1);

приоритет охраны земли как важнейшего компонента окружающей среды и средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве перед использованием земли в качестве недвижимого имущества, согласно которому владение, пользование и распоряжение землёй осуществляются собственниками земельных участков свободно, если это не наносит ущерб окружающей среде (подпункт 2);

приоритет сохранения особо ценных земель и земель особо охраняемых территорий, согласно которому изменение целевого назначения ценных земель сельскохозяйственного назначения, земель, занятых защитными лесами, земель особо охраняемых природных территорий и объектов, земель, занятых объектами культурного наследия, других особо ценных земель и земель особо охраняемых территорий для иных целей ограничивается или запрещается в порядке, установленном федеральными законами. Установление данного принципа не должно толковаться как отрицание или умаление значения земель других категорий (подпункт 6);

деление 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 (подпункт 8).

Пунктом 2 статьи 260 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что на основании закона и в установленном им порядке определяются земли сельскохозяйственного и иного целевого назначения, использование которых для других целей не допускается или ограничивается.

Пользование земельным участком, отнесённым к таким землям, может осуществляться в пределах, определяемых его целевым назначением.

Оборот земель сельскохозяйственного назначения основывается на принципе сохранения целевого использования земельных участков, что закреплено подпунктом 1 пункта 3 статьи 1 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Статьёй 12 Земельного кодекса Российской Федерации регламентированы цели охраны земель – предотвращение и ликвидация загрязнения, истощения, деградации, порчи, уничтожения земель и почв и иного негативного воздействия на земли и почвы, а также обеспечение рационального использования земель, в том числе для улучшения свойств земель, для восстановления плодородия земель сельскохозяйственного назначения.

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

Согласно пункту 1 статьи 78 Земельного кодекса Российской Федерации 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 статьи 42 Земельного кодекса Российской Федерации собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны в том числе использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением, с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов, осуществлять на земельных участках строительство, реконструкцию зданий, сооружений в соответствии с требованиями законодательства о градостроительной деятельности.

Статьёй 8 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 101-ФЗ «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения» определено, что собственники, владельцы, пользователи, в том числе арендаторы, земельных участков обязаны: осуществлять производство сельскохозяйственной продукции способами, исключающими или ограничивающими неблагоприятное воздействие такой деятельности на окружающую среду; соблюдать нормы и правила в области обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения; выполнять другие обязанности, предусмотренные законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, а также нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

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 представленных выписок из ЕГРН от 5 августа 2022 г. следует, что земельные участки с кадастровыми номерами [REDACTED] площадью 450 кв.м, [REDACTED] площадью 425 кв.м, [REDACTED] площадью 604 кв.м имеют категорию – земли населённых пунктов, вид разрешённого использования – садовый земельный участок.

Между тем согласно пункту 1.1 договора аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности, от 26 июня 2009 г. № [REDACTED], заключённого между МТУ Росимущества и ОАО «Адлерский чай», в аренду предоставлялся земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером [REDACTED] с видом разрешённого использования – для сельскохозяйственного использования сроком до 26 июня 2058 г.

Впоследствии, 30 сентября 2020 г. между Каладжян Р.А., Каладжян А.Э. и МТУ Росимущества заключены дополнительные соглашения к договорам аренды от 26 июня 2009 г. № [REDACTED] и № [REDACTED], согласно которым уполномоченный орган предоставляет в аренду участок из земель населённых пунктов с видом разрешённого использования – садовый земельный участок.

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.

Вместе с тем доказательств, подтверждающих основания для перевода земельных участков сельскохозяйственного назначения в земли населённых пунктов, а также соблюдения установленной законом процедуры не представлено.

В соответствии с частью 1 статьи 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.

Согласно пункту 4 статьи 27, пункту 3 статьи 35 Федерального закона от 17 января 1992 г. № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации» прокурор вправе обратиться в суд с заявлением, если этого требует защита прав граждан и охраняемых законом интересов общества и государства, когда нарушены права и свободы значительного числа граждан либо в силу иных обстоятельств нарушение приобрело особое общественное значение.

В соответствии с пунктом 2 статьи 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.

Как разъяснено 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», 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.

Договор, условия которого противоречат существу законодательного регулирования соответствующего вида обязательства, может быть квалифицирован как ничтожный полностью или в соответствующей части, даже если в законе не содержится прямого указания на его ничтожность (пункт 74).

Применительно к статьям 166, 168 Гражданского кодекса Российской Федерации под публичными интересами, в частности, следует понимать интересы неопределённого 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 (пункт 75).

Судебные инстанции, разрешая спор, установили, что первоначально весь единый земельный массив предоставлялся государственному совхозу для осуществления сельскохозяйственной деятельности, а именно для производства чайных культур. Однако в ходе надзорных мероприятий прокурором выявлено, что ответчиками в нарушение установленных законом конкурентных процедур совершены последовательные действия путём заключения оспариваемых договоров аренды земельных участков и переуступки прав по данным договорам в пользу лиц, не осуществляющих сельскохозяйственную деятельность и не намеревавшихся использовать данные участки в этих целях,

что привело к разделу, дроблению, изменению вида разрешённого использования этих участков на виды, предусматривающие строительство жилых домов и иных объектов недвижимости, и, как следствие, к дальнейшей их несанкционированной застройке, истощению и деградации плодородного слоя почвы.

Отсутствие у предприятия по состоянию на 26 июня 2009 г. достаточной рабочей силы, специальной техники, необходимых для осуществления сельскохозяйственной деятельности, а также изменение с 2002 г. цели деятельности с получения прибыли за счёт выращивания и переработки чая, производства сельхозпродукции, товаров народного потребления (согласно учредительного договора от 17 ноября 1995 г.) на сдачу помещений, земель, сельхозугодий в аренду и субаренду, строительство зданий и сооружений, свидетельствуют о нецелевом использовании земельных участков в нарушение указанных положений закона и о недобросовестных действиях сторон сделки, выразившихся в отсутствии намерений по достижению правовых последствий условий договоров аренды

Конституционный Суд Российской Федерации неоднократно указывал, что конституционная характеристика земли как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории, т.е. всего многонационального народа Российской Федерации, предопределяет конституционное требование рационального и эффективного использования, а также охраны земли как важнейшей части природы, естественной среды обитания человека, природного ресурса, используемого в качестве средства производства в сельском и лесном хозяйстве, основы осуществления хозяйственной и иной деятельности. Это требование адресовано государству, его органам, гражданам, всем участникам общественных отношений, является базовым для законодательного регулирования в данной сфере и обуславливает право федерального законодателя устанавливать особые правила, порядок, условия пользования землёй (постановление от 23 апреля 2004 года № 8-П).

В соответствии с договорами аренды от 26 сентября 2009 г., заключёнными между ТУ Росимущества и ОАО «Адлерский чай», земельные участки с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED] относились к категории земель сельскохозяйственного назначения, предоставлены обществу без проведения торгов для сельскохозяйственного использования, для целей, не связанных со строительством.

В нарушение приведённых положений законодательства и вопреки условиям договора аренды, распоряжениями МТУ Росимущества от 2 июля 2019 г. № 418-р и № 419-р, дополнительными соглашениями от 30 сентября 2020 г. к договорам аренды от 26 июня 2009 г. № [REDACTED] и № [REDACTED] изменены виды разрешённого использования земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED] на «садовый земельный участок», предусматривающий возведение индивидуальных жилых домов и иных строений.

Вместе с тем, земельные участки предоставлялись ОАО «Адлерский чай» как правопреемнику Адлерского хозяйства, и на них распространяется режим сельскохозяйственного использования, не допускающий строительства жилых домов и иных объектов, не связанных с осуществлением сельскохозяйственной деятельности.

В соответствии с взаимосвязанными положениями подпункта 2 пункта 1 статьи 40 и пункта 1 статьи 41 Земельного кодекса Российской Федерации арендатор земельного участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешённым использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических противопожарных и иных правил, нормативов.

Согласно пункту 20 постановления Пленума № 44 при возведении объекта недвижимости арендатор земельного участка ограничен как правовым режимом земельного участка, так и условиями договора аренды, определяющими обязанность (возможность) арендатора создать, возвести на участке конкретный объект.

Постройка, возведённая арендатором на земельном участке, условиями договора аренды которого не предусматривалась возможность создания соответствующего объекта, является самовольной.

Таким образом, выводы судебных инстанций о том, что действия ответчиков по выводу участка из сельскохозяйственного оборота для последующего осуществления строительства объектов недвижимости, их реализации и получения незаконного обогащения, вопреки интересам Российской Федерации, в нарушение основных начал земельного законодательства при наличии в их действиях признаков злоупотребления правом, следует признать правильными, соответствующими приведённым нормам права и разъяснениям Пленума Верховного Суда Российской Федерации по их применению.

Поскольку объекты капитального строительства на указанных земельных участках возведены в нарушение земельного законодательства, в отсутствие доказательств законности перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли населённых пунктов, судебные инстанции пришли к обоснованному выводу о признании построек самовольными и подлежащими сносу.

В соответствии с частью 1 статьи 390¹³ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации проверяет законность судебных постановлений, принятых судами первой, апелляционной и кассационной инстанций, устанавливая правильность применения и толкования норм материального права и норм процессуального права при рассмотрении дела и принятии обжалуемого судебного акта, в пределах доводов, содержащихся в кассационных жалобе, представлении.

В абзаце 3 пункта 32 постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 22 июня 2021 № 17 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регулирующих производство в суде кассационной инстанции» разъяснено, что под интересами законности с учётом положений статьи 2 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации следует понимать необходимость проверки правильности применения и толкования норм материального права и норм процессуального права в целях защиты нарушенных или оспариваемых прав, свобод и законных интересов участников гражданских, трудовых (служебных) и иных правоотношений, а также в целях защиты семьи, материнства, отцовства, детства; социальной защиты; обеспечения права на жилище; охраны здоровья; обеспечения права на благоприятную окружающую среду; защиты права на образование и других прав и свобод человека и гражданина; в целях защиты прав и законных интересов неопределенного круга лиц и публичных интересов и в иных случаях необходимости охраны правопорядка.

Судебные акты, принятые в отношении иных ответчиков, не оспариваются, что может свидетельствовать о формировании правовой определённости в установленных судебными актами по данному делу правоотношениях, в связи с чем оснований для проверки судебных актов в отношении остальных участников спорных правоотношений не имеется.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не находит оснований для отмены обжалуемых судебных постановлений.

Несогласие заявителя кассационной жалобы с оценкой судами первой и апелляционной инстанций доказательств и с установленными ими обстоятельствами сами по себе основанием для кассационного пересмотра вступивших в силу судебных постановлений являться не могут, поскольку в соответствии с частью 2 статьи 390¹⁵ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации не вправе устанавливать или считать доказанными обстоятельства, которые не были установлены либо были отвергнуты судом первой или апелляционной инстанции, предрешать вопросы о достоверности или недостоверности того или иного доказательства, преимуществе одних доказательств перед другими.

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 12 августа 2022 г.,
апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам

Краснодарского краевого суда от 20 февраля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 22 августа 2024 г. оставить без изменения, кассационные жалобы – без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи