

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 308-ЭС21-24785

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

24.12.2021

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу департамента имущественных отношений Краснодарского края на постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 31.08.2021 по делу № А32-453/2021 Арбитражного суда Краснодарского края,

УСТАНОВИЛ:

Индивидуальный предприниматель - глава крестьянского (фермерского) Чинаев Максим Анатольевич (далее - глава хозяйства) обратился в Арбитражный суд Краснодарского края с иском к департаменту имущественных отношений Краснодарского края (далее - департамент) о взыскании 442 709 рублей 30 копеек - внесенной по договору от 01.06.2015 N 8801000153 аренды многоконтурного земельного участка площадью 1 461 390 кв. м с кадастровым номером 23:01:0000000:389, расположенного по адресу: Краснодарский край, Абинский р-н, в границах земель колхоза "Родина", относящегося к категории земель сельскохозяйственного назначения, с разрешенным сельскохозяйственным использованием (далее - договор аренды, земельный участок) арендной платы с 01.06.2015 по 05.04.2016 и части арендной платы с 01.06.2015 по 31.12.2018, приходящейся на включенные в состав земельного участка контуры с номерами 1, 4, 7, 10, 12, 13, 17, 19, 24, 25, 31, 34, 36 - 40, 43, 44, 46, 47, 50, 54, 56 - 58, 60, 63, 70 площадью 487 731,53 кв. м, не пригодные для ведения сельскохозяйственной деятельности, о понуждении к изменению договора аренды путем исключения из земельного

участка указанных контуров и определения в качестве объекта аренды части площадью 973 658,47 кв. м земельного участка.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, администрация муниципального образования Абинский район (далее - управление Росреестра, администрация).

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 18.03.2021, оставленным без изменения постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.05.2021, в удовлетворении иска отказано.

Постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 31.08.2021 решение от 18.03.2021 и постановление от 25.05.2021 отменены, дело направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд Краснодарского края.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить постановление суда округа, ссылаясь на существенное нарушение норм материального и процессуального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что суды неправильно применили статьи 15, 393, 433, 450, 606, 609, 514, 620 Гражданского кодекса Российской Федерации, статью 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пунктом статьи 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации уполномоченный орган в срок, не превышающий тридцати дней с даты поступления заявления обеспечивает опубликование извещения о предоставлении земельного участка для указанных целей в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка и размещает извещение на официальном сайте, а также на официальном сайте уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Выставление на торги земельного участка, а в последующем заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 23:01:0000000:389 было совершено администрацией МО Абинский район по инициативе истца, на основании заявления главы КФХ Чинаева М.А. о предоставлении земельного участка в соответствии со статьей 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации.

Таким образом, истец выразил волеизъявление заключить договор аренды земельного участка площадью 1461390 кв.м.

В соответствии с пунктом 1.2 договора фактическое состояние участка соответствует условиям договора и целевому назначению участка.

Учитывая согласованные и подписанные условия договора аренды, в том числе пункт 1.2 договора, истец располагал информацией о фактическом состоянии участка, что соответствует статьям 421, 432 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Как правильно указали суды первой и апелляционной инстанций, при заключении договора аренды земельного участка истцу было достоверно известно о составе земельного участка и его образовании из 47 контуров, а также о наличии на арендуемом земельном участке линейных объектов.

Ранее заключенный договор был расторгнут по соглашению сторон 17.02.2015, следовательно, земельный участок был предоставлен без обременений прав третьих лиц, препятствий для использования земельного участка не имелось.

Арбитражный суд Северо-Кавказского округа принял судебный акт в противоречие постановлению Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 16.09.2021 по делу №А32-8721/2020, которым суд отклонил доводы департамента о том, что часть земельного участка занята объектами недвижимого имущества, обязал департамент опубликовать извещение о предоставлении земельного участка для целей осуществления КФХ его деятельности.

Суд округа не принял также во внимание судебные акты по делу №А32-52742/2018 по иску ИП главы КФХ Чинаева М.А. к департаменту об обязании изменить договор №8801000153 аренды земельного участка для сельскохозяйственного использования от 01.06.2015 в части площади земельного участка 1 416 390 кв.м с кадастровым номером 23:01:0000000:389, исключения площади 487 731,53 кв.м с учетными кадастровыми номерами согласно кадастрового паспорта земельного участка от 22.04.2015: 1, 4, 7, 10, 12, 13, 17, 19, 24, 25, 31, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 43, 44, 46, 47, 50, 54, 56, 57, 58, 60, 63, 70; внесения изменения в договор №8801000153 аренды земельного участка для сельскохозяйственного использования, взыскании убытков в размере 317638 руб.37 коп.

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 17.04.2019, оставленного без изменения постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 20.06.2019 по делу №А32-52742/2018 в удовлетворении требования ИП главы КФХ Чинаева М.А. отказано.

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 обжалуемого акта, администрация (арендодатель) и глава хозяйства (арендатор) 01.06.2015 подписали договор аренды относящегося к фонду перераспределения земель Краснодарского края земельного участка для сельскохозяйственного использования на 49 лет до 31.05.2064. Фактическое состояние земельного участка определено как соответствующее условиям договора и целевому назначению (пункт 1.2), а договор - как единственный документ, подтверждающий передачу объекта аренды от арендодателя к арендатору с 01.06.2015 (пункт 1.3). Арендодатель обязан был передать арендатору земельный участок, свободный от прав третьих лиц, а в случае расторжения договора по своей инициативе возместить арендатору убытки (пункты 3.2.1, 3.2.2).

Договор аренды земельного участка заключен в порядке публичной процедуры с предварительным опубликованием информации о возможном предоставлении этого участка в аренду. После такой публикации от главы хозяйства поступило единственное заявление о предоставлении земельного участка.

В момент подписания договора аренды действовали принятые определением Арбитражного суда Краснодарского края от 07.04.2015 по делу N А32-11746/2015 обеспечительные меры в виде ареста земельного участка, площадь которого составляла 13 148 729 кв. м, и запрета управлению Росреестра на осуществление государственной регистрации любых действий в отношении зарегистрированного права аренды земельного участка. Обеспечительные меры отмены определением Арбитражного суда Краснодарского края от 10.03.2016.

Государственная регистрация договора аренды земельного участка 05.04.2016 осуществлена после отмены названных обеспечительных мер. В Единый государственный реестр недвижимости внесена соответствующая запись от 05.04.2016 с номером регистрации 23-23/018-23/018/600/2016-275/1. В связи с прекращением с 2016 года отдельных государственных полномочий администрации по распоряжению находящимися в региональной собственности земельными участками договор аренды земельного участка передан департаменту по акту приема-передачи от 25.05.2016.

В письме от 12.12.2018 управление архитектуры и градостроительства администрации приведена информация о наличии в границах части контуров земельного участка линий электропередачи на железобетонных опорах и подземного газопровода, естественного леса, древесно-кустарниковой растительности, водного объекта - озера, водоохранной зоны водного объекта - реки Сухой Хабль, пониженного рельефа местности, об отсутствии подъездных путей к частям (контурам) земельного участка. Аналогичные сведения отражены в актах, составленных государственным казенным учреждением Краснодарского края "Кубаньземконтроль" по результатам обследования земельного участка.

Ссылаясь на невозможность использования по назначению включенных в состав земельного участка 29 контуров с учетными номерами 1, 4, 7, 10, 12, 13, 17, 19, 24, 25, 31, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 43, 44, 46, 47, 50, 54, 56, 57, 58, 60, 63, 70

общей площадью 487 731,53 кв. м, глава хозяйства обратился в департамент с заявлением от 04.09.2019 об изменении договора аренды путем исключения названных контуров из состава объекта аренды и соответствующего уменьшения размера арендной платы. Письмом от 23.10.2019 N 52-42613/19-38-05 департамент уведомил главу хозяйства о принятом решении об отказе во внесении изменений в договор аренды.

Названные обстоятельства послужили основаниями обращения предпринимателя в арбитражный суд.

Отказывая в удовлетворении исковых требований исходили из следующего: договор подписан главой крестьянского (фермерского) хозяйства без замечаний и возражений относительно фактического состояния и целевого назначения участка; указанные главой крестьянского (фермерского) хозяйства недостатки в виде нахождения на арендуемом участке лесного массива, линий электропередач, водных объектов, иных объектов являются явными, их наличие могло быть установлено при заключении договора аренды; арендатор, ссылаясь на наличие недостатков, препятствующих использованию земельного участка по назначению, от договора не отказывается на протяжении почти шести лет; наличие обеспечительных мер, впоследствии отмененных судом, не является препятствием для передачи земельного участка во владение арендатора; доказательств того, что имелись какие-либо препятствия в пользовании участком с 01.06.2015 в связи с принятыми обеспечительными мерами по делу №А32-11746 истцом не представлено; доказательств невозможности использования спорного земельного участка для сельскохозяйственных целей не представлено; особенности расположения земельных контуров не препятствуют осуществлению сельскохозяйственного производства, в частности, сенокошения, отгонного и пастбищного животноводства, пастбищной аквакультуры, индустриальной аквакультуры; из представленных в дело документов не следует, что на спорных контурах не могут располагаться сельскохозяйственные угодья.

Судами также приняты во внимание решение Арбитражного суда Краснодарского края от 17.04.2019 по делу №А32-52742/2018, оставленным без изменения постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 20.06.2019, которым в удовлетворении исковых требований главе крестьянского (фермерского) хозяйства, Чинаеву М.А. отказано.

Суд округа отменил судебные акты судов первой и апелляционной инстанций, указав следующее.

Сделав вывод о том, что сдача в аренду частей земельного участка, относящихся к лесному фонду, водным объектам и занятым принадлежащим третьему лицу жилым домом и постройками, может служить основанием оспаривания договора аренды как ничтожной сделки, суды не учли разъяснения Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, данные в пунктах 1, 2 постановления от 23.07.2009 N 57 "О некоторых процессуальных вопросах практики рассмотрения дел, связанных с неисполнением либо ненадлежащим исполнением договорных обязательств", о необходимости при рассмотрении дел, связанных с неисполнением или ненадлежащим

исполнением договорных обязательств, оценки обстоятельств, свидетельствующих о действительности договора, в том числе о соблюдении правил его заключения.

Пленум Верховного Суда Российской Федерации в пунктах 74, 75 постановления от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" (далее - постановление Пленума N 25) разъяснил возможность квалификации в качестве ничтожной сделки договора, условия которого противоречат существу законодательного регулирования соответствующего вида обязательства, даже если в законе не содержится прямого указания на его ничтожность. Сделка, при совершении которой был нарушен явно выраженный запрет, установленный законом, является ничтожной как посягающая на публичные интересы.

В обжалуемых судебных актах соответствующая оценка договору аренды не дана.

Договор аренды земельного участка может быть заключен без проведения торгов в случае его предоставления крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления его деятельности (подпункт 15 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации; далее - Земельный кодекс). Его заключению должны предшествовать подача заявления о предоставлении земельного участка, опубликование извещения о предоставлении земельного участка для указанных целей, обеспечение иным гражданам (крестьянским (фермерским) хозяйствам) возможности подавать заявления о намерении участвовать в аукционе на право заключения договора аренды этого участка в течение тридцати дней со дня опубликования извещения (подпункт 1 пункта 1, пункт 4 статьи 39.18 Земельного кодекса). Договор аренды земельного участка заключается без проведения торгов исключительно в отсутствие заявлений иных граждан (крестьянских (фермерских) хозяйств) о намерении участвовать в аукционе (пункт 5 статьи 39.18 Земельного кодекса). В случае поступления конкурирующих заявлений уполномоченный орган должен принять решение об отказе в предоставлении земельного участка без проведения торгов и о проведении соответствующего аукциона (пункт 7 статьи 39.18 Земельного кодекса).

При оценке договора аренды и решении вопроса о возможности (отсутствии таковой) признания этого договора ничтожным только в части спорных контуров земельного участка судам следовало также учесть, что аренда земельного участка без этих контуров могла быть более привлекательной с коммерческой точки зрения. Данное обстоятельство могло повлиять на количество и субъектный состав потенциальных арендаторов земельного участка, что в свою очередь отразилось бы на процедуре заключения договора аренды (на аукционе или без его проведения). Сохранение договора аренды в части контуров земельного участка, пригодных по мнению главы хозяйства для сельскохозяйственного использования, может повлечь нарушение прав и законных интересов граждан (крестьянских (фермерских) хозяйств), не заявивших о своем желании участвовать в аукционе

только по причине наличия в составе земельного участка спорных контуров. Аналогичный подход следовало применить и к требованию главы хозяйства о внесении изменений в договор аренды.

При рассмотрении требований главы хозяйства о взыскании 442 709 рублей 30 копеек внесенной по договору аренды земельного участка арендной платы с 01.06.2015 по 05.04.2016 и части арендной платы с 01.06.2015 по 31.12.2018, приходящейся на включенные в состав земельного участка контуры, не пригодные для ведения сельскохозяйственной деятельности, суды также не учли, что по договору аренды арендодатель обязан предоставить арендатору во владение и (или) пользование имущество (статья 606 Гражданского кодекса Российской Федерации; далее - Гражданский кодекс) в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества (пункт 1 статьи 611 Гражданского кодекса).

Передача земельного участка главе хозяйства по акту приема-передачи не исключала установление обстоятельств возможности его действительного использования на основании других доказательств, в том числе результатах экспертного исследования. Поэтому, при решении вопроса о возврате внесенной арендной платы необходимо установить наличие встречного предоставления со стороны арендодателя; только за фактическое использование земельного участка (его части) с главы хозяйства могли быть удержаны арендные платежи в случае признания договора аренды (его части) ничтожной сделкой.

Направление дела на новое рассмотрение в данном случае обусловлено необходимостью установления дополнительных обстоятельств и оценки представленных доказательств, правильного применения норм материального права.

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 департамента имущественных отношений Краснодарского края для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова