

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 302-ЭС20-5156

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

12.05.2020

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу городского округа «город Улан-Удэ» в лице администрации г. Улан-Удэ на решение Арбитражного суда Республики Бурятия от 10.06.2019, постановление Четвертого арбитражного апелляционного суда от 20.09.2019 и постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 05.02.2020 по делу № А10-2440/2018,

УСТАНОВИЛ:

городской округ "город Улан-Удэ" в лице Администрации г. Улан-Удэ обратился в арбитражный суд с иском к Российской Федерации в лице межрегионального территориального управления федерального агентства по управлению государственным имуществом в Иркутской области, Республике Бурятия и Забайкальском крае (ОГРН 1103850013772, ИНН 3808214087), акционерному обществу "ДОМ.РФ" (ОГРН 1027700262270, ИНН 7729355614, далее - общество "ДОМ.РФ"), индивидуальному предпринимателю Жилинковой Виктории Анатольевне (ОГРНИП 316032700085008, ИНН 032603745711) о признании недействительным договора купли-продажи земельного участка от 22.09.2016 N 20/1631-16, заключенного по результатам торгов, а и применении последствий недействительности сделки.

К участию в деле привлечена Прокуратура Республики Бурятия, в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора - Фонд единого института развития в жилищной сфере, Федеральный фонд содействия развития жилищного строительства, физические лица.

Решением Арбитражного суда Республики Бурятия от 10.06.2019 в удовлетворении иска отказано.

Постановлением Четвертого арбитражного апелляционного суда от 20.09.2019 производство по делу в части требования о применении последствий недействительности сделки прекращено на основании пункта 4 части 1 статьи 150 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации. В остальной части судебное решение оставлено без изменения.

Постановлением Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 05.02.2020 решение от 10.06.2019 и постановление от 20.09.2019 оставлены без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить состоявшиеся по делу судебные акты, направив дело на новое рассмотрение, ссылаясь на существенное нарушение норм материального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что суды не учли, что в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 12.2 Федерального закона «О содействии развитию жилищного строительства» Фонд должен осуществлять продажу земельных участков в порядке, установленном статьей 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации. Соответственно, федеральный законодатель, уполномочив Фонд на продажу земельных участков, не установил какие-либо особенности для их продажи, отличные от общих правил, предусмотренных земельным законодательством, за исключением вопросов, связанных с организацией аукционов.

Общие правила, установленные статьей 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, регулирующие вопросы продажи земельных участков из государственной и муниципальной собственности, содержат запрет на продажу участков, подлежащие застройке объектами капитального строительства. Такие земельные участки предоставляются исключительно по результатам аукционов на право заключения договора аренды. Право собственности на такие земельные участки предоставляются по завершении строительства и вводу в эксплуатацию объектов капитального строительства. Аналогичный запрет установлен и пунктом 2 статьи 39.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

Оспариваемая сделка прямо нарушает императивный запрет, установленный статьей 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации и в силу пункта 2 статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации является ничтожной.

Спорный земельный участок расположен на территории, относящейся по генеральному плану города Улан-Удэ к зоне лугов и прочих неиспользуемых земель. На участке отсутствуют объекты инфраструктуры. Спорный земельный участок мог быть реализован только в рамках комплексного освоения территорий.

Согласно пункту 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит определение об отказе

в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в кассационной жалобе доводы не подтверждают существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, и не являются достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

При изучении доводов кассационной жалобы и принятых по делу судебных актов оснований, по которым жалоба может быть передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, не установлено.

Как следует из обжалуемых актов, Федеральным фондом содействия развития жилищного строительства недвижимого имущества, являющимся агентом Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2008 N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства" (правопродшественник общества "ДОМ.РФ"), организован аукцион по продаже находящегося в федеральной собственности земельного участка для жилищного строительства. Аукцион признан несостоявшимся. По результатам рассмотрения заявок на участие в повторном аукционе по продаже земельного участка единственная заявка Жилинковой В.А. признана соответствующей требованиям, указанным в извещении о проведении аукциона.

22.09.2016 между Фондом (продавец) и Жилинковой В.А. (покупатель) заключен договор купли-продажи земельного участка N 20/1631-16. Переход права собственности зарегистрирован в установленном законом порядке. В дальнейшем земельный участок был разделен на несколько участков, часть которых отчуждена Жилинковой В.А. (собственником) третьим лицам (гражданам).

Полагая, что торги проведены с нарушением требований действующего законодательства - пункта 2 статьи 39.1, пункта 7 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, чем нарушены права и законные интересы муниципального образования и публичные интересы, истец обратился в суд с требованием о признании недействительным договора, заключенного по результатам торгов.

По мнению истца, земельное законодательство не допускает продажу земельного участка для жилищного строительства (возможна передача участка лишь в аренду).

Отказывая в удовлетворении заявленного требования, суд первой инстанции исходил из того, что оспариваемая сделка не нарушает требования закона или иного правового акта, не посягает на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц.

Апелляционный суд, не изменяя резолютивной части судебного решения, указал иные основания отказа в удовлетворении иска, что не противоречит разъяснениям, изложенным в абзаце 2 пункта 35 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28.05.2009 N 36 "О применении Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации

при рассмотрении дел в арбитражном суде апелляционной инстанции". Апелляционный суд пришел к выводу о том, что истец как лицо, не являющееся стороной оспариваемой сделки, и отказавшееся от требования о применении последствий ее недействительности, утрачивает законный интерес в признании сделки недействительной.

Учитывая предмет заявленного иска (оспаривание договора) и установленные по делу конкретные обстоятельства (муниципальное образование не является стороной сделки), суд кассационной инстанции признал выводы апелляционного суда законными и соответствующими разъяснениям, приведенным в пункте 78 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации", отметив также следующее.

В силу положений действующего законодательства (пункт 1 статьи 5, пункт 2 статьи 11 Земельного кодекса Российской Федерации, пункты 3, 26 части 1 статьи 16 Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", пункт 2 статьи 3.3 Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации") органы местного самоуправления городского округа осуществляют пользование и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, и земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена.

В рассматриваемом случае, как установлено судами, спорный земельный участок на момент проведения торгов и заключения сделки находился в собственности Российской Федерации. Доказательства того, что земельный участок являлся муниципальным или неразграниченным, в материалах дела отсутствуют.

Доводы заявителя жалобы не подтверждают существенных нарушений норм материального и (или) процессуального права, повлиявших на исход дела.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 291.1, 291.6 и 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛ:

Отказать в передаче кассационной жалобы городского округа «город Улан-Удэ» в лице администрации г. Улан-Удэ для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова