



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ18-268

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

5 февраля 2019 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Гетман Е.С.,
судей Романовского С.В. и Марьина А.Н.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по заявлению прокурора Новокубанского района в интересах неопределенного круга лиц и муниципального образования Новокубанский район к администрации муниципального образования Новокубанский район, Сторчакову Петру Викторовичу о признании недействительным договора аренды земельного участка, применении последствий недействительности ничтожной сделки, аннулировании записи в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним о праве аренды на земельный участок

по кассационной жалобе Сторчакова П.В. на решение Новокубанского районного суда Краснодарского края от 16 августа 2017 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 21 ноября 2017 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского С.В., выслушав объяснения Сторчакова П.В. и его представителя Слыщенко А.В., поддержавших доводы кассационной жалобы,

установила:

27 января 2014 г. между администрацией муниципального образования Новокубанский район (арендодатель) и Сторчаковым П.В. (арендатором) заключен договор аренды, согласно которому арендодатель сдал, а арендатор принял во временное возмездное владение и пользование на срок 3 года объект муниципальной собственности – земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], площадью 239 818 кв.м, расположенный по адресу:

_____ край, _____ район, _____; сельское поселение, _____ на северо-восток от земельного участка по ул. _____ предназначенный для сельскохозяйственного производства. Указанный договор заключен на основании протокола о проведении итогов торгов (конкурсов, аукционов) по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков от 27 января 2014 г. № 198-сх, согласно которому Сторчаков П.В. является победителем аукциона по продаже права на заключение договора аренды названного земельного участка на шаге аукциона № 81.

25 января 2017 г. прокурор Новокубанского района обратился в Новокубанский районный суд Краснодарского края с заявлением в интересах неопределенного круга лиц и муниципального образования Новокубанский район к администрации муниципального образования Новокубанский район, Сторчакову П.В. о признании недействительным вышеназванного договора аренды земельного участка, применении последствий недействительности ничтожной сделки, путем приведения сторон договора в первоначальное положение, об аннулировании записи в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним о праве аренды на указанный земельный участок.

В обоснование заявленных требований прокурор указал, что организатор торгов, на основании которых заключен оспариваемый договор аренды, нарушил установленный порядок их проведения, опубликовав информацию о торгах в ненадлежащем печатном издании, что привело к ограничению круга потенциальных участников аукциона и является нарушением интересов неопределенного круга лиц.

Ответчики искимые требования не признали и ходатайствовали о применении срока исковой давности.

Решением Новокубанского районного суда Краснодарского края от 16 августа 2017 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 21 ноября 2017 г., заявленные прокурором Новокубанского района требования удовлетворены.

В кассационной жалобе Сторчаков П.В. просит отменить вышеназванные судебные акты.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 21 июня 2018 г. отказано в передаче кассационной жалобы Сторчакова П.В. для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Определением заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации от 28 декабря 2018 г. отменено определение судьи Верховного Суда Российской Федерации от 21 июня 2018 г. и кассационная жалоба Сторчакова П.В. с делом передана для рассмотрения в судебном заседании

Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, объяснения относительно кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьей 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права или норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Такие нарушения были допущены при рассмотрении данного дела.

Удовлетворяя требования прокурора Новокубанского района, суд первой инстанции пришел к выводу о том, что оспариваемая сделка является ничтожной, поскольку сообщение о проведении торгов на приобретение права аренды спорного земельного участка было опубликовано не в средствах массовой информации, к которым относится газета «Свет Маяков», а в приложении к указанной газете «Официальный вестник», которое издается один раз в неделю тиражом 130 экземпляров, что более чем в 35 раз меньше тиража газеты «Свет Маяков». Данное обстоятельство, как указал суд, свидетельствует о том, что сообщение о проведении торгов сделано в порядке и способом, которые не соответствуют цели такой публикации, заведомо не позволяют обеспечить доступность для широкого круга общественности сведений о предоставлении земельного участка в аренду и повлекло нарушение принципа публичности и прав неопределенного круга лиц.

Судебная коллегия по гражданским делам Краснодарского краевого суда поддержала позицию суда первой инстанции.

С выводами суда апелляционной инстанции согласиться нельзя по следующим основаниям.

В соответствии с пунктом 1 статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей на момент заключения договора), за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи или иным законом, сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта, является оспоримой, если из закона не следует, что должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

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 (пункт 2 той же статьи).

В абзаце 1 пункта 74 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 ничтожной сделкой является сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц. Вне зависимости от указанных обстоятельств законом может быть установлено, что такая сделка оспорима, а не ничтожна, или к ней должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки (пункт 2 статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно статье 449 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей на момент заключения договора) торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица (пункт 1).

Признание торгов недействительными влечет недействительность договора, заключенного с лицом, выигравшим торги (пункт 2).

Таким образом, договор, заключенный по итогам проведения торгов, является оспоримой сделкой, а потому, исходя из вышеизложенной позиции Пленума Верховного Суда Российской Федерации, вне зависимости от того, посягает или нет такая сделка на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, к ней подлежат применению нормы об оспоримости сделки.

В частности, при оспаривании сделки по настоящему делу независимо от доводов прокурора о нарушении прав неопределенного круга лиц следовало применять положения пункта 1 статьи 168 и пункта 2 статьи 181 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Пунктом 2 статьи 181 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что срок исковой давности по требованию о признании оспоримой сделки недействительной и о применении последствий ее недействительности составляет один год. Течение срока исковой давности по указанному требованию начинается со дня прекращения насилия или угрозы, под влиянием которых была совершена сделка (пункт 1 статьи 179 данного кодекса), либо со дня, когда истец узнал или должен был узнать об иных обстоятельствах, являющихся основанием для признания сделки недействительной.

При таких обстоятельствах вывод суда апелляционной инстанции о том, что договор аренды от 27 января 2014 г., заключенный между администрацией муниципального образования Новокубанский район и Сторчаковым П.В., является ничтожным и по делу подлежит применению срок исковой давности, установленный пунктом 1 статьи 181 Гражданского кодекса Российской Федерации, основан на неправильном применении норм материального права.

Кроме того, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации отмечает, что ссылка суда второй инстанции на нарушение пункта 3 статьи 1 и пункта 1 и 2 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации при заключении оспариваемой сделки является несостоятельной, поскольку для признания такой сделки недействительной в указанном кодексе имеется специальная норма, а именно статья 449, которая и подлежала применению.

Также суд второй инстанции не учел, что согласно пункту 2 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации требование о признании оспоримой сделки недействительной может быть предъявлено стороной сделки или иным лицом, указанным в законе. Оспоримая сделка может быть признана недействительной, если она нарушает права или охраняемые законом интересы лица, оспаривающего сделку, в том числе повлекла неблагоприятные для него последствия. В случаях, когда в соответствии с законом сделка оспаривается в интересах третьих лиц, она может быть признана недействительной, если нарушает права или охраняемые законом интересы таких третьих лиц.

Из смысла вышеприведенных положений закона следует, что лицо, заявившее такие требования, должно иметь охраняемый законом интерес в признании сделки недействительной.

Такой интерес должен носить материально-правовой характер и, соответственно, должен быть подтвержден соответствующими доказательствами, как, собственно, должно быть доказано нарушение конкретного, а не абстрактного права заинтересованного лица.

В силу части 1 статьи 45 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации прокурор вправе обратиться в суд с заявлением в защиту прав, свобод и законных интересов граждан, неопределенного круга лиц или интересов Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

При этом прокурор является процессуальным истцом и инициирует иск в интересах лиц, имеющих материально-правовой интерес.

По настоящему делу прокурор предъявил иск в интересах неопределенного круга лиц и муниципального образования Новокубанский район и при этом просил суд признать сделку недействительной и вернуть стороны сделки, каковыми являются администрация муниципального образования Новокубанский район и Сторчаков П.В., в первоначальное положение.

Между тем, суд, удовлетворив указанные требования, в том числе в интересах неопределенного круга лиц, не указал, какое именно нарушение конкретного, а не абстрактного права неопределенного круга лиц было восстановлено.

Допущенные судом второй инстанции нарушения норм права являются существенными, в связи с чем апелляционное определение подлежит отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении дела суду также следует учесть разъяснения, содержащиеся 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», согласно которому, по смыслу пункта 1 статьи 200 указанного кодекса, 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), 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.

Руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 21 ноября 2017 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи