

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 308-ЭС25-1875

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

14 апреля 2025 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу индивидуального предпринимателя Степанян Шогакат Степановны на решение Арбитражного суда Краснодарского края от 4 июня 2024 г., постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 9 октября 2024 г. и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 10 февраля 2025 г. по делу № А32-38078/2022,

### УСТАНОВИЛ:

Администрация муниципального образования город Краснодар (далее - администрация) обратилась в арбитражный суд с исковым заявлением к индивидуальному предпринимателю Степанян Шогакат Степановне (далее - предприниматель) о расторжении договора аренды от 20.05.2010 N 4300016314 (далее - договор N 4300016314) земельного участка с кадастровым номером 23:43:0414017:19 площадью 5308 кв. м, расположенного по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Приозерная, 12 (далее - спорный участок), с указанием в окончательном судебном акте, что решение является основанием для исключения записи о праве аренды спорного участка в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН).

В соответствии со статьей 51 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, к участию в деле привлечены Межрегиональное территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Краснодарском крае и Республике Адыгея, Кубанское бассейновое водное управление Федерального

агентства водных ресурсов, общество с ограниченной ответственностью "КраснодарСтройЦентр", Артюх Сергей Петрович и Жукова Лариса Игоревна.

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 4 июня 2024 г., оставленным без изменения постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 9 октября 2024 г. и постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 10 февраля 2025 г., в удовлетворении требований о расторжении договора N 4300016314 отказано; в порядке применения последствий недействительности ничтожного договора N 4300016314 в ЕГРН аннулирована регистрационная запись об обременении спорного участка правом аренды, зарегистрированным в пользу предпринимателя (государственная регистрация договора от 20 февраля 2021 г., N 23:43:0414017:19-23/226/2021-8); указано, что решение является основанием для исключения из ЕГРН регистрационной записи от 20 февраля 2021 г. N 23:43:0414017:19-23/226/2021-8 о праве аренды предпринимателя на спорный участок. С предпринимателя в доход федерального бюджета взыскано 6 тыс. рублей государственной пошлины. Судебные акты мотивированы тем, что договор N 4300016314 является недействительной (ничтожной) сделкой, что исключает удовлетворение требования о его расторжении в судебном порядке. Поскольку договор N 4300016314 признан недействительной (ничтожной) сделкой, подлежат применению последствия недействительности ничтожной сделки путем аннулирования в ЕГРН записи от 20 февраля 2021 г. N 23:43:0414017:19-23/226/2021-8 о праве аренды на спорный участок, зарегистрированной в пользу предпринимателя на основании договора N 4300016314.

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

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что выводы судов о недействительности(ничтожности) договора аренды от 20 мая 2010 являются ошибочными.

Спорный договор аренды заключался в 2010г. на основании постановления Администрации муниципального образования г. Краснодар от 13 мая 2010г., которое недействительным не было признано, целью предоставления участка было строительство многоуровневой автостоянки со встроенными помещениями. Приложением к договору был кадастровый паспорт на участок, согласно которому земельный участок относится к землям населенных пунктов, вид разрешенного использования -для размещения многоуровневой стоянки со встроенными помещениями.

10 декабря 2015г. на основании решения Прикубанского районного суда г. Краснодара соглашением сторон была изменена цель предоставления участка - для строительства многоэтажных жилых домов.

Кроме того, при рассмотрении дела №2а-2114 по иску Жуковой Л.И. Советским районным судом г. Краснодара исследовался вопрос об использовании земельного участка по назначению и было установлено, что в

соответствии с правилами землепользования и застройки участок располагается в зоне застройки многоэтажными жилыми домами Ж-2, в связи с чем срок аренды продлен до 2030 г.

Однако судами надлежущая оценка не дана указанным обстоятельствам, оставлено без внимания преюдициальное значение состоявшихся судебных актов судов общей юрисдикции.

Выводы судов о недействительности (ничтожности) договора аренды от 20 мая 2010г. сделаны без оценки применимой редакции правил землепользования и застройки, поэтому не могут быть признаны обоснованными.

Согласно выписке из ЕГРН от 10 августа 2022г. земельный участок с кадастровым номером 23:43:0414017:19 площадью 5308 кв.м., расположенный по адресу: г. Краснодар, ул. Приозерная, 12, имеет категорию –земли населенных пунктов, вид разрешенного использования-«для строительства многоэтажных жилых домов».

Таким образом, в соответствии с правилами землепользования и застройки, как на дату заключения первоначального договора аренды, так и в последующем земельный участок с кадастровым номером 23:4360414017 относится к зоне Ж-2, предусматривающий строительство многоэтажных жилых домов.

Последующее отнесение генеральным планом развития муниципального образования г. Краснодар территории, на которой расположен земельный участок ответчика, к зоне озелененных территорий общего пользования не означает, что договор является недействительной (ничтожной) сделкой.

Указывая на отнесение генеральным планом муниципального образования г.Краснодара, утвержденным решением городской Думы Краснодара от 26 февраля 2004 №46 спорного земельного участка к зоне специальных назначений(территории водных поверхностей), судами не дана оценка соотношения генерального плана муниципального образования с правилами землепользования и застройки, предусматривающей строительство, а также оставлено без внимания, что в последующем в соответствии с генеральным планом ( в редакции от 26 января 2012г. №25) участок уже был частично в зоне застройки многоквартирными жилыми домами 4-9-16 этажей.

Согласно части 8 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

Договор аренды от 20 мая 2010г. является действительной сделкой, основания для его расторжения отсутствуют.

Согласно пунктам 1.1,1.3 договора аренды истец передал ответчику за плату во временное владение и пользование земельный участок с кадастровым номером 23:43:0414017:19 общей площадью 5 308 кв.м, расположенный по адресу: г. Краснодар, ул. Приозерная, 12., с учетом внесения последующих изменений, для строительства многоэтажных жилых домов.

Арендаторами принимались меры для подготовки строительства жилых домов: произведены мероприятия, связанных с оформлением разрешительных документов на строительство.

Отсутствие разрешения на строительство не свидетельствуют о существенном нарушении договор аренды при очевидной добросовестности арендатора, который на протяжении всего срока аренды уплачивал платежи.

Судом общей юрисдикции при рассмотрении дела №2а-5006/18 сделан вывод о добросовестности арендатора -застройщика; суд обязал администрацию городского округа Краснодар заключить с Жуковой Л.И. дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка с кадастровым номером 23:43:0414017:19 до 13 мая 2030г. Судебные акты по указанному делу не были приняты во внимание при рассмотрении настоящего спора.

Согласно пункту 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее -АПК РФ) 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, в соответствии с постановлением N 3087 ПГСК "Единство" предоставлен в аренду спорный участок для строительства многоуровневой автостоянки со встроенными помещениями.

Между администрацией (арендодатель) и ПГСК "Единство" (арендатор) заключен договор N 4300016314 сроком по 13 мая 2020 г., зарегистрированный в Управлении Росреестра по Краснодарскому краю от 15 августа 2010 г. N 23-23-01/504/2010-216.

В соответствии с пунктом 7.3 договора N 4300016314 по требованию одной из сторон договор может быть расторгнут судом по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

По соглашению о передаче прав и обязанностей от 14 ноября 2014 г. арендатор (ПГСК "Единство") в порядке уступки передал спорный участок Артюху С.П.

Решением от 26 февраля 2015 г. Прикубанский районный суд города Краснодара возложил на администрацию обязанность изменить вид разрешенного использования спорного участка из земель населенных пунктов на основной вид разрешенного использования - для строительства многоэтажных жилых домов и обязал администрацию в течение четырнадцати дней с момента представления Артюхом С.П. кадастрового паспорта земельного участка, содержащего сведения "разрешенное использование: для многоэтажного жилищного строительства", внести изменения в постановление N 3087 в части изменения указанного в нем вида разрешенного использования "для многоэтажного жилищного строительства". На администрацию также возложена обязанность по заключению дополнительного соглашения к договору N 4300016314 с указанием в нем вида разрешенного использования "для многоэтажного жилищного строительства".

На основании постановления администрации "Об исполнении решения Прикубанского районного суда города Краснодара", кадастрового паспорта спорного участка от 12 октября 2015 г. N 2343//12/15-1156325, соглашения от 10 декабря 2015 г. N 1162 о внесении изменений, зарегистрированного в Управлении Росреестра по Краснодарскому краю от 22 декабря 2015 г. N 2-23/01/827/2015-5863/1, внесены изменения в договор N 4300016314 в части вида разрешенного использования земельного участка - "для строительства многоэтажных жилых домов", администрацией изменен вид разрешенного использования - "для многоэтажного жилищного строительства".

Между Артюхом С.П. и ООО "КраснодарСтройЦентр" 24 марта 2017 г. заключен договор уступки прав и обязанностей по договору N 4300016314.

ООО "КраснодарСтройЦентр" и Жуковой Л.И. 18 декабря 2019 г. заключен договор уступки прав и обязанностей по договору N 4300016314.

Решением от 4 марта 2020 г. по делу N 2а-2114/2020 Советский районный суд города Краснодара обязал администрацию заключить с Жуковой Л.И. дополнительное соглашение в части продления срока аренды спорного участка до 13 мая 2030 г.

Во исполнение решения суда от 4 марта 2020 г. соглашением от 9 июля 2020 г. N 357 о внесении изменений в договор N 4300016314 внесены изменения в части срока действия - до 13 мая 2030 г.

На основании договора уступки прав и обязанностей от 9 декабря 2020 г., зарегистрированного в Управлении Росреестра по Краснодарскому краю 20 февраля 2021 г. N 23:43:0414017:19-23/226/2021-8, новым арендатором спорного участка является ИП Степанян Ш.С.

Согласно пунктам 1.1 и 1.3 договора N 4300016314 (с учетом внесения последующих изменений в договор) спорный участок предоставлен предпринимателю для строительства многоэтажных жилых домов.

Как предусмотрено пунктом 4.1.5 договора N 4300016314, арендатор обязан использовать спорный участок в соответствии с целевым назначением и видом разрешенного использования.

Актами осмотра спорного участка от 10 января 2022 г. N 10 и 31 зафиксировано, что спорный участок расположен внутри огражденной

территории, свободен от зданий, сооружений, используется для эксплуатации парковки автомобилей.

Департамент архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар (далее - департамент) сообщил, что на спорном участке разрешение на строительство объекта капитального строительства не выдавалось.

Администрация направила в адрес предпринимателя предписание от 17 января 2022 г. N 576/26 об устранении нарушений в четырнадцатидневный срок со дня получения предписания. Предписание предпринимателем получено, но не исполнено, разрешение на строительство объектов капитального строительства на спорном участке предпринимателем не получено.

Из акта осмотра от 11 марта 2022 г. N 942 следует, что спорный участок частично огражден. На огражденной территории расположена автомобильная стоянка с металлическими навесами. На огражденной части участка расположены два кирпичных сооружения, разрушенные бетонные плиты, бетонные блоки.

В связи с не устранением предпринимателем нарушений в установленный срок администрация письмом от 27 апреля 2022 г. N 769/07 уведомила о прекращении договора N 4300016314, необходимости подписания соглашения о расторжении договора и возврате спорного участка посредством подписания акта приема-передачи.

Данное уведомление предприниматель получил, но не исполнил, что повлекло обращение администрации в суд с иском о расторжении договора N 4300016314.

Исследовав и оценив доказательства по правилам статьи 71 АПК РФ, руководствуясь статьями 166, 167, 262, 450, 606, 619 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс), статьями 1, 22, 42, 46, 85 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - Земельный кодекс), статьями 1, 36, 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - Градостроительный кодекс), разъяснениями, содержащимися в постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24 марта 2005 г. N 11 "О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства", постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" (далее - постановление N 10/22), отказали в расторжении договора аренды земельного участка, признали его недействительным (ничтожным), применили последствия недействительности ничтожного договора и аннулировали в ЕГРН запись об обременении спорного участка правом аренды, зарегистрированным в пользу предпринимателя, указав, что решение суда является основанием для исключения из ЕГРН регистрационной записи о праве аренды предпринимателя на спорный участок.

При этом суды исходили из следующего.

В соответствии со статьями 36 и 37 Градостроительного кодекса вид разрешенного использования земельного участка является одной из его характеристик как объекта недвижимости. Утвержденные в установленном порядке градостроительные и иные ограничения в использовании территории населенного пункта могут препятствовать размещению (строительству) на земельном участке определенного объекта капитального строительства.

Согласно подпункту 8 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса земли делятся по целевому назначению на категории и правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к определенной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства.

В силу статьи 42 Земельного кодекса собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать участки в соответствии с их целевым назначением.

Согласно пункту 1 статьи 85 Земельного кодекса в состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам: жилым, общественно-деловым, производственным, инженерных и транспортных инфраструктур, рекреационным, сельскохозяйственного использования, специального назначения, военных объектов, иным территориальным зонам.

Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков). Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент. Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, сооружений (пункт 2 статьи 85 Земельного кодекса).

Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки. Указанные лица могут использовать земельные участки в соответствии с любым предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны видом разрешенного использования (пункт 3 статьи 85 Земельного кодекса).

Спорный участок в соответствии с Генеральным планом муниципального образования город Краснодар, утвержденным решением городской Думы Краснодара от 26 февраля 2004 г. N 46 п. 2, расположен в зоне специальных

назначений (территории водных поверхностей). В соответствии с Генеральным планом (в редакции от 26 января 2012 г. № 25 п. 15) спорный участок расположен в зоне рекреационного назначения (городские зеленые насаждения общего пользования), частично в зоне застройки многоквартирными жилыми домами 4-9-16 этажей и в зоне рекреационного назначения (водные поверхности). Согласно Генеральному плану (в редакции решения городской Думы Краснодара от 2 сентября 2020 г. № 100 п. 1) спорный участок расположен в зоне озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса).

Учитывая, что в соответствии с Генеральным планом муниципального образования город Краснодар, утвержденным решением городской Думы Краснодара от 26 февраля 2004 г. № 46 п. 2, спорный участок расположен в зоне специальных назначений (территории водных поверхностей), суды заключили, что на момент передачи в аренду в 2010 году спорный участок не мог быть сформирован за счет территории водных поверхностей и предоставлен в аренду, как для строительства многоуровневой автостоянки со встроенными помещениями, так и для многоэтажного жилищного строительства.

Применительно к установленным по делу обстоятельствам суды указали на недопустимость дальнейшего использования предпринимателем спорного участка (сформированного за счет территорий общего пользования) на условиях аренды и противоречие такого использования закону.

Квалифицировали договор аренды как ничтожную сделку, суды сделали вывод о невозможности его расторжения в судебном порядке.

При этом суды применили последствия недействительной (ничтожной) сделки в соответствии со статьей 166 Гражданского кодекса.

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 индивидуального предпринимателя Степанян Шогакат Степановны для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда  
Российской Федерации

Н.С. Чучунова