

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 310-ЭС24-13759

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Дело № А35-4116/2023

Резолютивная часть определения объявлена 12 ноября 2024 г.  
Полный текст определения изготовлен 21 ноября 2024 г.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего судьи Поповой Г.Г.,  
судей Борисовой Е.Е., Чучуновой Н.С.,

при участии представителя Министерства имущества Курской области Олейникова П.В. (по доверенности от 23 октября 2024 г.), представителя заместителя Генерального прокурора Российской Федерации Слободина С.А. (по доверенности от 09 февраля 2024 г.), представителей Крестьянского - фермерского хозяйства «Медвежье» Подтуркина И.Ю. (по доверенности от 25 октября 2024 г.) и Домикальчиковой Г.Р. (по доверенности от 25 октября 2024 г.),

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу Министерства имущества Курской области на постановление Арбитражного суда Центрального округа от 11 июня 2024 г. по делу № А35-4116/2023,

### УСТАНОВИЛА:

крестьянское-фермерское хозяйство «Медвежье» (далее – КФХ «Медвежье») обратилось в Арбитражный суд Курской области с иском к Министерству имущества Курской области (далее – Министерство, заявитель) о государственной регистрации перехода права собственности на земельный

участок с кадастровым номером 46:17:071409:30 категории земель сельскохозяйственного назначения, расположенный по адресу: Курская область, Октябрьский район, Никольский сельсовет, с видом разрешенного использования «для производства сельскохозяйственной продукции».

Министерство обратилось к КФХ «Медвежье» с встречным иском заявлением о признании недействительной (ничтожной) сделкой договора от 27 февраля 2023 г. № ДП-17/2 купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 46:17:071409:30, о применении последствий недействительности сделки в виде возврата сторон в первоначальное положение: о возложении на КФХ «Медвежье» обязанности возвратить Министерству по акту приема-передачи земельный участок с кадастровым номером 46:17:071409:30 в течение 10 дней с момента вступления судебного акта по данному делу в законную силу и на Министерство - возвратить КФХ «Медвежье» 1 055 700 руб. выкупной стоимости земельного участка в течение 30 дней с момента подписания акта приема-передачи.

В качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, в порядке статьи 51 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) к участию в деле привлечено Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Курской области (далее – Управление Росреестра).

Арбитражный суд Курской области решением от 14 ноября 2023 г. в удовлетворении исковых требований КФХ «Медвежье» отказал, встречный иск Министерства удовлетворил.

Девятнадцатый арбитражный апелляционный суд постановлением от 08 февраля 2024 г. принял отказ Министерства от встречного иска к КФХ «Медвежье» в части требования о возложении обязанности возвратить Министерству по акту приема-передачи земельный участок с кадастровым номером 46:17:071409:30 в течение 10 дней с момента вступления решения в законную силу, решение суда первой инстанции в указанной части отменил, производство по делу в указанной части прекратил на основании пункта 4 части 1 статьи 150 АПК РФ, в остальной части решение оставил без изменения.

Арбитражный суд Центрального округа постановлением от 11 июня 2024 г. отменил решение суда первой инстанции от 14 ноября 2023 г. и постановление апелляционного суда от 08 февраля 2024 г., дело направил на новое рассмотрение в Арбитражный суд Курской области.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Министерство, ссылаясь на нарушение судом кассационной инстанции норм материального и процессуального права, просит отменить указанный судебный акт и оставить в силе решение суда первой инстанции и постановление апелляционного суда.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 15 октября 2024 г. кассационная жалоба Министерства вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по

экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В отзыве на кассационную жалобу КФХ «Медвежье» просит оставить постановление суда кассационной инстанции без изменения, считая его законным и обоснованным.

В Верховный Суд Российской Федерации 08 ноября 2024 г. поступило ходатайство заместителя Генерального прокурора Российской Федерации о вступлении в дело в порядке части 5 статьи 52 АПК РФ на стороне истца.

Суд, совещаясь на месте, руководствуясь частью 5 статьи 52 АПК РФ, ходатайство удовлетворил.

В судебном заседании прокурор и представители Министерства поддержали доводы жалобы, а представители КФХ «Медвежье», считая принятый по делу судебный акт законным и обоснованным, просили в удовлетворении жалобы отказать.

Управление Росреестра, извещенное надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, своего представителя в суд не направило, что в соответствии со статьей 29110 АПК РФ не является препятствием для рассмотрения дела в его отсутствие.

Также в ходе судебного заседания КФХ «Медвежье» заявило письменное ходатайство о направлении запроса в Конституционный Суд Российской Федерации о проверке конституционности пункта 4 статьи 1 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Закон № 101-ФЗ), статьи 4 Закона Курской области от 19 декабря 2011 г. № 104-ЗКО «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Курской области» (далее – Закон № 104-ЗКО).

В соответствии со статьей 101 Федерального конституционного закона от 21 июля 1994 г. № 1-ФКЗ «О Конституционном Суде Российской Федерации» суд обращается с запросом в Конституционный Суд Российской Федерации в случае возникновения у него сомнений о соответствии примененного или подлежащего применению закона Конституции Российской Федерации.

В данном случае Судебная коллегия не усматривает неопределенности в вопросе о соответствии Конституции Российской Федерации пункта 4 статьи 1 Закона № 101 и статьи 4 Закона № 104-ЗКО, в связи с чем ходатайство КФХ «Медвежье» подлежит оставлению без удовлетворения.

Согласно части 1 статьи 291<sup>11</sup> АПК РФ основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации 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, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Поповой Г.Г., выслушав объяснения прокурора, представителей КФХ

«Медвежье» и Министерства, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу о наличии предусмотренных частью 1 статьи 291.11 АПК РФ оснований для отмены постановления окружного суда.

Как следует из материалов истребованного дела и установлено судами, администрация Октябрьского района Курской области (арендодатель) и КФХ «Медвежье» (арендатор) 16 сентября 2015 г. заключили договор аренды № 54 земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, с кадастровым номером 46:17:071409:30 площадью 510 000 кв. м, категории земель сельскохозяйственного назначения, с видом разрешенного использования «для производства сельскохозяйственной продукции», расположенного по адресу: Курская область, Октябрьский район, Никольский сельсовет, сроком с 16 сентября 2015 г. до 16 сентября 2025 г.

КФХ «Медвежье» 29 декабря 2022 г. обратилось в Министерство с заявлением о выкупе указанного земельного участка в собственность без проведения торгов на основании подпункта 9 пункта 2 статьи 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс).

Министерство письмом от 11 января 2023 г. № 01.01-32/21 удовлетворило заявление истца, направив для подписания проект договора купли-продажи. Договор купли-продажи № ДП-17/2 спорного земельного участка заключен сторонами 27 февраля 2023 г.

Платежным поручением от 06 марта 2023 г. № 2 КФХ «Медвежье» оплатило 1 055 700 руб. выкупной цены.

Земельный участок 09 марта 2023 г. передан КФХ «Медвежье» по акту приема-передачи. Оригиналы договора купли-продажи и акта приема-передачи переданы в Министерство для последующей регистрации перехода права собственности на данный земельный участок.

Министерство письмом от 17 апреля 2023 г. № 01.01.-32/3411 сообщило КФХ «Медвежье» об отказе в предоставлении в собственность спорного земельного участка, сославшись на определение Верховного суда Российской Федерации от 06 марта 2023 г. № 310-ЭС22-22518 по делу № А36-8482/2021, статью 4 Закона № 104-ЗКО, указав, что приватизация земельных участков в Курской области осуществляется с 01 января 2050 г.

КФХ «Медвежье», полагая, что данный отказ не соответствует закону и нарушает его права и законные интересы, обратилось в арбитражный суд с требованиями по настоящему делу.

Министерство, считая, что отказ в выкупе спорного земельного участка является законным, обратилось с встречным иском о признании спорного договора купли-продажи недействительной (ничтожной) сделкой и применении последствий ее недействительности.

Суды первой и апелляционной инстанций, руководствуясь положениями статей 223, 551, 168, пунктом 3 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс), пунктом 1 статьи 2, пунктом 6 статьи 27, подпунктом 9 пункта 2 статьи 39.3 Земельного кодекса, пунктом 2 статьи 1,

пунктом 4 статьи 10, пункты 1, 2 статьи 19.1 Закона № 101-ФЗ, пунктом 7 статьи 15 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ), разъяснениями, изложенными в пунктах 75, 84 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» (далее – постановление № 25), пришли к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения иска КФХ «Медвежье» и удовлетворили требования Министерства.

Суды исходили из следующего.

В силу пункта 4 статьи 1 Закона № 101-ФЗ приватизация земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, осуществляется с момента (даты), определенного законом субъекта Российской Федерации, в порядке, установленном Законом № 101, Земельным кодексом и иными федеральными законами.

Порядок приватизации земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения на территории Курской области, находящихся в государственной или муниципальной собственности, урегулирован Законом № 104-ЗКО.

Приватизация земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности на территории Курской области, осуществляется с 1 января 2050 года, за исключением земельных участков, указанных в частях 2 - 4 статьи 7 данного Закона (статья 4 Закона № 104-ЗКО).

В соответствии с частями 3, 4 статьи 7 Закона № 104-ЗКО приобретение сельскохозяйственными организациями, а также крестьянскими (фермерскими) хозяйствами для осуществления их деятельности, земельных участков, находящихся у них на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве пожизненного наследуемого владения, в собственность в соответствии с Федеральным законом от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 137-ФЗ) осуществляется по цене, составляющей 10 процентов кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий; приобретение религиозными организациями земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, предоставленных на праве постоянного (бессрочного) пользования и предназначенных для сельскохозяйственного производства, в собственность осуществляется бесплатно.

Часть 2 статьи 7 Закона № 104-ЗКО, предусматривающая, что переданный в аренду гражданину или юридическому лицу земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения может быть приобретен таким арендатором в собственность по цене, составляющей 20 процентов его кадастровой стоимости, по истечении трех лет с момента заключения договора

аренды при условии надлежащего использования этого земельного участка, утратила силу в соответствии с Законом Курской области от 05.03.2015 № 20-ЗКО «О внесении изменений в Закон Курской области «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Курской области».

Таким образом, на дату обращения КФХ «Медвежье» с заявлением о выкупе земельного участка (29 декабря 2022 г.) действующее региональное законодательство позволяло осуществлять приватизацию земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения ранее 01 января 2050 г. только сельскохозяйственными организациями, крестьянскими фермерскими хозяйствами для осуществления их деятельности, земельных участков, находящихся у них на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве пожизненного наследуемого владения, в собственность в соответствии с Законом № 137-ФЗ, а также религиозными организациями земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, предоставленных на праве постоянного (бессрочного) пользования и предназначенных для сельскохозяйственного производства. В момент обращения КФХ «Медвежье» в Министерство о предоставлении в собственность спорного земельного участка на территории Курской области действовал мораторий на приватизацию, установленный статьей 4 Закона № 104-ЗКО.

При таких обстоятельствах, суды признали оспариваемый договор купли-продажи от 27.02.2023 № ДП-17/2 недействительной (ничтожной) сделкой, как совершенной в нарушение положений пункта 4 статьи 10 Закона № 101-ФЗ, подпункта 9 пункта 2 статьи 39.3 Земельного кодекса, статьи 4 Закона № 104-ЗКО.

Поскольку заявленное требование о признании спорной сделки недействительной удовлетворено, а апелляционный суд принял отказ от встречного иска в части обязанности КФХ «Медвежье» возвратить Министерству спорный земельный участок с учетом владения землей на основании договора аренды, в качестве последствия недействительности сделки суд взыскал с Министерства в пользу КФХ «Медвежье» выкупную стоимость земельного участка в размере 1 055 700 руб.

Окружной суд не согласился с выводами судов первой и апелляционной инстанций, отменил принятые по делу судебные акты и направил дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Суд кассационной инстанции исходил из следующего.

По смыслу подпункта 1 пункта 1 статьи 19.1 Закона № 101-ФЗ в случаях, когда на день вступления в силу Закона № 101-ФЗ субъектом Российской Федерации не принят соответствующий закон, приватизация земельных участков сельскохозяйственного назначения осуществляется с 01 января 2004 г.

Принятие субъектами Российской Федерации законов и иных нормативных правовых актов, содержащих дополнительные правила и ограничения оборота земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, противоречит пункту 5 статьи 1 Закона № 101-ФЗ.

В пункте 9 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» разъяснено, что согласно абзацу тринадцатому статьи 12 Гражданского кодекса Российской Федерации при рассмотрении споров, связанных с защитой гражданских прав, суд не применяет противоречащий закону акт государственного органа или органа местного самоуправления независимо от признания этого акта недействительным.

Установленное в статье 4 Закона № 104-ЗКО временное ограничение начала действия положения пункта 4 статьи 10 Закона № 101-ФЗ, подпункта 9 пункта 2 статьи 39.3 Земельного кодекса, императивно установивших специальное основание, порядок и условия приобретения в собственность без проведения торгов земельных участков, находящихся в государственной собственности, предназначенных для ведения сельскохозяйственного производства и переданных в аренду гражданину или юридическому лицу, этим гражданам и юридическим лицам, противоречит положениям Земельного кодекса, Закона № 101-ФЗ.

В соответствии со статьей 19 Закона № 101-ФЗ он вступает в силу через шесть месяцев после его официального опубликования. Данный закон опубликован 27 июля 2002 г. и вступил в действие 28 января 2003 г.

При этом Закон № 104-ЗКО принят 19 декабря 2011 г.

Поскольку на дату вступления в действие Закона № 101-ФЗ в Курской области не был принят закон, обеспечивающий его реализацию, приватизация земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в Курской области началась 1 января 2004 г.

Между тем суд округа не учел следующее.

Согласно 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 статьи 9); условия и порядок пользования землей определяются на основе федерального закона (часть 3 статьи 36), что предполагает определение федеральным законодателем необходимых условий и порядка реализации прав на землю.

Земельным кодексом провозглашен принцип деления земель по целевому назначению, подразумевающий, что земли соответствующих категорий используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

В силу пункта 1 статьи 77 Земельного кодекса землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

Согласно пункту 1 статьи 39.3 Земельного кодекса продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 статьи 39.3 Кодекса.

Как предусмотрено подпунктом 9 пункта 2 статьи 39.3 Земельного кодекса, без проведения торгов осуществляется продажа земельных участков, предназначенных для ведения сельскохозяйственного производства и переданных в аренду гражданину или юридическому лицу, этому гражданину или этому юридическому лицу по истечении трех лет с момента заключения договора аренды с этим гражданином или этим юридическим лицом либо передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка этому гражданину или этому юридическому лицу при условии отсутствия у уполномоченного органа информации о выявленных в рамках государственного земельного надзора и неустраненных нарушениях законодательства Российской Федерации при использовании такого земельного участка в случае, если этим гражданином или этим юридическим лицом заявление о заключении договора купли-продажи такого земельного участка без проведения торгов подано до дня истечения срока указанного договора аренды земельного участка.

Пунктом 6 статьи 27 Земельного кодекса предусмотрено, что оборот земель сельскохозяйственного назначения регулируется Законом № 101-ФЗ.

Правовое регулирование отношений в области оборота земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения осуществляется Конституцией Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, данным Федеральным законом, другими федеральными законами, а также принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и законами субъектов Российской Федерации (пункт 2 статьи 1 Закона № 101).

По смыслу пункта 4 статьи 1 Закона № 101-ФЗ приватизация земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, осуществляется с момента, установленного законом субъекта Российской Федерации.

В определении от 30 июня 2004 г. № 72-Г04-2 Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации также указала, что определение момента начала приватизации земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, относится исключительно к полномочиям субъекта Российской Федерации. Момент начала приватизации участков названной категории законодатель субъекта Российской Федерации вправе определить самостоятельно (пункт 4 статьи 1, пункт 2 статьи 19.1 Закона № 101-ФЗ). Данное полномочие направлено на защиту публичной собственности на землю и не ограничивает право частной собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения. Такое право в

установлении момента (даты) приватизации земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения Законом № 101-ФЗ предоставлено субъекту Российской Федерации.

В силу подпункта 1 пункта 1 статьи 19.1 Закона № 101-ФЗ в случае, если на день вступления в силу настоящего Закона субъектом Российской Федерации не принят закон, обеспечивающий реализацию настоящего Закона, на территории такого субъекта Российской Федерации применяются правила приватизации земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, предусмотренные пунктом 4 статьи 1 настоящего Федерального закона, которые осуществляются с 01 января 2004 г.

При этом пунктом 2 статьи 19.1 Закона № 101-ФЗ предусмотрено, что положения статьи 19.1 настоящего Закона действуют до вступления в силу закона субъекта Российской Федерации, регулирующего указанные правоотношения.

Как разъяснено в абзаце 6 пункта 8 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24 марта 2005 г. № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» в случаях, когда на день вступления в силу Федерального закона от 07 июля 2003 г. № 113-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (вступил в силу с 10 июля 2003 г.) субъектом Российской Федерации не принят соответствующий закон, приватизация земельных участков сельскохозяйственного назначения с 01 января 2004 г. должна осуществляться по правилам, установленным статьей 19.1 названного Федерального закона, до вступления в силу закона субъекта Российской Федерации.

Таким образом, определение момента начала приватизации земельных участков сельскохозяйственного назначения, относится исключительно к полномочиям субъекта Российской Федерации, которые при регулировании отношений, связанных с владением, пользованием и распоряжением земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения учитывают существующие в субъекте природно-климатические и социально-экономические условия. Конечный срок начала приватизации земель в Законе № 101-ФЗ не установлен.

Порядок приватизации земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения на территории Курской области, находящихся в государственной или муниципальной собственности, урегулирован Законом № 104-ЗКО.

В соответствии с положениями статьи 4 Закона № 104-ЗКО приватизация земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, расположенных на территории Курской области, осуществляется с 01 января 2050 г.

Вместе с тем положения указанного Закона в части установления даты начала приватизации земельных участков не направлены на введение дополнительных правил и ограничений оборота земельных участков из земель

сельскохозяйственного назначения, перечень которых содержится в подпункте 9 пункта 2 статьи 39.3 Земельного кодекса.

Данный вывод следует из правовой позиции, изложенной в определении Апелляционной коллегии Верховного Суда Российской Федерации от 06 июня 2018 г. № 19-АПГ18-3 согласно которой определение срока начала приватизации земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, не только не свидетельствует о превышении субъектом Российской Федерации компетенции по данному вопросу, но и согласуется с пунктом 4 статьи 1 Закона № 101-ФЗ, в силу предписаний которой приватизация земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с момента, установленного законом субъекта Российской Федерации.

Учитывая, что на момент обращения КФХ «Медвежье» с заявлением о приобретении в собственность земельного участка с кадастровым номером 46:17:071409:30, а также на момент принятия администрацией оспариваемого отказа на территории Курской области действовал мораторий на приватизацию земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, установленный статьей 4 Закона № 104-ЗКО, суды первой и апелляционной инстанции верно отказали истцу в удовлетворении требований, а вывод суда кассационной инстанции основан на неправильном применении норм материального права и неверной оценке установленных судами фактов.

Вопреки выводу окружного суда об отсутствии у субъекта Российской Федерации (Курской области) права на принятие закона, временно ограничивающего оборот земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, региональный законодатель вправе определить срок начала приватизации земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения на территории Курской области, что соответствует положениям (пункт 4 статьи 1, пункты 1 и 2 статьи 19.1) Закона № 101-ФЗ, а также судебной практике, приведенной в настоящем определении.

При этом установленный Законом № 104-ЗКО мораторий на приватизацию земель сельскохозяйственного назначения не лишает КФХ «Медвежье» возможности продолжать использовать спорный земельный участок сельскохозяйственного назначения на праве аренды.

Приведенные в отзыве и в судебном заседании доводы представителей КФХ «Медвежье» о том, что с 13 ноября 2024 г. вступают в силу изменения в статье 4, 7 Закона № 104-ЗКО об исключении из общего правила моратория на приватизацию земель сельскохозяйственного назначения для добросовестных арендаторов по истечении трех лет с момента заключения договора аренды, подлежат отклонению, поскольку действие норм материального права во времени подчиняется правилам пункта 1 статьи 4 Гражданского кодекса, а

внесенным в статьи 4, 7 Закона № 104-ЗКО изменениям обратная сила не придана, поэтому они не могут быть применены к спорным правоотношениям.

При этом в данном случае при внесении изменений в Закон № 104-ЗКО истец вправе приобрести земельный участок в собственность при соблюдении условий, предусмотренных действующим законодательством.

Указанная правовая позиция изложена в определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 06 марта 2023 г. № 310-ЭС22-22518 по делу № А36-8482/2021.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия считает, что суды первой и апелляционной инстанций, правильно применив нормы законодательства, устанавливающие момент начала приватизации земель сельскохозяйственного назначения в Курской области в спорный период; пришли к обоснованному выводу о том, что Министерство правомерно отказало КФХ «Медвежье» в предоставлении в собственность спорных земельных участков, поэтому у суда округа не было предусмотренных статьей 287 АПК РФ оснований для отмены законных и обоснованных судебных актов и направлению дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Поскольку суд кассационной инстанции допустил существенные нарушения норм материального права, повлиявшие на исход дела, постановление окружного суда от 11 июня 2024 г. на основании части 1 статьи 291.11 АПК РФ следует отменить, а решение Арбитражного суда Курской области от 14 ноября 2023 г. в неотмененной части и постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 08 февраля 2024 г. – оставить в силе.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291<sup>11</sup>–291<sup>15</sup> Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

#### **ОПРЕДЕЛИЛА:**

постановление Арбитражного суда Центрального округа от 11 июня 2024 г. по делу № А35-4116/2023 отменить.

Решение Арбитражного суда Курской области от 14 ноября 2023 г. в неотмененной части и постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 08 февраля 2024 г. по делу № А35-4116/2023 оставить в силе.

Настоящее определение вступает в законную силу со дня его вынесения и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий судья

Г. Г. Попова

Судья

Е.Е. Борисова

Судья

Н.С. Чучунова

