

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 310-ЭС25-946

г. Москва

Дело № А83-7342/2019

Резолютивная часть определения объявлена 1 июля 2025 г.

Полный текст определения изготовлен 2 июля 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.,

при участии прокурора Слободина С.А., представителя администрации Новофедоровского сельского поселения Сакского района Республики Крым (далее - администрация) Гущиной О.А. (доверенность от 26 мая 2025 г.), общества с ограниченной ответственностью «Проминвест и К» (далее - общество «Проминвест и К») Дегтяренко А.П. (доверенность от 2 мая 2025 г.), общества с ограниченной ответственностью «Чайка» (далее - общество «Чайка») Боярова О.В. (доверенность от 18 июня 2025 г.),

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу общества «Проминвест и К» в лице конкурсного управляющего Лопатина Владимира Александровича на постановление Двадцать первого арбитражного апелляционного суда от 15 августа 2024 г. и постановление Арбитражного суда Центрального округа от 4 декабря 2024 г. по делу № А83-7342/2019 Арбитражного суда Республики Крым.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Попова В.В., выслушав мнение представителей участвующих в деле лиц,

явившихся в судебное заседание, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

заместитель прокурора Республики Крым, действующий в интересах муниципального образования Новофедоровский сельский совет Сакского района Республики Крым, обратился в Арбитражный суд Республики Крым с иском к администрации, обществу «Проминвест и К», обществу «Чайка», обществу с ограниченной ответственностью «Автореал НТ» (далее - общество «Автореал НТ») о признании договора аренды земельного участка от 8 сентября 2016 г. № 33 (далее - договор аренды от 8 сентября 2016 г.), заключенного администрацией и обществом «Проминвест и К», договоров переуступки прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 15 апреля 2021 г. и от 20 июля 2021 г., заключенных обществом «Проминвест и К» и обществом «Авториал НТ», обществом «Авториал НТ» и обществом «Чайка», недействительными, о применении последствий недействительности сделок путем обязания общества «Чайка» в десятидневный срок с момента вступления решения суда в законную силу вернуть администрации по акту приема-передачи земельный участок с кадастровым номером 90:11:010101:172, площадью 206796+/-159 кв.м, расположенный по адресу: Республика Крым, Сакский район, пгт. Новофедоровка, ул.Кирова, 1Т.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены: Войтенко Жанна Иосифовна, муниципальное унитарное предприятие «Ресурсоснабжающая организация «Новофедоровка»» муниципального образования Новофедоровского сельского совета Сакского района Республики Крым, Государственный комитет по водному хозяйству и мелиорации Республики Крым, временный управляющий общества «Проминвест и К» Лопатин В.А., Государственный комитет по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, общество с ограниченной ответственностью «Запсибснабинвест».

Решением Арбитражного суда Республики Крым от 28 декабря 2021 г. исковые требования удовлетворены.

Суд апелляционной инстанции, рассмотрев дело по правилам суда первой инстанции, постановлением от 15 августа 2024 г., оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Центрального округа от 4 декабря 2024 г., принял отказ прокурора от иска в части применения последствий недействительности сделок, производство по делу в указанной части прекратил, решение от 28 декабря 2021 г. отменил, иск удовлетворил.

Не согласившись с принятыми по делу судебными актами судов апелляционной инстанции и округа, общество «Проминвест и К» обратилось с кассационной жалобой в Верховный Суд Российской Федерации, ссылаясь на наличие оснований для их обжалования в порядке статьи 291<sup>1</sup> Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ).

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 19 мая 2025 г. кассационная жалоба вместе с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В судебном заседании представители общества «Проминвест и К» и общества «Чайка» поддержали доводы кассационной жалобы.

Прокурор и представитель администрации с доводами кассационной жалобы не согласились, просили оставить обжалуемые заявителем судебные акты без изменения, а жалобу - без удовлетворения по мотивам, изложенным в отзывах на кассационную жалобу.

Иные лица, участвующие в деле, извещенные о времени и месте рассмотрения Судебной коллегией кассационной жалобы, явку своих представителей в судебное заседание не обеспечили, что в силу части 2 статьи 291<sup>10</sup> АПК РФ не препятствует рассмотрению кассационной жалобы.

В соответствии с частью 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.

Изучив материалы дела, проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе, Судебная коллегия пришла к выводу о наличии предусмотренных частью 1 статьи 291<sup>11</sup> АПК РФ оснований для отмены принятых по делу судебных актов.

Как следует из материалов дела и установлено судами, Новофедоровским поселковым советом и Коммунальным предприятием «Новофедоровка» (далее - предприятие) 24 марта 2006 г. заключен договор аренды земельного участка площадью 20,6796 га, расположенного в западной части пгт. Новофедоровка на берегу Черного моря, ранее имеющего кадастровый номер 01:243:555:00:01:002:0145.

Договор субаренды данного земельного участка заключен предприятием и обществом «Проминвест и К» 11 мая 2010 г. и зарегистрирован в установленном порядке, что не оспаривается сторонами.

Вследствие приведения предприятием учредительных документов в соответствии с законодательством Российской Федерации, 15 января 2015 г. зарегистрировано муниципальное унитарное предприятие «Ресурсоснабжающая организация «Новофедоровка»» муниципального образования Новофедоровского сельского совета Сакского района Республики Крым.

Договор аренды от 24 марта 2006 г. расторгнут соглашением сторон 7 сентября 2016 г.

Договор аренды от 8 сентября 2016 г. заключен администрацией с обществом «Проминвест и К» в порядке переоформления прав в соответствии с 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), постановлением 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» (далее – Порядок переоформления прав № 313) и на основании договора субаренды от 11 мая 2010 г., заключенного обществом «Проминвест и К» и предприятием.

Ссылаясь на то, что переданный в аренду обществу «Проминвест и К» земельный участок частично входит в территорию общего пользования, что в силу закона препятствует предоставлению его в пользование конкретному лицу, договор с субарендатором не мог быть перезаключен в порядке переоформления прав на земельные участки на территории Республики Крым, прокурор обратился с настоящим иском в арбитражный суд.

При рассмотрении спора суды трех инстанций руководствуясь положениями части 1 статьи 12.1 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», частей 9, 12, 14 статьи 3 Закона № 38-ЗРК, пункта 3 статьи 129, пункта 1 статьи 262, пункта 1 статьи 422 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункта 12 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - Земельный кодекс), пунктов 11, 12 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьи 6 Водного кодекса Российской Федерации (далее - Водный кодекс) исходили из наличия установленных законом оснований для признания оспариваемого договора и заключенных в ходе рассмотрения дела

последующих договоров о переуступке прав и обязанностей по договору аренды земельного участка недействительными сделками.

Установив, что договор аренды с предприятием расторгнут, переданный в аренду обществу «Проминвест и К» земельный участок образован с учетом земель общего пользования, в том числе береговой полосы водного объекта, и предоставление в аренду спорного земельного участка повлекло нарушение публичных интересов, суды пришли к выводу о наличии правовых оснований для удовлетворения иска прокурора.

Между тем судами не учтено следующее.

В силу пункта 1 статьи 39.8 Земельного кодекса условия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяются гражданским законодательством, Земельным кодексом и другими федеральными законами.

Согласно части 6 статьи 6 Водного кодекса полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования.

Пунктом 8 статьи 27 Земельного кодекса установлен запрет на приватизацию земельных участков в пределах береговой полосы.

Вместе с тем участки в пределах береговой полосы могут быть предоставлены в аренду при соблюдении норм законодательства Российской Федерации, в соответствии с установленным для данных земельных участков целевым назначением и разрешенным использованием.

В силу пункта 4 статьи 39.8 Земельного кодекса договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и расположенного в границах береговой полосы водного объекта общего пользования, заключается при условии обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе.

С учетом указанных норм права Судебная коллегия считает неверным вывод судов о невозможности предоставления в аренду публичного земельного участка, расположенного в границах береговой полосы водного объекта.

В обоснование заявления о предоставлении в порядке переоформления прав аренды земельного участка общество «Проминвест и К» указало договор субаренды от 11 мая 2010 г.

Особенности регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым установлены Законом № 38-ЗРК и Порядком переоформления прав № 313.

Переоформление прав, возникших в соответствии с нормами законодательства Украины, является процедурой приведения ранее возникших прав в соответствие с положениями законодательства Российской Федерации.

При этом права, возникающие в результате данной процедуры, должны соответствовать законодательству Российской Федерации.

Учитывая различный правовой режим использования земель по законодательству Украины и Российской Федерации, при переоформлении права аренды, уполномоченным органом должны учитываться наличие основания возникновения права, а также действительные цели использования земельного участка (с учетом его ограничений и особенностей, предусмотренных земельным, водным и градостроительным законодательством).

Предъявление иска, связанного с оспариванием ранее возникшего права по законодательству Украины, дающего арендатору публичного земельного участка право на его переоформление в соответствие с положениями законодательства Российской Федерации, в любом случае предполагает проверку основания возникновения права (бесспорность его возникновения) до вступления в силу Закона № 6-ФЗ, а также наличие оснований для его переоформления по законодательству Российской Федерации.

Между тем данные обстоятельства не были предметом исследования и оценки судов.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия считает, что решение суда первой инстанции и постановления судов апелляционной инстанции и округа подлежат отмене на основании части 1 статьи 291<sup>11</sup> АПК РФ, как принятые с существенными нарушениями норм материального и процессуального права, повлиявшими на исход дела, а дело - направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду первой инстанции следует учесть вышеизложенное и, правильно применив нормы материального и процессуального права, принять законный и обоснованный судебный акт.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291<sup>11</sup> - 291<sup>15</sup> АПК РФ, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации определила:

решение Арбитражного суда Республики Крым от 28 декабря 2021 г., постановление Двадцать первого арбитражного апелляционного суда от 15 августа 2024 г. и постановление Арбитражного суда Центрального округа от 4 декабря 2024 г. по делу № А83-7342/2019 Арбитражного суда Республики Крым отменить.

Направить дело на новое рассмотрение в Арбитражный суд Республики Крым

Председательствующий судья

В.В.Попов

Судьи

И.Л. Грачева

Н.С. Чучунова