

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 308-ЭС20-8948

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

15.07.2020

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Агрофирма имени Ильича» на решение Арбитражного суда Краснодарского края от 28.08.2019, постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 07.11.2019 и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 18.03.2020 по делу № А32-14854/2015,

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью "Агрофирма имени Ильича" (с учетом определения от 25.05.2017 о процессуальном правопреемстве; далее - общество, агрофирма, ООО "Агрофирма имени Ильича") обратилось в Арбитражный суд Краснодарского края с заявлением к Департаменту имущественных отношений Краснодарского края (далее - департамент), в котором просило:

- признать незаконными действия департамента, выразившиеся в отказе от 23.01.2015 N 52-759/15-32.20,

- признать незаконными действия департамента, выразившиеся в отказе от 23.01.2015 N 52-762/15-32.20,

- обязать департамент в месячный срок с момента вступления в законную силу решения суда подготовить и направить в адрес ООО "Агрофирма имени Ильича" договор купли-продажи земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения площадью 246 645 кв. м с кадастровым номером 23:05:0103005:20, местоположением относительно ориентира, расположенного за пределами участка, ориентир ст. Иркиевская, примерно в

3,3 км от ориентира по направлению на юго-восток, почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, Выселковский р-н, с/п Иркиевское,

- обязать департамент в месячный срок с момента вступления в законную силу решения суда подготовить и направить в адрес ООО "Агрофирма имени Ильича" договор купли-продажи земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения площадью 801 100 кв. м с кадастровым номером 23:05:0103004:1, местоположением относительно ориентира, расположенного за пределами участка, ориентир ст. Балковская, примерно в 30 м от ориентира по направлению на юг, почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, Выселковский р-н, с/п Иркиевское (уточненные требования; т. 3, л.д. 136-137, 150-151).

Определением от 23.07.2015 по делу N А32-14855/2015 в одно производство объединены дела N А32-14854/2015 и N А32-14855/2015, объединенному делу присвоен единый номер А32-14854/2015.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, судом первой инстанции привлечены: Администрация муниципального образования Выселковский район (далее - администрация района), государственная компания "Российские автомобильные дороги" (далее - ГК "Росавтодор"), публичное акционерное общество энергетики и электрификации Кубани (далее - ПАО "Кубаньэнерго".

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 28.08.2019, оставленным без изменения постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 07.11.2019 и постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 18.03.2020, в удовлетворении требований отказано.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить состоявшиеся судебные акты, удовлетворив требования, ссылаясь на существенное нарушение норм материального и процессуального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что в соответствии со статьей 34 Земельного кодекса Российской Федерации (далее -Земельный кодекс), статьи 10 Федерального закона от 24.07.2002 №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее-Закон№101ФЗ) передача земельного участка в аренду включает в себя как принятие уполномоченным органом решения о передаче участка в аренду, так и заключение на основании принятого на основании решения договора аренды путем проведения торгов либо прямой передачи, если имеется только одно заявление о приобретении участка. Следовательно, именно решение уполномоченного органа определяет порядок заключения договора аренды с конкретным лицом либо путем проведения торгов.

Заключение договор аренды земельного участка, минуя торги, во исполнение решения уполномоченного органа, определившего порядок заключения сделки и не признанного незаконным, не противоречит действующему законодательству, такой договор не может быть признан ничтожным по основаниям нарушения порядка заключения договора.

Постановление главы Выселковского района от 27.11.2003 №861а не оспорено, не признано не соответствующим законодательству.

Согласно пункту 5 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации и разъяснениям, приведенным в пункте 70 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 №25 «О применении судами некоторых положений раздела 1 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее- Пленум №25) сделанное в любой форме заявление о недействительности (ничтожности, оспоримости) сделки и о применении последствий недействительности (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.

Поскольку арендатор исполнил свои обязательства, а несоблюдение процедуры передачи в аренду вызвана неисполнение публичными властями лежащей на ней обязанности и их недобросовестным поведением, то заявление заинтересованного лица о недействительности сделки не имеет правового значения.

Приватизация земельных участков, относящихся к категории земель сельскохозяйственного назначения и находящихся в государственной или муниципальной собственности на территории Краснодарского края, регулируется и положениями Закона Краснодарского края от 05.11.2002 №532-КЗ «Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском крае» (далее -Закон 523-КЗ).

Статьей 21 Закона №532-ФЗ предусмотрена возможность приобретения гражданами и юридическими лицами арендованных ими земельных участков по истечении трех лет с момента заключения договора аренды при условии надлежащего их использования, в том числе земельных участков фонда перераспределения земель.

У судов не имелось оснований для признания ничтожными договоров аренды земельных участков по основаниям нарушения установленного законом порядка передачи земельного участка сельскохозяйственного назначения в аренду.

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, ООО "Агрофирма имени Ильича" настоящим заявлением оспорило решения департамента от 23.01.2015 об отказе в предоставлении государственной услуги по передаче в собственность за плату земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровыми номерами 23:05:0103004:1 и 23:05:0103005:20, используемых заявителем на основании договора аренды от 29.11.2003 N 0500001922.

Разрешая возникший спор, судебные инстанции правомерно исходили из следующего.

Согласно пункту 6 статьи 27 Земельного кодекса оборот земель сельскохозяйственного назначения регулируется Федеральным законом "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения".

В соответствии с пунктами 1, 4 статьи 10 Закона N 101-ФЗ (в применимой к спорным правоотношениям редакции) переданный в аренду гражданину или юридическому лицу земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, находящийся в государственной или муниципальной собственности, может быть приобретен таким арендатором в собственность без торгов по рыночной стоимости, сложившейся в данной местности, или по цене, установленной законом субъекта Российской Федерации, по истечении трех лет с момента заключения договора аренды при условии надлежащего использования этого земельного участка.

Действующие в момент заключения договора аренды от 29.11.2003 N 0500001922 требования пункта 2 статьи 10 Закона №101-ФЗ, в силу которых передача в аренду находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения осуществляется в порядке, установленном статьей 34 Земельного кодекса, в случае, если имеется только одно заявление о передаче земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в аренду, при условии предварительного и заблаговременного опубликования сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации, являлись обязательными в равной степени как для уполномоченного на распоряжение земельными участками органа, так и для лица, заинтересованного в приобретении таких участков в аренду.

Исследовав и оценив представленные доказательства по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, приняв во внимание вступившие в законную силу судебные акты по делу N А32-14853/2015, руководствуясь указанными выше правовыми нормами, судебные инстанции пришли к выводу об отсутствии правовых оснований для отчуждения в собственность общества без проведения торгов находящихся в государственной собственности Краснодарского края земельных участков с кадастровыми номерами 23:05:0103004:1 и 23:05:0103005:20 ввиду заключения договора аренды земельного участка от 29.11.2003 N 0500001922 с нарушениями действующего законодательства, без соблюдения публичной

процедуры, обеспечивающей равный доступ неопределенного круга лиц к находящимся в государственной собственности земельным ресурсам.

Требование о соблюдении публичной процедуры, закрепленной в пункте 2 статьи 10 Закона N 101-ФЗ, направлено на исключение необоснованного приоритета прав одних землепользователей по отношению к другим, поэтому не может рассматриваться в качестве недобросовестного поведения.

Судебные инстанции отметили, что ссылаясь на пункт 5 статьи 166 Гражданского кодекса и разъяснения, содержащиеся в пункте 70 постановления Пленума N 25, заявитель жалобы не учитывает, что поскольку договор аренды от 29.11.2003 N 0500001922 заключен до 01.09.2013, в рассматриваемом случае подлежат применению нормы Гражданского кодекса об основаниях и о последствиях недействительности сделок (статьи 166 - 176, 178 - 181) в редакции Федерального закона от 07.05.2013 N 100-ФЗ "О внесении изменений в подразделы 4 и 5 раздела I части первой и статью 1153 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации" (пункт 6 статьи 3 Закона N 100-ФЗ, пункт 69 постановления N 25).

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 общества с ограниченной ответственностью «Агрофирма имени Ильича» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова