

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е № 309-ЭС23-19967

г. Москва

Дело № А07-23736/2021

Резолютивная часть определения объявлена 30.01.2024.
Полный текст определения изготовлен 07.02.2024.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего судьи Попова В.В., судей Борисовой Е.Е., Поповой Г.Г.,

при участии от Прокуратуры Республики Башкортостан (далее - прокуратура) - Слободин С.А. по доверенности от 26.01.2024;

от Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан (далее - министерство) - Зарипова Г.К. (доверенность от 29.12.2023), Кашапова Р.Р. (доверенность от 28.11.2023)

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу министерства на постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 14.12.2022 и постановление Арбитражного суда Уральского округа от 27.06.2023 по делу № А07-23736/2021 Арбитражного суда Республики Башкортостан.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Попова В.В. и объяснения представителей сторон, явившихся в судебное заседание, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

УСТАНОВИЛА:

индивидуальный предприниматель Хабибрахманов Рустем Барыевич (далее - предприниматель) обратился в Арбитражный суд Республики Башкортостан с иском к министерству о признании недействительными пунктов 2.2 договоров купли-продажи земельного участка от 14.05.2021 № 83-2021 и 84-2021 в части установления выкупной цены, о взыскании 566 023 руб. неосновательного обогащения, 8 521,36 руб. процентов за использованием чужими денежными средствами с продолжением их начисления начиная с 24.08.2021 по день фактической уплаты неосновательного обогащения.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечена прокуратура.

Решением Арбитражного суда Республики Башкортостан от 26.08.2022 в удовлетворении иска отказано.

Постановлением Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 14.12.2022, оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Уральского округа от 27.06.2023, решение от 26.08.2022 отменено, иск удовлетворен.

Не согласившись с принятыми по делу судебными актами судов апелляционной инстанции и округа, министерство обратилось с кассационной жалобой в Верховный Суд Российской Федерации, ссылаясь на нарушения судами норм материального права, повлиявшие на исход дела.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 15.12.2023 кассационная жалоба вместе с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В судебном заседании представители министерства и прокуратуры поддержали доводы кассационной жалобы, просили обжалуемые судебные акты отменить, оставить в силе судебный акт суда первой инстанции по основаниям, изложенным в отзыве на жалобу и объяснениях, которые приобщены судом к материалам дела.

Предприниматель, извещенный надлежащим образом о дате, времени и месте судебного заседания, в судебное заседание не явился, направил отзыв на кассационную жалобу.

В силу части 2 статьи 291¹⁰ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) неявка надлежащим образом извещенных лиц не препятствует рассмотрению кассационной жалобы.

В соответствии с частью 1 статьи 291¹¹ 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, доводы кассационной жалобы, заслушав объяснения представителей сторон, явившихся в судебное заседание, Судебная коллегия пришла к выводу о том, обжалуемые министерством судебные акты подлежат отмене, а решение суда первой инстанции от 26.08.2022 по настоящему делу - оставлению в силе.

Как следует из материалов дела и установлено в судебном заседании, предпринимателю на праве собственности принадлежат нежилые здания, расположенные по адресу: Республика Башкортостан, Иглинский район, село Новокубово: - склад, общей площадью 524 кв. м, кадастровый номер 02:26:181401:1682, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 02:26:181401:1668; - коровник на 200 голов, общей площадью 1 638,6 кв. м, кадастровый номер 02:26:181401:1673, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 02:26:181401:1670.

Земельные участки с кадастровыми номерами 02:26:181401:1668 и 02:26:181401:1670 относятся к категории земель сельскохозяйственного назначения и имеют вид разрешенного использования – для размещения и эксплуатации склада и для размещения и эксплуатации фермы.

На основании постановления Главы Администрации муниципального района Иглинский район Республики Башкортостан от 18.04.2012 № 04-926 Комитетом по управлению муниципальной собственностью Администрации муниципального района Иглинский район Республики Башкортостан и предпринимателем заключен договор аренды земельных участков от 18.04.2012 № 25-12-26-зем, в соответствии с которым предпринимателю переданы в аренду земельный участок площадью 6 820 кв. м с кадастровым номером 02:26:181401:1668, с видом разрешенного использования «для размещения и эксплуатации склада», относящийся к категории земель сельскохозяйственного назначения, и земельный участок площадью 59 053 кв. м с кадастровым номером 02:26:181401:1670, с видом разрешенного использования «для размещения и эксплуатации фермы», относящийся к категории земель сельскохозяйственного назначения.

Впоследствии на основании подпункта 2 пункта 1 статьи 39.1 и подпункта 9 пункта 2 статьи 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - Земельный кодекс) министерством (продавец) и предпринимателем (покупатель) заключены договоры купли-продажи от 14.05.2021 № 83- 2021 и № 84-2021 (далее - договоры) вышеуказанных земельных участков.

Согласно пунктам 2.1 договоров цена участков определена в соответствии с постановлением Правительства Республики Башкортостан от 02.06.2015 № 206 «Об утверждении Порядка определения цены земельного участка, находящегося в государственной собственности Республики Башкортостан, и земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, при заключении договора купли-продажи такого земельного участка без проведения торгов» (далее - Постановление № 206) и составила по договору № 83-2021 - 87 159, 60 руб., а по договору № 84-2021 – 754 697, 34 руб.

Выкупная цена земельных участков оплачена предпринимателем в полном объеме.

Земельные участки приняты предпринимателем по актам без замечаний.

Ссылаясь на неверное определение выкупной цены земельных участков, поскольку на участках расположены принадлежащие ему на праве собственности объекты недвижимого имущества, полагая, что цена участка должна определяться на основании подпункта 6 пункта 2 статьи 39.3 Земельного кодекса и постановления Правительства Республики Башкортостан от 29.12.2014 № 629 «Об определении цены и оплаты земельных участков, находящихся в государственной собственности Республики Башкортостан, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, при продаже их собственникам зданий, строений и сооружений, расположенных на таких земельных участках» (далее - Постановление № 629), предприниматель обратился в министерство с заявлением о возврате излишне уплаченной суммы по вышеуказанным договорам.

Письмом от 08.07.2021 № 758 министерство отказало в возврате спорных сумм выкупа, мотивируя отказ принятием предпринимателем земельных участков без претензий по акту приема-передачи, и сообщило о праве на разрешение спора в судебном порядке.

Считая, что при определении выкупной цены спорных земельных участков комитет не применил порядок, установленный Постановлением № 629 в части цены выкупаемого имущества в размере 25% кадастровой стоимости земельного участка, действующей на момент его обращения с заявлением 24.03.2021, предприниматель обратился в суд с настоящим иском.

Отказывая в иске, суд первой инстанции исходил из того, что сам по себе факт расположения на земельных участках сельскохозяйственного назначения нежилых зданий (сооружений) не является основанием для применения к спорным правоотношениям норм права, касающихся реализации исключительного права на приватизацию земельных участков собственниками расположенных на них объектов недвижимости с целью эксплуатации этих объектов.

Также суд пришел к выводу, что площадь земельного участка с кадастровым номером 02:26:181401:1668, предоставленного по договору купли-продажи от 14.05.2021 № 83-2021, несоразмерна и существенно превышает площадь находящегося на нем объекта капитального строительства с кадастровым номером 02:26:181401:1682, что само по себе влечет ничтожность данного договора.

Отменяя решение суда первой инстанции и поддерживая доводы предпринимателя о наличии оснований для признания пунктов 2.2 договоров в части установления выкупной цены недействительными, суд апелляционной инстанции указал на наличие у истца предусмотренного подпунктом 6 пункта 2 статьи 39.3 Земельного кодекса права на выкуп земельных участков по льготной цене, как собственника объектов недвижимого имущества, расположенных на землях сельскохозяйственного назначения.

Данный вывод апелляционного суда поддержал суд округа.

Установив соблюдение истцом правил целевого (разрешенного) использования спорных участков, расположение на них животноводческого комплекса (фермы) и нежилых зданий (включая вспомогательные строения), а также необходимость использования всей территории для эксплуатации фермы и складских помещений (с учетом заезда, стоянки, разворота сельскохозяйственной техники и грузовых автомобилей), учитывая принцип сохранения целевого использования земельных участков, закрепленный в подпункте 1 пункта 3 статьи 1 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», суды пришли к выводу о наличии у предпринимателя права на выкуп участков по льготной цене, установленной Постановлением № 629, в размере 25% от кадастровой стоимости земельного участка, действующей на момент обращения заявителя.

Суды указали, что поскольку предприниматель обратился с заявлением о выкупе земельных участков на основании подпункта 6 пункта 2 статьи 39.3 Земельного кодекса, метод определения цены выкупа должен быть одинаковым и определяться в порядке, предусмотренном законодательством, действующим в период подачи заявления о предоставлении земельных участков, что соответствует принципу равенства участников гражданских правоотношений.

Поскольку истец исполнил договоры, стоимость предмета по которым, по мнению судов, определена с нарушением требований законодательства, квалифицировав излишне уплаченные денежные средства как неосновательное обогащение, а также признав правомерным расчет неосновательного обогащения и процентов, начисленных в связи с неисполнением ответчиком требования истца по возврату денежных средств, суды пришли к выводу о наличии оснований для удовлетворения иска как в части признания спорных пунктов договора недействительными, так и в части взыскания неосновательного обогащения и неустойки.

Между тем судами не учтено следующее.

Порядок предоставления в собственность земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности без проведения торгов, а также процедура согласования предоставления такого участка регулируются Земельным кодексом.

Согласно подпункту 9 пункта 2 статьи 39.3 Земельного кодекса без проведения торгов осуществляется продажа земельных участков, предназначенных для ведения сельскохозяйственного производства и переданных в аренду гражданину или юридическому лицу, этому гражданину или этому юридическому лицу по истечении трех лет с момента заключения договора аренды с этим гражданином или этим юридическим лицом либо передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка этому гражданину или этому юридическому лицу при условии отсутствия у уполномоченного органа информации о выявленных в рамках государственного земельного надзора и неустраненных нарушениях законодательства Российской Федерации при использовании такого земельного участка в случае, если этим гражданином или этим юридическим лицом заявление о заключении договора купли-продажи такого земельного участка без проведения торгов подано до дня истечения срока указанного договора аренды земельного участка.

Без проведения торгов также осуществляется продажа земельных участков, земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них в случаях, предусмотренных подпунктом 6 пункта 2 статьи 39.3, пунктом 1 статьи 39.20 Земельного кодекса.

В силу пункта 1 статьи 422 Гражданского кодекса договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

Судами установлено, что сторонами спора без замечаний согласованы существенные условия договоров купли-продажи земельных участков, как в части основания предоставления земельных участков, так и выкупной цены.

Согласно пункту 1 договоров земельные участки предоставлены предпринимателю на основании подпункта 9 пункта 2 статьи 39.3 Земельного кодекса.

Стоимость выкупной цены, с учетом указанного основания предоставления земельных участков, определена Постановлением № 206, пунктом 2 которого установлено, что цена земельного участка, находящегося в государственной собственности Республики Башкортостан, при заключении договора купли-продажи такого земельного участка без проведения торгов определяется в размере кадастровой стоимости земельного участка, действующей на момент обращения заявителя, что не противоречит пункту 3 статьи 39.4 Земельного кодекса.

Доказательств неверного определения министерством размера выкупной цены земельных участков, с учетом согласованного сторонами договоров основания их предоставления, предпринимателем не приведено.

Согласно правовой позиции, изложенной в пункте 6 Обзора судебной практики по делам, связанным с предоставлением земельных участков сельскохозяйственным организациям и крестьянским (фермерским) хозяйствам для ведения сельскохозяйственного производства, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 23.12.2020, площадь земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, который может быть выкуплен арендатором в порядке подпункта 9 пункта 2 статьи 39.3 Земельного кодекса, определяется с учетом установленных законодательством требований к образованию земельных участков и не ограничена площадью, необходимой для использования объекта недвижимости, правомерно размещенного на таком участке.

Сам по себе факт расположения на землях сельскохозяйственного назначения объектов недвижимости, правомерно размещенных на таком участке, не свидетельствует об отсутствии правовых оснований для выкупа земельного участка на основании подпункта 9 пункта 2 статьи 39.3 Земельного кодекса.

Признавая недействительными пункты 2.2 договоров в части установления выкупной цены, как определенной с нарушением требования законодательства, суды не учли наличие выраженной воли сторон при согласовании условий договоров, правомерность определения министерством стоимости выкупной цены земельных участков, а также отсутствие у суда права на принятие решения, которое законодателем отнесено на иной орган,

осуществляющий публичные полномочия по вопросам, отнесенным к его компетенции.

Также судами не учтено, что заключению договора купли-продажи земельного участка предшествует административная процедура согласования, в результате которой стороны вправе урегулировать разногласия, возникшие при заключении договора, а при невозможности - обратиться в суд с соответствующим иском.

Нарушение установленной законом процедуры предоставления земельного участка влечет недействительность соответствующей сделки.

Между тем таких доказательств истцом не представлено.

Нереализация истцом в установленном законом порядке права на заключение договоров на иных условиях не может служить основанием для признания недействительным договора в части установления выкупной цены земельных участков, порядок определения стоимости которых не противоречит закону.

При указанных обстоятельствах Судебная коллегия считает, что судебные акты судов апелляционной инстанции и округа подлежат отмене на основании части 1 статьи 291¹¹ АПК РФ, как принятые с существенными нарушениями норм материального права, повлиявшими на исход дела, а решение суда первой инстанции - оставлению в силе.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291¹¹ - 291¹⁵ АПК РФ, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 14.12.2022 и постановление Арбитражного суда Уральского округа от 27.06.2023 по делу № А07-23736/2021 Арбитражного суда Республики Башкортостан отменить.

Решение Арбитражного суда Республики Башкортостан от 26.08.2022 оставить в силе.

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

Председательствующий судья

В.В.Попов

Судьи

Е.Е. Борисова

Г.Г. Попова