

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 310-ЭС24-15921

г. Москва

Дело № А83-17003/2023

Резолютивная часть определения объявлена 1 апреля 2025 г.
Полный текст определения изготовлен 15 апреля 2025 г.

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

председательствующего судьи Попова В.В.,
судей Грачевой И.Л., Чучуновой Н.С.,

рассмотрела в открытом судебном заседании 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 № А83-17003/2023 Арбитражного суда Республики Крым.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Попова В.В., Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

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, кадастровый номер 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.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Попова В.В. от 3 марта 2025 г. кассационная жалоба ИП Шершнева Д.А. вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В письменных возражениях прокурор просил в удовлетворении жалобы отказать.

В судебное заседание участвующие в деле лица, извещенные надлежащим образом, своих представителей не направили, что в силу части 2 статьи 291¹⁰ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) не препятствует рассмотрению кассационной жалобы.

Проверив доводы кассационной жалобы предпринимателя и возражений прокурора, Судебная коллегия пришла к выводу о том, что обжалуемые постановления апелляционного и окружного судов подлежат отмене.

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, Алуштинский городской совет Автономной Республики Крым и предприниматель Башкин Сергей Николаевич (далее – ИП Башкин С.Н.) заключили договор аренды земельного участка площадью 0,0270 га, с кадастровым номером 0110300000:01:004:0454 (актуальный

кадастровый номер 90:15:010104:1623) сроком на 49 лет 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).

Договор зарегистрирован в книге записей государственной регистрации договоров аренды земли № 7 Алуштинского городского совета, о чем сделана запись 7 ноября 2008 г. № 0408000200081. Земельный участок передан по акту приема-передачи от 7 ноября 2008 г.

В порядке переоформления договора аренды от 12 декабря 2006 г. на основании постановления Совета министров Республики Крым от 2 сентября 2014 г. № 313 «Об утверждении Порядка переоформления прав или завершения оформления прав на земельные участки на территории Республики Крым» 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 заключен сроком до 7 ноября 2057 г. и зарегистрирован в установленном порядке.

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

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 применив исковую давность, отказал в удовлетворении требований прокурора.

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, исчисляя его с момента, когда прокурору стало известно о спорной сделке.

Суд округа с выводами суда апелляционной инстанции согласился.

Между тем суды апелляционной и кассационной инстанций не учли следующее.

Согласно пункту 2 статьи 168 ГК РФ сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна, если из закона не следует, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

При недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом (пункт 2 статьи 167 ГК РФ).

Согласно разъяснениям, изложенным в пункте 74 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» договор, условия которого противоречат существу законодательного регулирования соответствующего вида обязательства, может быть квалифицирован как ничтожный полностью или в соответствующей части, даже если в законе не содержится прямого указания на его ничтожность.

В соответствии с подпунктом 6 пункта 1 статьи 39³³ ЗК РФ использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, за исключением земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам, может осуществляться без предоставления земельных участков и установления сервитута, публичного

сервитута в случае размещения нестационарных торговых объектов, рекламных конструкций, а также иных объектов, виды которых устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Согласно пункту 1 статьи 39³⁶ ЗК РФ размещение нестационарных торговых объектов на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании схемы размещения нестационарных торговых объектов в соответствии с Законом № 381-ФЗ.

Пунктом 6 статьи 2 Закона № 381-ФЗ нестационарные торговые объекты определены как торговые объекты, представляющие собой временные сооружения или временные конструкции, не связанные прочно с земельным участком вне зависимости от наличия или отсутствия подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе передвижное сооружение.

Размещение нестационарных торговых объектов на земельных участках, в зданиях, строениях, сооружениях, находящихся в государственной собственности или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии со схемой размещения нестационарных торговых объектов с учетом необходимости обеспечения устойчивого развития территорий и достижения нормативов минимальной обеспеченности населения площадью торговых объектов (часть 1 статьи 10 Закона № 381-ФЗ).

Данные нормы, изменившие порядок использования земельных участков для размещения нестационарных торговых объектов, введены Федеральным законом от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» и действовали на момент заключения оспариваемого договора аренды.

Однако необходимо учитывать, что оспариваемая прокурором сделка совершена в порядке переоформления арендного соглашения, заключенного ранее в соответствии с законодательством Украины в отношении земельного участка, расположенного на территории Республики Крым.

Республика Крым принята в состав Российской Федерации на основании Договора между Российской Федерацией и Республикой Крым о принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов от 18 марта 2014 г. и 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» (далее – Закон № 6-ФКЗ).

В соответствии со статьей 12.1 Закона № 6-ФКЗ до 1 января 2023 г. на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя особенности регулирования имущественных, градостроительных, земельных и лесных отношений, а также отношений в сфере кадастрового учета недвижимости и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним могут быть установлены нормативными правовыми актами Республики Крым и нормативными правовыми актами города федерального значения Севастополя по согласованию с федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление нормативно-правового регулирования в соответствующей сфере.

Особенности регулирования земельных и имущественных отношений, а также отношений в сфере государственного кадастрового учета недвижимости и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Республики Крым установлены Законом Республики Крым от 31 июля 2014 г. № 38-ЗРК «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым» (далее – Закон № 38-ЗРК).

Из пунктов 9, 12, 14 статьи 3 Закона № 38-ЗРК следует, что право аренды земельного участка, возникшее до вступления в силу Федерального конституционного закона, соответствуют праву аренды, которое предусмотрено законодательством Российской Федерации; положения договора аренды земельного участка, заключенного до вступления в силу Федерального конституционного закона и зарегистрированных в действовавшем на момент заключения таких договоров порядке, применяются в части, не противоречащей Гражданскому кодексу Российской Федерации и Земельному кодексу Российской Федерации; в случае если земельный участок, в отношении которого до вступления в силу Федерального конституционного закона заключен и зарегистрирован в действовавшем на момент его заключения порядке договор аренды, находится в муниципальной собственности, орган местного самоуправления, уполномоченный на распоряжение таким земельным участком, обязан по заявлению лица, с которым заключен соответствующий договор, заключить с таким лицом соответственно договор аренды в отношении соответствующего земельного участка.

В настоящем случае заключение договора аренды было необходимо не для создания новых отношений по предоставлению земельного участка под определенные цели, а для переоформления в специальном порядке уже существующего арендного соглашения.

При рассмотрении спора суды установили, что первоначальный договор аренды от 12 декабря 2006 г. зарегистрирован в установленном порядке,

а земельный участок был предоставлен для целей, соответствовавших действовавшему законодательству Украины.

В свою очередь обязанность органа местного самоуправления по заключению спорного договора аренды в порядке переоформления прямо предписана вышеприведенными положениями Закона № 38-ЗРК.

Кроме того, Судебная коллегия обращает внимание на то, что на момент заключения договора аренды действовало Положение о размещении нестационарных торговых объектов на территории муниципального образования городской округ Алушта Республики Крым на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденное решением Алуштинского городского совета 9 сессии 1 созыва от 25 марта 2015 г. № 9/52 (далее – Решение № 9/25).

В соответствии с пунктом 2 Решения № 9/25 право на размещение нестационарного торгового объекта на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности у индивидуальных предпринимателей, юридических лиц возникало на основании соответствующего договора о размещении нестационарного торгового объекта на земельном участке, находящемся в муниципальной собственности, заключенного администрацией города Алушты с субъектом хозяйствования на условиях, определенных договором.

Из абзаца 2 пункта 2 Решения № 9/25 следует, что действие данного пункта не распространялось на нестационарные торговые объекты, расположенные на земельных участках, в зданиях, строениях, сооружениях переданных юридическим лицам, физическим лицам, индивидуальным предпринимателям на правах аренды (субаренды) или ином вещном праве, если это предусмотрено целевым использованием объекта недвижимого имущества, земельного участка, а так же видом разрешенного использования, с учетом специализации нестационарных торговых объектов.

Ссылаясь на нормы Решения № 9/25, администрация письмом от 2 апреля 2015 г. исх. № Б-102/1207/2-1373 указала ИП Башкину С.Н. на отсутствие необходимости вносить в схему размещения нестационарных торговых объектов расположенных на земельном участке с кадастровым номером 90:15:010104:1623 сборно-разборных торговых модулей.

С учетом приведенных норм права и установленных обстоятельств суды апелляционной и кассационной инстанций сделали неверный вывод о противоречии спорного договора аренды статьям 39³³, 39³⁶ ЗК РФ и статье 10 Закона № 381-ФЗ, поскольку не учитывали особенности правового регулирования земельных и имущественных отношений на территории Республики Крым.

Неосновательными являются и ссылки судебных инстанций на нарушение оспариваемой сделкой установленной законодательством конкурентной процедуры предоставления земельного участка в аренду, поскольку договор аренды заключен в порядке переоформления на основании Закона № 38-ЗРК.

Каких-либо иных свидетельств порочности спорного договора аренды, его несоответствия существу законодательного регулирования арендных правоотношений, судебными инстанциями не выявлено.

В отношении вывода суда апелляционной инстанции о соблюдении прокурором срока исковой давности Судебная коллегия полагает необходимым отметить следующее.

В соответствии со статьей 195 ГК РФ исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено.

Исходя из указанной нормы под правом лица, подлежащим защите судом, следует понимать субъективное гражданское право конкретного лица. Если иное не установлено законом, течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо, право которого нарушено, узнало или должно было узнать о совокупности следующих обстоятельств: о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права (пункт 1 статьи 200 ГК РФ).

Срок исковой давности по требованиям о применении последствий недействительности ничтожной сделки и о признании такой сделки недействительной (пункт 3 статьи 166) составляет три года. Течение срока исковой давности по указанным требованиям начинается со дня, когда началось исполнение ничтожной сделки, а в случае предъявления иска лицом, не являющимся стороной сделки, со дня, когда это лицо узнало или должно было узнать о начале ее исполнения. При этом срок исковой давности для лица, не являющегося стороной сделки, во всяком случае не может превышать десять лет со дня начала исполнения сделки (пункт 1 статьи 181 ГК РФ).

Согласно пункту 1 статьи 124 ГК РФ, субъекты Российской Федерации: республики, края, области, города федерального значения, автономная область, автономные округа, а также городские, сельские поселения и другие муниципальные образования выступают в отношениях, регулируемых гражданским законодательством, на равных началах с иными участниками этих отношений – гражданами и юридическими лицами.

В пункте 5 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29 сентября 2015 г. № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности» дано разъяснение, что по смыслу пункта 1 статьи 200 ГК РФ при

обращении в суд органов государственной власти, органов местного самоуправления, организаций или граждан с заявлением в защиту прав, свобод и законных интересов других лиц в случаях, когда такое право им предоставлено законом (часть 1 статьи 45 и часть 1 статьи 46 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, часть 1 статьи 52 и части 1 и 2 статьи 53, статья 53.1 АПК РФ), начало течения срока исковой давности определяется исходя из того, когда о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права, узнало или должно было узнать лицо, в интересах которого подано такое заявление.

При рассмотрении исков прокурора о признании сделки недействительной и о применении последствий недействительности ничтожной сделки необходимо исходить из того, что начало течения срока исковой давности определяется по правилам гражданского законодательства таким же образом, как если бы за судебной защитой обращалось само лицо, право которого нарушено (пункт 8 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23 марта 2012 г. № 15 «О некоторых вопросах участия прокурора в арбитражном процессе»).

Особенности применения института исковой давности по иску прокурора выявлены Конституционным Судом Российской Федерации в постановлении от 31 октября 2024 г. № 49-П «По делу о проверке конституционности статей 195 и 196, пункта 1 статьи 197, пункта 1 и абзаца второго пункта 2 статьи 200, абзаца второго статьи 208 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с запросом Краснодарского краевого суда» (далее – Постановление КС РФ № 49-П), который указал, что установленный 196 ГК РФ срок исковой давности не может превышать десять лет со дня нарушения права, для защиты которого этот срок установлен, за исключением случаев, установленных Федеральным законом от 6 марта 2006 г. № 35-ФЗ «О противодействии терроризму», а также в случае обращения в доход Российской Федерации имущества, приобретенного вследствие нарушения требований и запретов, направленных на противодействие коррупции, и когда нельзя говорить о защите субъективного гражданского права в том значении, в котором это понятие используется в статье 195 ГК РФ.

Уполномоченный на предъявление иска об обращении в доход государства имущества и денежных средств прокурор действует, таким образом, не в целях восстановления нарушенных субъективных гражданских прав публично-правового образования, а в целях защиты общественных и государственных интересов, что соответствует характеру возложенных на прокуратуру публичных функций (статья 129 Конституции Российской Федерации).

Федерации), связанных с поддержанием правопорядка (пункт 4.1 Постановления КС РФ № 49-П).

Вместе с тем указанные Конституционным Судом Российской Федерации исключения из общих правил применения института исковой давности, с учетом установленных по делу обстоятельств, не относятся к настоящему иску.

Из материалов дела следует, что оспариваемый договор заключен и земельный участок передан в аренду по акту приема-передачи 21 декабря 2017 г. Договор о правопреемстве между ИП Башкиным С.Н и ИП Шершневым Д.А. заключен 31 мая 2018 г. Муниципальному образованию, в защиту интересов которого прокурор обратился с настоящим иском, как установил суд первой инстанции, было известно о цели предоставления земельного участка (для размещения нестационарных торговых объектов) не позднее 2015 года.

Таким образом, на момент подачи прокурором иска установленный статьей 181 ГК РФ срок исковой давности истек, и у суда апелляционной инстанции не имелось оснований не применять исковую давность к заявленным требованиям.

Истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске (абзац 2 пункта 2 статьи 199 ГК РФ).

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия считает, что суды апелляционной инстанции и округа, удовлетворяя требования прокурора, допустили существенные нарушения норм материального права, повлиявшие на исход дела и без устранения которых невозможны защита нарушенных прав и законных интересов заявителя кассационной жалобой, поэтому постановление апелляционного суда и постановление окружного суда на основании части 1 статьи 291¹¹ АПК РФ следует отменить, а решение суда первой инстанции, выводы которого соответствуют нормам материального права и установленным по делу обстоятельствам, – оставить в силе.

Руководствуясь статьями 176, 291¹¹ – 291¹⁵ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

постановление Двадцать первого арбитражного апелляционного суда от 5 марта 2024 г. и постановление Арбитражного суда Центрального округа от 7 июня 2024 г. по делу № А83-17003/2023 Арбитражного суда Республики Крым отменить.

Оставить в силе решение Арбитражного суда Республики Крым от 19 октября 2023 г. по тому же делу.

Председательствующий судья

В.В. Попов

Судьи

И.Л. Грачева

Н.С. Чучунова