

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 310-ЭС24-15921

г. Москва

3 марта 2025 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Попов В.В., изучив по материалам истребованного дела кассационную жалобу индивидуального предпринимателя Шершнева Дмитрия Анатольевича (далее – ИП Шершнев Д.А., предприниматель) на постановление Двадцать первого арбитражного апелляционного суда от 5 марта 2024 г., постановление Арбитражного суда Центрального округа от 7 июня 2024 г. по делу Арбитражного суда Республики Крым № А83-17003/2023,

установил:

заместитель прокурора Республики Крым в интересах муниципального образования городской округ Алушта Республики Крым в лице Алуштинского городского совета Республики Крым (далее – прокурор) обратился в Арбитражный суд Республики Крым с требованием о признании недействительным договора аренды земельного участка от 21.12.2017, заключенного администрацией города Алушты Республики Крым (далее – администрация) и предпринимателем, применении последствий недействительности ничтожной сделки в виде обязанности предпринимателя передать в течение 10 дней администрации земельный участок площадью 270 кв. м с кадастровым номером 90:15:010104:1623.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен индивидуальный предприниматель Красненков Яков Александрович.

Решением Арбитражного суда Республики Крым от 19 октября 2023 г. в иске отказано.

Постановлением Двадцать первого арбитражного апелляционного суда от 5 марта 2024 г., оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Центрального округа от 7 июня 2024 г., решение отменено, иск удовлетворен.

Не согласившись с судебными актами судов апелляционной инстанции и округа, предприниматель обратился с кассационной жалобой, ссылаясь на существенные нарушения норм права.

Изучив по материалам истребованного дела изложенные в жалобе доводы и принятые судебные акты, судья Верховного Суда Российской Федерации пришел к выводу о наличии оснований, предусмотренных пунктом 2 части 7 статьи 291⁶ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), по которым кассационная жалоба вместе с делом могут быть переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Как установлено судами и следует из материалов дела, 12 декабря 2006 г. на основании решения 26 сессии 4 созыва Алуштинского городского совета от 17 марта 2006 г. № 26/343, между Алуштинским городским советом Автономной Республики Крым и предпринимателем Башкиным Сергеем Николаевичем (далее – ИП Башкин С.Н.) сроком на 49 лет заключен договор аренды земельного участка площадью 0,0270 га, в том числе зеленые насаждения общего пользования площадью 270 кв. м, с кадастровым номером 0110300000:01:004:0454 (актуальный кадастровый номер 90:15:010104:1623) для размещения и обслуживания павильона-кафе с летней площадкой по адресу: г. Алушта, ул. Горького, в районе ресторана «Солнышко». Целевое использование земельного участка: коммерческое (дополнительный участок для размещения и обслуживания павильона-кафе с летней площадкой).

В порядке переоформления прав на землю администрация и ИП Башкин С.Н. 21 декабря 2017 г. заключили договор аренды земельного участка (далее – договор аренды), по условиям которого последний принял во временное владение и пользования земельный участок площадью 270 кв. м, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – общественное питание, кадастровый номер 90:15:010104:1623, расположенный по адресу: г. Алушта, ул. Горького, в районе ресторана «Солнышко». Договор аренды был заключен сроком до 7 ноября 2057 г.

В пункте 1.2 договора аренды указано, что на участке, передаваемом в аренду, расположен ряд сборно-разборных торговых модулей. Договор зарегистрирован в установленном законом порядке.

По договору от 31 мая 2018 г. ИП Башкин С.Н. передал все права и обязанности арендатора по договору аренды ИП Шершневу Д.А.

Полагая, что договор аренды заключен в нарушение требований земельного законодательства, прокурор обратился с настоящим иском в арбитражный суд.

Суд первой инстанции, руководствуясь положениями Федерального конституционного закона от 21 марта 2014 г. № 6-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов – Республики Крым и города федерального значения Севастополя», статьями 181, 199, 606, 607, 609 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), статьями 22, 39⁶, 39¹⁶, 39³³, 39³⁶ Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), статьей 10 Федерального закона от 28 декабря 2009 г. № 381-ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон № 381-ФЗ), Закона Республики Крым от 31 июля 2014 г. № 38-ЗРК «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым», не усмотрев правовых оснований для признания договора аренды недействительной сделкой, а также признав пропущенным срок исковой давности, отказал в иске.

Отменяя решение и удовлетворяя иск, апелляционный суд, руководствуясь статьями 39⁶, 39³³, 39³⁶ ЗК РФ, статьями 2, 10 Закона № 381-ФЗ, исходил из того, что оспариваемый договор аренды заключен с нарушением закона, поскольку размещение нестационарного торгового объекта осуществляется без предоставления в аренду земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на основании соответствующей схемы. При отсутствии на спорном земельном участке капитальных строений, находящихся в собственности предпринимателя, предоставление такого участка в аренду возможно только по результатам конкурса (торгов).

Срок исковой давности суд апелляционной инстанции признал соблюденным, ввиду его исчисления с момента, когда прокурору стало известно о спорной сделке.

Суд округа с выводами суда апелляционной инстанции согласился.

Выражая несогласие с судебными актами судов апелляционной инстанции и округа, заявитель утверждает, на момент обращения в администрацию ИП Башкин С.Н. являлся правообладателем спорного земельного участка и входил в число лиц, имеющих право на приобретение земельного участка,

находящегося в муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов.

По мнению предпринимателя, вывод судов об отсутствии оснований для переоформления ИП Башкину С.Н. договора аренды от 12 декабря 2006 г. является ошибочным, поскольку названный договор заключен в соответствии с законодательством Украины во исполнение решения суда и в установленном порядке не признан недействительным, и подлежал переоформлению на основании Федерального конституционного закона от 21 марта 2014 г. № 6-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов – Республики Крым и города федерального значения Севастополя».

Заявитель жалобы полагает, что исковые требования не направлены на защиту прав и законных интересов неопределенного круга лиц.

Предприниматель также считает ошибочными выводы судов о соблюдении прокурором срока исковой давности.

Приведенные доводы заслуживают внимания, в связи с чем кассационная жалоба вместе с делом подлежит передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Руководствуясь статьями 291⁶ и 291⁹ АПК РФ, судья
определил:

передать кассационную жалобу индивидуального предпринимателя Шершнева Дмитрия Анатольевича для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Назначить рассмотрение кассационной жалобы в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации на 1 апреля 2025 г. в 11 часов 30 минут в помещении суда по адресу: Москва, улица Поварская, дом 15, зал № 3048 (подъезд 5).

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

В.В. Попов