

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 310-ЭС14-7728

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

Дело № А35-8391/2013

г. Москва

18.05.2015

резюмирующая часть определения объявлена 14.05.2015

полный текст определения изготовлен 18.05.2015

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

председательствующего судьи Завьяловой Т.В.,

судей Першутова А.Г., Поповой Г.Г.

при ведении протокола секретарем судебного заседания Горбачевым Д.В., с использованием систем видеоконференц-связи при содействии Арбитражного суда Курской области (судья Левашов А.А. при ведении протокола секретарем судебного заседания Ваниной О.В.) –

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу индивидуального предпринимателя главы крестьянского (фермерского) хозяйства Шатохина Валентина Степановича на постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 18.07.2014 и постановление

Арбитражного суда Центрального округа от 01.10.2014 по делу № А35-8391/2013 Арбитражного суда Курской области

по иску индивидуального предпринимателя главы крестьянского (фермерского) хозяйства Шатохина Валентина Степановича к администрации Щигровского района Курской области, индивидуальному предпринимателю главе крестьянского (фермерского) хозяйства Панину Игорю Валентиновичу о признании недействительным договора аренды земельного участка и применении последствий недействительности сделки, а также о понуждении администрации Щигровского района Курской области перезаключить договор аренды вышеуказанного земельного участка с индивидуальным предпринимателем главой крестьянского (фермерского) хозяйства Шатохиным В.С. сроком на 49 лет с правом выкупа.

В качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, к участию в деле привлечено федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Курской области.

В судебном заседании с использованием систем видеоконференц-связи при содействии Арбитражного суда Курской области приняли участие:

индивидуальный предприниматель глава крестьянского (фермерского) хозяйства Шатохин В.С. и его представитель Латышев К.В.;

от индивидуального предпринимателя главы крестьянского (фермерского) хозяйства Панина И.В. – представитель Пухаленко П.Н.

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

установила:

индивидуальный предприниматель глава крестьянского (фермерского) хозяйства Шатохин Валентин Степанович (далее – глава КФХ Шатохин В.С.)

обратился в Арбитражный суд Курской области с иском к администрации Щигровского района Курской области (далее – администрация), индивидуальному предпринимателю главе крестьянского (фермерского) хозяйства Панину Игорю Валентиновичу (далее – глава КФХ Панин И.В.) о признании недействительным договора аренды земельного участка от 11.05.2011 № 29, заключенного между администрацией и главой КФХ Паниным И.В., и применении последствий недействительности сделки в виде возложения обязанности на главу КФХ Панина И.В. вернуть администрации земельный участок с кадастровым номером 46:28:040802:3 из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения, площадью 1 770 000 кв.м., расположенный по адресу: Курская область, Щигровский район, Вязовский сельсовет, а также о понуждении администрации перезаключить договор аренды указанного земельного участка с главой КФХ Шатохиным В.С. сроком на 49 лет с правом выкупа данного участка.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Курской области.

Решением Арбитражного суда Курской области от 18.04.2014 исковые требования удовлетворены частично. Договор аренды земельного участка от 11.05.2011 № 29, заключенный между администрацией и главой КФХ Паниным И.В., признан недействительным, применены последствия недействительности сделки в виде возложения на главу КФХ Панина И.В. обязанности вернуть администрации по акту приема-передачи спорный земельный участок. В части удовлетворения требования о понуждении администрации перезаключить договор аренды спорного земельного участка с главой КФХ Шатохиным В.С. сроком на 49 лет с правом выкупа данного участка отказано.

Постановлением Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 18.07.2014 решение суда отменено в части признания недействительным договора аренды земельного участка от 11.05.2011 № 29 и применения последствий недействительности сделки в виде возложения обязанности на главу КФХ Панина И.В. вернуть администрации по акту приема-передачи спорный земельный участок. В удовлетворении исковых требований в этой части отказано. В остальной части решение суда оставлено без изменения.

Арбитражный суд Центрального округа постановлением от 01.10.2014 постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В кассационной жалобе глава КФХ Шатохин В.С. ставит вопрос об отмене постановлений судов апелляционной и кассационной инстанций, ссылаясь на неправильное применение и толкование судами норм материального права, и оставлении в силе решения суда первой инстанции.

Заявитель полагает, что при наличии трех заявок глав КФХ на приобретение земельного участка из состава земель сельскохозяйственного назначения в аренду, процедура проведения торгов (конкурса, аукциона) по заключению договора аренды являлась обязательной.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Завьяловой Т.В. от 24.03.2015 кассационная жалоба главы КФХ Шатохина В.С. вместе с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Изучив материалы дела, заслушав участвующих в деле лиц и их представителей, проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе, Судебная коллегия полагает, что обжалуемые постановления судов апелляционной и кассационной инстанций подлежат отмене в части по следующим основаниям.

Как установлено судами и усматривается из материалов дела, 02.04.2001 между администрацией и фермером Шатохиным В.С. заключен договор аренды земельного участка с правом выкупа площадью 177 га для ведения

крестьянского (фермерского) хозяйства сроком на 10 лет с приложением плана земель передаваемых фермеру Шатохину В.С.

В установленном законом порядке данный договор зарегистрирован не был, что не оспаривается сторонами.

10.03.2011 глава КФХ Панин И.В. обратился в администрацию с заявлением о предоставлении земельного участка с кадастровым номером 46:28:040802:3 из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства, площадью 177 га, расположенного по адресу: Курская область, Щигровский район, Вязовский сельсовет, в аренду сроком на 49 лет.

11.03.2011 с аналогичной просьбой в администрацию обратился глава крестьянского (фермерского) хозяйства Козлов Сергей Николаевич (далее – глава КФХ Козлов С.Н.).

Постановлением администрации от 15.03.2011 № 90 заявление главы КФХ Панина И.В. удовлетворено, вышеуказанный земельный участок предоставлен ему в аренду сроком на 49 лет.

18.03.2011 глава КФХ Шатохин В.С. обратился в администрацию с заявлением о продлении сроком на 49 лет договора аренды земельного участка площадью 177 га, расположенного по адресу: Курская область, Щигровский район, Вязовский сельсовет, предоставленного ему для сельскохозяйственного производства по договору от 02.04.2001.

28.03.2011 глава КФХ Шатохин В.С. повторно обращался в администрацию о перезаключении данного договора на 10 лет.

Письмами от 21.03.2011 и 05.04.2011 в удовлетворении заявления главы КФХ Шатохина В.С. отказано.

11.05.2011 между главой КФХ Паниным И.В. и администрацией заключен договор № 29 аренды земельного участка с кадастровым номером 46:28:040802:3 из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения, площадью 1 770 000 кв.м., расположенный по адресу: Курская область, Щигровский район, Вязовский сельсовет, для сельскохозяйственного

производства сроком по 10.05.2060 с преимущественным правом арендатора на заключение нового договора аренды или покупки.

Земельный участок передан по акту приема-передачи от 11.05.2011, договор аренды 21.06.2011 зарегистрирован в установленном порядке.

Полагая, что договор аренды земельного участка от 11.05.2011 № 29, заключенный между администрацией и главой КФХ Паниным И.В., является недействительной (ничтожной) сделкой, поскольку спорный участок предоставлен в аренду без проведения торгов и у главы КФХ Шатохина В.С. имеется преимущественное право на перезаключение договора аренды, последний обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

Удовлетворяя исковые требования в части признания недействительным договора аренды земельного участка от 11.05.2011 № 29, суд первой инстанции исходил из того, что в случае, если подано два и более заявлений о передаче земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в аренду, такие земельные участки предоставляются в аренду на торгах (конкурсах, аукционах), поскольку действующее земельное законодательство не содержит норм, устанавливающих для какой-либо категории граждан преимущественное право на предоставление земельных участков для осуществления деятельности крестьянских (фермерских) хозяйств.

Право на получение земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения осуществляется не только согласно процедуре, установленной Федеральным законом от 11.06.2003 № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» (далее – Закон о фермерском хозяйстве), но и с учетом порядка предоставления земельных участков сельскохозяйственного назначения, предусмотренного Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Закон об обороте земель сельскохозяйственного назначения), а также Земельным кодексом Российской Федерации (далее – Земельный кодекс).

Отменяя решение суда первой инстанции в части, суд апелляционной инстанции исходил из того, что порядок предоставления земельных участков из

земель сельскохозяйственного назначения для осуществления деятельности крестьянских (фермерских) хозяйств регламентирован статьей 12 Закона о фермерском хозяйстве.

Указанная норма является специальной и устанавливает процедуру предоставления земельного участка, отличную от общего порядка предоставления земельного участка, предусмотренного статьей 34 Земельного кодекса, которая не требует обязательной заблаговременной публикации и информации о предоставлении земельного участка.

Закон о фермерском хозяйстве, по мнению суда, не предусматривает обязательной процедуры торгов при наличии нескольких претендентов из числа фермеров, обратившихся в разное время. Закон об обороте земель сельскохозяйственного назначения в данном случае применению не подлежал.

Суд кассационной инстанции согласился с аргументацией и правовыми выводами суда апелляционной инстанции.

Между тем судами апелляционной и кассационной инстанций не учтено следующее.

В соответствии с пунктом 1 статьи 81 Земельного кодекса (в ранее действовавшей редакции) гражданам, изъявившим желание вести крестьянское (фермерское) хозяйство, земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения предоставляются в соответствии с данным Кодексом, а также Законом о крестьянском (фермерском) хозяйстве.

Согласно пункту 1 статьи 12 Закона о фермерском хозяйстве (в ранее действовавшей редакции) граждане, которые заинтересованы в предоставлении им земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для создания фермерского хозяйства и осуществления его деятельности, подают в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления непосредственно либо через многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг заявления.

Орган местного самоуправления на основании заявления, указанного в пункте 1 настоящей статьи, или обращения исполнительного органа государственной власти с учетом зонирования территорий в течение месяца со дня поступления указанных заявления или обращения утверждает и выдает заявителю схему расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории. Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления в течение четырнадцати дней со дня представления кадастрового паспорта испрашиваемого земельного участка принимает решение о предоставлении этого земельного участка в собственность за плату или бесплатно либо в аренду заявителю, указанному в пункте 3 настоящей статьи, и направляет ему копию такого решения с приложением кадастрового паспорта этого земельного участка (пункты 3, 4 статьи 12 Закона).

Договор купли-продажи или аренды земельного участка для создания, осуществления деятельности или расширения фермерского хозяйства заключается в течение семи дней со дня принятия такого решения (пункт 5 статьи 12 Закона).

Вместе с тем Закон о фермерском хозяйстве, устанавливая порядок предоставления земель сельскохозяйственного назначения лицам, заинтересованным в ведении крестьянского (фермерского) хозяйства, не определяет процедуру предоставления земельного участка в случае подачи двух и более заявок таких лиц.

Принимая во внимание, что указанным лицам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства необходимы земли сельскохозяйственного назначения, применению подлежат правила, установленные пунктом 2 статьи 10 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения. Применение этой нормы в рассматриваемой случае вытекает также из статьи 2 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения, согласно которой участниками отношений, регулируемых Законом об обороте земель сельскохозяйственного назначения, являются граждане, юридические лица,

Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, не исключая тем самым, его действие на крестьянские (фермерские) хозяйства.

В соответствии с пунктом 2 статьи 10 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения (в ранее действовавшей редакции) передача в аренду находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения осуществляется в порядке, установленном статьей 34 Земельного кодекса, в случае, если имеется только одно заявление о передаче земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в аренду, при условии предварительного и заблаговременного опубликования сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации. При этом принятие решения о передаче земельных участков в аренду допускается при условии, что в течение месяца с момента опубликования сообщения не поступили иные заявления.

В случае, если подано два и более заявлений о передаче земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в аренду, такие земельные участки предоставляются в аренду на торгах (конкурсах, аукционах).

Организация и проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, а также права на заключение договоров аренды таких земельных участков осуществляются в соответствии со статьей 38 Земельного кодекса (пункт 3 статьи 10 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения).

Согласно пункту 1 статьи 34 Земельного кодекса органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны обеспечить управление и распоряжение земельными участками, которые находятся в их собственности и (или) в ведении, на принципах эффективности, справедливости, публичности, открытости и прозрачности процедур предоставления таких земельных участков. Для этого указанные органы обязаны принять акт, устанавливающий

процедуры и критерии предоставления таких земельных участков, в том числе порядок рассмотрения заявок и принятия решений. Рассмотрению подлежат все заявки, поступившие до определенного указанными процедурами срока. Не допускается установление приоритетов и особых условий для отдельных категорий граждан, если иное не установлено законом.

Правовое регулирование спорной ситуации положениями пункта 2 статьи 10 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения соответствует установленным статьей 34 Земельного кодекса принципам предоставления земельных участков, гарантирует равный доступ всех лиц к приобретению земельных участков из публичной собственности. Иное толкование положений закона направлено на установление необоснованного приоритета земельных прав одних землепользователей по отношению к другим и противоречит приведенным выше принципам.

Учитывая изложенное обжалуемые постановления судов апелляционной и кассационной инстанций подлежат отмене в части отказа в удовлетворении требований главы КФХ Шатохина В.С. о признании недействительным договора аренды земельного участка от 11.05.2011 № 29 и применении последствий недействительности сделки на основании части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, как принятые с существенными нарушениями норм материального права, повлиявшими 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.

Решение суда первой инстанции в указанной части подлежит оставлению без изменения.

Руководствуясь статьями 176, 291.11-291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

## определила:

постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 18.07.2014 и постановление Арбитражного суда Центрального округа от 01.10.2014 по делу № А35-8391/2013 Арбитражного суда Курской области в части отказа в удовлетворении требований индивидуального предпринимателя главы крестьянского (фермерского) хозяйства Шатохина Валентина Степановича о признании недействительным договора аренды земельного участка от 11.05.2011 № 29 и применении последствий недействительности сделки отменить.

Решение Арбитражного суда Курской области от 18.04.2014 по тому же делу в указанной части оставить без изменения.

В остальной части постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 18.07.2014 и постановление Арбитражного суда Центрального округа от 01.10.2014 по данному делу оставить без изменения.

Настоящее определение вступает в законную силу со дня его вынесения и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий судья

Т.В. Завьялова

Судья

А.Г. Першутов

Судья

Г.Г. Попова