ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ24-304-К4

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва 3 декабря 2024 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Марьина А.Н.,
судей Горшкова В.В., Кротова М.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску прокурора Северского района к администрации муниципального образования Северский район Краснодарского края, Гуттову Нальбию Зауровичу, Сердюк Елене Викторовне о признании постановления незаконным, сделок недействительными, применении последствий их недействительности по кассационной жалобе Сердюк Елены Викторовны на решение Северского районного суда Краснодарского края от 14 сентября 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 18 января 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 16 апреля 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., выслушав представителя Сердюк Е.В. Сажину С.Л., поддержавшую доводы кассационной жалобы, прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Клевцову Е.А., возражавшую против удовлетворения кассационной жалобы и отмены судебных постановлений, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

прокурор Северского района обратился в суд с названным выше иском к администрации муниципального образования Северский район Краснодарского края, Гуттову Н.З. и Сердюк Е.В., указывая, что последняя

является собственником земельного участка, который, как полагал прокурор, выбыл из владения муниципального образования Северский район Краснодарского края без законных на то оснований, в связи с чем данный земельный участок должен быть возвращён в муниципальную собственность.

Решением Северского районного суда Краснодарского края от 14 сентября 2023 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 18 января 2024 г., иск прокурора удовлетворён. Судом признано незаконным постановление администрации муниципального образования Северский район Краснодарского края, признаны недействительными договоры аренды и купли-продажи земельного участка, а также расположенного на данном земельном участке нежилого здания, применены последствия недействительности ничтожной сделки: из ЕГРН исключены записи о государственной регистрации права собственности Сердюк Е.В. на земельный участок и нежилое здание, стороны возвращены в первоначальное положение, на Сердюк Е.В. возложена обязанность освободить земельный участок от нежилого здания, данный земельный участок возвращён администрации муниципального образования Северский район Краснодарского края.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 16 апреля 2024 г. решение суда первой инстанции и апелляционное определение оставлены без изменения.

В кассационной жалобе поставлен вопрос об отмене названных судебных актов.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 29 октября 2024 г. кассационная жалоба с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, Судебная коллегия находит, что имеются основания для отмены состоявшихся по делу решения суда первой инстанции, апелляционного определения и постановления суда кассационной инстанции.

В соответствии со ст. 390^{14} Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных постановлений в кассационном порядке 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 и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Такие нарушения допущены при рассмотрении настоящего дела.

Судом установлено, что спор возник по поводу земельного участка с кадастровым номером [redacted], расположенного в [redacted]

18 декабря 2018 г. администрацией муниципального образования Северский район Краснодарского края спорный земельный участок предоставлен Гуттову Н.З. в аренду сроком на 20 лет без проведения торгов по основаниям, предусмотренным ст. 17 Федерального закона от 24 ноября 1995 г. № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации».

26 декабря 2018 г. между администрацией муниципального образования Северский район Краснодарского края и Гуттовым Н.З. заключён договор аренды земельного участка.

Позже Гуттов Н.З. обратился к администрации муниципального образования Северский район Краснодарского края с заявлением о предоставлении земельного участка в собственность.

15 марта 2019 г. принято решение о предоставлении Гуттову Н.З. в собственность за плату земельного участка, по поводу которого возник спор.

Основанием для принятия данного решения и заключения договора купли-продажи послужила регистрация Гуттовым Н.З. права собственности на объект недвижимости (хозпостройку) с кадастровым номером [redacted], расположенный на названном земельном участке.

20 марта 2019 г. между администрацией муниципального образования Северский район Краснодарского края и Гуттовым Н.З. заключён договор купли-продажи земельного участка.

14 декабря 2019 г. Гуттов Н.З. и Сердюк Е.В. заключили договор купли-продажи спорного земельного участка и строения, расположенного на нём.

Удовлетворяя требования прокурора, суд исходил из того, что основанием для принятия администрацией муниципального образования Северский район Краснодарского края решения о предоставлении Гуттову Н.З. земельного участка в аренду без проведения торгов послужило то, что последний является инвалидом, однако его нуждаемость как инвалида в улучшении жилищных условий не проверена, на учёте в качестве нуждающегося в улучшении жилищных условий он не состоял, в связи с чем суд пришёл к выводу об отсутствии у Гуттова Н.З. права на первоочередное получение спорного земельного участка без торгов.

На основании изложенного суд счёл, что Гуттов Н.З. не имел реальных намерений исполнять обязанности по договору аренды земельного участка, который фактически был заключён с целью реализации права Гуттова Н.З. на первоочередное предоставление земельного участка по упрощенной процедуре в обход проведения аукциона на право заключения договора аренды, а потому сделка, оформленная постановлением администрации муниципального образования Северский район Краснодарского края

от 18 декабря 2018 г. и договором аренды земельного участка от 26 декабря 2018 г., имеет признаки ничтожной сделки, совершённой без намерения Гуттова Н.З. использовать земельный участок по назначению и исполнять иные обязанности по договору аренды, и направленной на достижение иных правовых последствий.

Возведение Гуттовым Н.З. хозяйственной постройки и последующая регистрация права собственности на неё были расценены судом как злоупотребление правом.

Разрешая заявление ответчика Сердюк Е.В. о применении исковой давности к требованию прокурора о признании сделки недействительной, суд указал, что о факте совершения спорной сделки прокуратуре Северского района стало известно 6 мая 2022 г., в связи с чем в адрес главы администрации муниципального образования Северский район было внесено представление об устранении нарушений земельного, градостроительного и бюджетного законодательства.

На основании изложенного суд пришёл к выводу, что срок исковой давности для обращения в суд с требованием о признании сделки недействительной и применении последствий недействительности ничтожной сделки прокурором Северского района не пропущен.

С выводами суда первой инстанции согласились суды апелляционной и кассационной инстанций.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что решение суда, апелляционное определение и определение суда кассационной инстанции приняты с нарушением закона и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

В соответствии с ч. 1 и 2 ст. 38 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации сторонами в гражданском судопроизводстве являются истец и ответчик. Лицо, в интересах которого дело начато по заявлению лиц, обращающихся в суд за защитой прав, свобод и законных интересов других лиц, извещается судом о возникшем процессе и участвует в нем в качестве истца.

Согласно ч. 1 ст. 45 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации прокурор вправе обратиться в суд с заявлением в защиту прав, свобод и законных интересов граждан, неопределённого круга лиц или интересов Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

Как предусмотрено п. 2 ст. 131 Гражданского кодекса Российской Федерации, от имени муниципальных образований своими действиями могут приобретать и осуществлять права и обязанности, указанные в пункте 1 данной статьи, органы местного самоуправления в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов.

По настоящему делу прокурор заявил иск в интересах муниципального образования, вследствие чего суд должен был определить орган,

уполномоченный выступать в качестве истца от имени муниципального образования.

Между тем суд рассмотрел дело без участия истца, администрации муниципального образования Северский район Краснодарского края участвовала в деле в качестве ответчика, а не истца по делу.

В силу ч. 1 ст. 38 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации сторонами в гражданском судопроизводстве являются истец и ответчик.

По смыслу ст. 38 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации ответчиком является лицо, нарушающее либо оспаривающее права истца, за защитой которых обратился последний, т.е. совпадение истца и ответчика недопустимо.

Судебная коллегия по гражданским делам находит необходимым обратить внимание на то, что из протокола и резолютивной части решения суда первой инстанции следует, что прокурор обратился с исковым заявлением в защиту прав, свобод и законных интересов неопределённого круга лиц, однако, как усматривается из искового заявления и последующих судебных актов, судом рассмотрены требования прокурора в интересах муниципального образования, предъявленные к этому же муниципальному образованию, т.е. имеет место совпадение истца и ответчика.

Судом допущены ошибки и в применении норм материального права.

Согласно ст. 168 Гражданского кодекса Российской Федерации, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 данной 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 (пункт 1).

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).

Таким образом, сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта, по общему правилу является оспоримой.

В постановлении 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 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 74).

Применительно к статьям 166 и 168 Гражданского кодекса Российской Федерации под публичными интересами, в частности, следует понимать интересы неопределенного круга лиц, обеспечение безопасности жизни и здоровья граждан, а также обороны и безопасности государства, охраны окружающей природной среды. Сделка, при совершении которой был нарушен явно выраженный запрет, установленный законом, является ничтожной как посягающая на публичные интересы, например, сделки о залоге или уступке требований, неразрывно связанных с личностью кредитора (пункт 1 статьи 336, статья 383 Гражданского кодекса Российской Федерации), сделки о страховании противоправных интересов (статья 928 Гражданского кодекса Российской Федерации). Само по себе несоответствие сделки законодательству или нарушение ею прав публично-правового образования не свидетельствует о том, что имеет место нарушение публичных интересов (пункт 75).

По настоящему делу сторонами договора аренды земельного участка и договора его купли-продажи являются Гуттов Н.З. и муниципальное образование Северский район Краснодарского края, в интересах которого прокурор предъявил иск.

Признавая данные сделки ничтожными, суд применительно к п. 2 ст. 168 Гражданского кодекса Российской Федерации не установил посягательства на публичные интересы, в частности, какие публичные интересы нарушены данными сделками и в чём это выражается.

Муниципальное образование, в интересах которого прокурором предъявлен иск, является стороной сделки, применительно к п. 2 ст. 168 Гражданского кодекса Российской Федерации оно не может быть признано третьим лицом, чьи права нарушены сделкой.

Кроме того, от квалификации сделки как оспоримой или ничтожной зависит разрешение вопроса о применении исковой давности.

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

Согласно установленным судом обстоятельствам дела договор аренды спорного земельного участка и первый договор купли-продажи были заключены 26 декабря 2018 г. и 20 марта 2019 г. соответственно, о чём муниципальное образование, в интересах которого прокурор предъявил иск, как сторона этих сделок, знала с момента их совершения, а значит и должна была знать и о наличии или отсутствии у Гуттова Н.З. оснований для получения земельного участка в аренду и в собственность.

То, что прокурору об этих обстоятельствах стало известно позже, чем стороне сделок, в интересах которой заявлен иск, на начало течения срока исковой давности не влияет.

Также судом установлено, что 14 декабря 2019 г. между Гуттовым Н.З. и Сердюк Е.В. заключён договор купли-продажи спорного земельного участка и объекта недвижимости, расположенного на нём. Право собственности Сердюк Е.В. на земельный участок зарегистрировано 19 декабря 2019 г.

Суд признал и данный договор недействительным и на основании ст. 167 Гражданского кодекса Российской Федерации возвратил стороны в первоначальное положение.

Между тем в отношении Сердюк Е.В. положения статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации не подлежали применению.

В соответствии со ст. 301 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения.

В силу п. 1 ст. 302 Гражданского кодекса Российской Федерации, если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать (добросовестный приобретатель), то собственник вправе истребовать это имущество от приобретателя в случае, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли.

Исходя из положений, содержащихся в постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 21 апреля 2003 г. № 6-п, не может быть разрешен спор с применением правовых механизмов, заложенных в статьях 167, 168 Гражданского кодекса Российской Федерации, если в отношении спорного имущества были совершены сделки и по второй сделке имеется приобретатель, которому гарантируется защита его прав и законных интересов с учётом статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Как разъяснено в пункте 39 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», недействительность сделки, во исполнение которой передано имущество, не свидетельствует сама по себе о его выбытии из владения передавшего это имущество лица помимо его воли. Судам необходимо устанавливать, была ли воля собственника на передачу владения иному лицу.

В нарушение приведенных выше норм права и актов их толкования вопрос о применении положений ст. 301 и 302 Гражданского кодекса

Российской Федерации судами не рассматривался и соответствующие обстоятельства не устанавливались.

Кроме того, согласно п. 5 ст. 166 Гражданского кодекса Российской Федерации и разъяснениям, приведённым в п. 70 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», сделанное в любой форме заявление о недействительности (ничтожности, оспоримости) сделки и о применении последствий недействительности сделки (требование, предъявленное в суд, возражение ответчика против иска и т.п.) не имеет правового значения, если ссылающееся на недействительность лицо действует недобросовестно, в частности, если его поведение после заключения сделки давало основание другим лицам полагаться на действительность сделки.

Судами установлено, что после заключения с Гуттовым Н.З. договора аренды земельного участка администрация муниципального образования Северский район данную сделку не оспаривала, взимала арендную плату и в дальнейшем заключила договор купли-продажи этого земельного участка, совершив действия по регистрации перехода права собственности.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации также полагает нужным отметить следующее.

Согласно ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведённые или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешённое использование которого не допускает строительства на нём данного объекта, либо возведённые или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешённое использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки.

Не является самовольной постройкой здание, сооружение или другое строение, возведённые или созданные с нарушением установленных в соответствии с законом ограничений использования земельного участка, если собственник данного объекта не знал и не мог знать о действии указанных ограничений в отношении принадлежащего ему земельного участка (п. 1).

Абзацем четвёртым п. 2 ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что самовольная постройка подлежит сносу или приведению в соответствие с параметрами, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательными требованиями к параметрам постройки,

предусмотренными законом, осуществившим её лицом либо за его счёт, а при отсутствии сведений о нём лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором возведена или создана самовольная постройка, или лицом, которому такой земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен во временное владение и пользование, либо за счёт соответствующего лица, за исключением случаев, предусмотренных п. 3 данной статьи, и случае, если снос самовольной постройки или её приведение в соответствие с установленными требованиями осуществляется в соответствии с законом органом местного самоуправления.

Как установлено судами, нежилое здание, обязанность по сносу которого суд возложил на Сердюк Е.В., возведено Гуттовым Н.З. на земельном участке, предоставленном органом местного самоуправления в аренду с разрешённым видом использования «для ведения личного подсобного хозяйства», не запрещающего возведение вспомогательных построек.

Каких-либо нарушений градостроительных и строительных норм и правил, угрозы жизни и здоровью граждан в отношении спорной постройки судами не установлено, право собственности Гуттова Н.З. на объект строительства было зарегистрировано в установленном законом порядке.

При этом судами не дано оценки тому, что администрация муниципального образования Северский район была поставлена в известность о возведении постройки.

Таким образом, судом первой инстанции при рассмотрении настоящего дела допущены нарушения права, не исправленные судом апелляционной инстанции и кассационным судом общей юрисдикции, которые являются существенными, в связи с чем могут быть исправлены только посредством отмены судебных постановлений.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что принятые по делу решение суда первой инстанции, апелляционное определение и определение кассационного суда общей юрисдикции нельзя признать законными, они подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 390^{14}–390^{16} Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Северского районного суда Краснодарского края от 14 сентября 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 18 января 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 16 апреля 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи