

Изменение вида разрешенного использования земельного участка не ведет к автоматическому изменению его категории

Постановление ФАС СКО от 22.11.2012 № А18-10/2012

Указание в государственном земельном кадастре вида разрешенного использования (ведение крестьянского (фермерского) хозяйства), соответствующего категории земель сельскохозяйственного назначения, само по себе не свидетельствует об изменении установленной категории земельного участка (земли запаса). Требование о признании недействительным обременения по существу направлено на признание зарегистрированного обременения отсутствующим в качестве одного из последствий недействительности оспариваемого договора.

Министерство имущественных и земельных отношений республики обратилось в арбитражный суд с иском к индивидуальному предпринимателю о признании недействительным договора аренды земельного участка и применении последствия недействительности ничтожной сделки.

Иск мотивирован тем, что земельный участок относится к землям запаса; его использование (предоставление в аренду) в силу п. 2 ст. 103 Земельного кодекса РФ возможно только после перевода в другую категорию. Поскольку соответствующая процедура в установленном порядке не осуществлялась, заключенный министерством и предпринимателем договор аренды является недействительным на основании ст. 168 Гражданского кодекса РФ.

Решением суда первой инстанции иск удовлетворен. Договор аренды земельного участка признан недействительной (ничтожной) сделкой с применением последствий ее недействительности. Суд обязал предпринимателя передать министерству по акту приема-передачи земельный участок.

Удовлетворяя требования министерства, суд первой инстанции исходил из того, спорный участок отнесен к землям запаса, поэтому его использование допускается только после перевода в другую категорию (ст. 103 ЗК).

Поскольку категория земельного участка в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» (далее — Закон о переводе земель)

не изменена, его использование путем сдачи в аренду запрещено законом. Суд также установил, что государственная собственность на спорный участок не разграничена. Следовательно, правом распоряжения им обладают органы местного самоуправления (абз. 2 п. 10 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее — Вводный закон)).

Таким образом, министерство распорядилось участком в отсутствие соответствующих полномочий (ст. 608 ГК, ст. 22 ЗК).

Постановлением арбитражного апелляционного суда решение отменено, в удовлетворении иска отказано.

Апелляционный суд не согласился с выводами суда первой инстанции о заключении договора аренды неуполномоченным лицом и об отнесении спорного участка к землям запаса. При разрешении спора апелляционный суд установил, что постановлением администрации предпринимателю для организации крестьянского (фермерского) хозяйства выделен земельный участок из пахотных земель запаса (спецфонд). В ходе проведения государственного кадастрового учета участку присвоен кадастровый номер и установлено разрешенное использование — для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства. На основании указанного постановления за предпринимателем зарегистрировано право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком. В материалы дела не представлены доказательства оспаривания права постоянного (бессрочного) пользования предпринимателя и действий уполномоченного органа по постановке участка на кадастровый учет с разрешенным видом использования для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, а также перевода пахотных земель из земель сельскохозяйственного назначения в земли запаса и обратно. Следовательно, договор аренды заключен сторонами в порядке переоформления предпринимателем права постоянного (бессрочного) пользования в соответствии с п. 2 ст. 3 Вводного закона. При этом министерство является надлежащим арендодателем в силу постановления правительства республики и положения о министерстве. Земельный участок относится к землям сельскохозяйственного назначения с момента его предоставления предпринимателю (с июля 2002 г.) для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства и постановки участка на кадастровый учет с установлением вида разрешенного использования — для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства (ст. 79, 81 и 103 ЗК, ст. 1 Федерального закона от 02.01.2000 № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре»). Таким образом, отсутствуют основания для признания договора аренды недействительной (ничтожной) сделкой. Удовлетворяя реституционное требование истца, суд первой инстанции не учел, что земельный участок используется ответчиком по целевому назначению с 2002 г.; что его возврат в порядке реституции лишит предпринимателя ранее предоставленного права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, а также возможности вести крестьянское (фермерское) хозяйство. Кроме того, министерство не подтвердило факт нарушения оспариваемой сделкой прав республики (иных лиц), которые подлежали бы восстановлению в результате удовлетворения иска.

ИНТЕРЕСНОЕ ДЕЛО

Окружной суд, отменяя постановление апелляционного суда в части отказа в удовлетворении требования о признании недействительным договора аренды и в этой части оставляя в силе решение суда первой инстанции, а также принимая новый судебный акт в части требований министерства о применении реституции, исходил из следующего.

Постановлением администрации предпринимателю для организации крестьянского (фермерского) хозяйства выделен земельный участок из пахотных земель запаса.

Участку из категории земель запаса присвоен кадастровый номер, установлено разрешенное использование — для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства.

В Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесена запись о регистрации права постоянного (бессрочного) пользования предпринимателя на спорный земельный участок.

Министерство (арендодатель) и предприниматель (арендатор) заключили договор аренды земельного участка. По условиям договора арендатору для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства предоставлен в аренду сроком на 49 лет земельный участок из земель запаса. В п. 1.1 договора указано, что он заключен в соответствии с Вводным законом и постановлениями правительства республики в порядке переоформления права постоянного (бессрочного) пользования предпринимателя земельным участком на право аренды соответствующего участка. Договор зарегистрирован управлением Росреестра по республике.

Вывод апелляционного суда об отсутствии оснований для признания договора аренды земельного участка недействительной (ничтожной) сделкой не основан на законе и противоречит имеющимся в деле доказательствам.

Пунктом 2 ст. 7 ЗК закреплён принцип использования земель в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

В составе земель в качестве самостоятельных категорий выделяются земли сельскохозяйственного назначения и земли запаса (подп. 1 и 7 п. 1 ст. 7 ЗК).

Согласно ст. 77 ЗК землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей. В составе таких земель выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, водными объектами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

К землям запаса относятся земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам или юридическим лицам, за исключением земель фонда перераспределения земель, формируемого в соответствии со ст. 80 ЗК (п. 1 ст. 103 ЗК).

В силу п. 2 ст. 103 ЗК использование земель запаса допускается после перевода их в другую категорию, за исключением случаев, если земли запаса включены в границы охотничьих угодий, и иных предусмотренных федеральными законами случаев.

Порядок перевода земель из одной категории в другую устанавливается федеральными законами (абз. 9 п. 1 ст. 8 ЗК).

При разрешении спора суд первой инстанции установил, что по договору предпринимателю предоставлен земельный участок из категории земель запаса. Данное обстоятельство подтверждается кадастровым планом, кадастровым паспортом; указание на категорию земель содержится в договоре аренды.

Признавая данный вывод необоснованным, апелляционный суд указал на отнесение спорного участка к землям сельскохозяйственного назначения (в составе фонда перераспределения земель) с момента его предоставления предпринимателю для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства и постановки участка на кадастровый учет с установлением соответствующего вида разрешенного использования.

Согласно п. 2 ст. 8 ЗК категория земель указывается в актах уполномоченных органов о предоставлении земельных участков; договорах, предметом которых являются земельные участки; государственном кадастре недвижимости (до мая 2008 г. — документах государственного земельного кадастра); документах о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Участок при осуществлении государственного кадастрового учета отнесен к категории земель запаса с установлением вида разрешенного использования — ведение крестьянского (фермерского) хозяйства. Соответствующие сведения внесены в государственный земельный кадастр.

Указание вида разрешенного использования (ведение крестьянского (фермерского) хозяйства), соответствующего категории земель сельскохозяйственного назначения, само по себе не свидетельствует об изменении установленной категории земельного участка (земли запаса). Следовательно, оснований для вывода об отнесении спорного участка к категории земель сельскохозяйственного назначения у апелляционного суда не имелось.

В соответствии со ст. 608 ГК, п. 2 ст. 22 ЗК право сдачи земельных участков в аренду принадлежит их собственникам, а также лицам, уполномоченным законом или собственником.

ИНТЕРЕСНОЕ ДЕЛО

Суд первой инстанции при разрешении спора установил, что государственная собственность на спорный земельный участок не разграничена. Данное обстоятельство участвующими в деле лицами не оспаривалось. Правом распоряжения неразграниченными землями на основании абз. 2 п. 10 ст. 3 Вводного закона обладают органы местного самоуправления муниципальных районов, городских округов, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности. Следовательно, министерство распорядилось участком в отсутствие соответствующих полномочий.

Апелляционный суд исходил из того, что при заключении договора министерство действовало в соответствии с нормами Вводного закона и постановлением правительства республики. Названным постановлением министерство определено как уполномоченный орган по переоформлению прав постоянного (бессрочного) пользования на земельные участки, находящиеся в постоянном (бессрочном) пользовании граждан, ведущих предпринимательскую деятельность. Однако постановление правительства республики было принято в нарушение предписаний, содержащихся в абз. 2 п. 10 ст. 3 Вводного закона, поэтому не подлежит применению как противоречащее закону (абз. 12 ст. 12 ГК).

Следовательно, оснований для вывода о наличии у министерства полномочий на заключение договора у апелляционного суда не имелось.

С учетом изложенного вывод суда первой инстанции о недействительности (в силу ничтожности) договора аренды земельного участка основан на законе (ст. 12, 168, 608 ГК, ст. 22, 103 ЗК) и соответствует материалам дела.

Возвращение каждой из сторон всего полученного по недействительной сделке осуществляется в порядке, предусмотренном п. 2 ст. 167 ГК. В силу названной нормы при недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по ней, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре возместить его стоимость в деньгах, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

Удовлетворяя требование министерства об обязанности предпринимателя возвратить по акту приема-передачи земельный участок, суд первой инстанции не учел, что до заключения договора аренды ответчик владел указанным участком на праве постоянного (бессрочного) пользования. Право ответчика на земельный участок в установленном порядке не оспорено (п. 1 ст. 2 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).

Во исполнение договора аренды земельный участок предпринимателю не передавался (акт приема-передачи сторонами не составлялся); договор заключался в порядке переоформления права постоянного (бессрочного) пользования ответчика на право аренды. Следовательно, оснований для применения к спорным правоотношениям заявленного министерством реституционного требования (в виде обязанности предпринимателя возвратить земельный участок) не имеется.

Требование о применении последствий недействительности ничтожной сделки суд вправе применить по собственной инициативе (абз. 2 п. 2 ст. 166 ГК), поэтому он не связан избранным истцом способом реституции.

Президиум Высшего Арбитражного Суда РФ в Постановлении от 14.12.2010 № 7781/10 указал следующее. Требование о признании недействительным обременения (об аннулировании соответствующей записи в ЕГРП) по существу направлено на признание зарегистрированного обременения отсутствующим в качестве одного из последствий недействительности оспариваемого договора.

Поэтому, применяя последствия недействительности договора, кассационный суд признал отсутствующим право аренды предпринимателя на земельный участок.



**Грядя
Элеонора
Александровна,**

доцент кафедры
экологического
и земельного
права Кубанского
государственного
аграрного
университета,
кандидат
юридических наук

КОММЕНТАРИИ ЭКСПЕРТОВ

Содержание рассматриваемого постановления отражает уже сформировавшуюся судебную практику по вопросу о признании недействительным договора аренды земельного участка из состава земель запаса и применении последствия недействительности ничтожной сделки¹.

Очевидные особенности правового режима земель данной категории исключают возможность возникновения прав на земельные участки из их состава граждан и юридических лиц до момента изменения целевого назначения объекта. Такими особенностями являются нахождение земельного участка в государственной или муниципальной собственности и его характеристика как не предоставленного гражданину или юридическому лицу. При этом указание вида разрешенного использования в акте органа государственной власти при распоряжении земельным участком не влечет за собой изменение правового режима таких земель и является нарушением порядка перевода земель из одной категории в другую.

При разрешении спора необходимым являлось определение правовой позиции по следующим вопросам.

¹ См., напр.: постановления ФАС Восточно-Сибирского округа от 07.10.2010 по делу № А58-2977/09, от 06.04.2011 по делу № А58-3162/09.

ИНТЕРЕСНОЕ ДЕЛО

Во-первых, правомерно ли распоряжение земельным участком из состава земель, собственность на которые не разграничена, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации?

В соответствии с п. 10 ст. 3 Вводного закона правом распоряжения такими земельными участками обладают органы местного самоуправления. При этом государственная регистрация права собственности субъекта Российской Федерации при разграничении государственной собственности на землю осуществляется по основаниям, определенным федеральным законом. В связи с этим вывод суда апелляционной инстанции о том, что министерство (орган власти субъекта Российской Федерации) является надлежащим арендодателем в силу постановления правительства Республики Ингушетия и положения о министерстве, которые являются подзаконными нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации, является необоснованным.

Во-вторых, в рассматриваемой ситуации право аренды возникло не на основании решения о первичном предоставлении земельного участка, а в результате реализации законодательно установленного требования о переоформлении ранее возникшего права постоянного бессрочного пользования земельным участком. Распространяется ли на такие случаи правило, установленное ст. 103 ЗК, содержащей императивное требование о недопустимости использования земель запаса?

Думается, что предоставление земельного участка гражданину или юридическому лицу уже предполагает его дальнейшее использование независимо от оснований возникновения и вида права. Однако следует отметить терминологическую неточность, допущенную законодателем в тексте рассматриваемой статьи: в целях предотвращения возникающих споров более целесообразным являлось бы установление прямого запрета на предоставление земельных участков, а не на их использование.



**Жадан
Юлия
Дмитриевна,**

юрист юридической
фирмы «Эберг,
Степанов и партнеры»

В данном деле ФАС СКО установил, что спорный земельный участок относится к землям запаса, использование которых допускается после перевода их в другую категорию, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами.

Действительно, одним из основополагающих принципов земельного законодательства является использование земель в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Земли запаса наряду с землями сельскохозяйственного назначения являются самостоятельной категори-

ей земельных участков. Целенаправленное и долговременное использование земель запаса возможно лишь после их перевода в другую категорию земель в соответствии с порядком, установленным ЗК и Законом о переводе земель.

Как следует из рассматриваемого постановления, категория спорного земельного участка как земель запаса указана в государственном кадастре недвижимости, постановлении администрации, а также в договоре аренды. В установленном порядке категория земельного участка не изменена. В связи с этим при разрешении спора суд кассационной инстанции обоснованно установил, что земельный участок, переданный по договору аренды, относится к категории земель запаса, использование которых путем сдачи в аренду запрещено.

Также следует согласиться с выводами ФАС СКО о распоряжении земельным участком неуполномоченным лицом. В силу п. 10 ст. 3 Вводного закона исполнительные органы государственной власти субъектов РФ могут распоряжаться земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в поселениях, являющихся административными центрами (столицами) субъектов Российской Федерации, если законами соответствующих субъектов не установлено, что такое распоряжение осуществляется органами местного самоуправления указанных поселений. Во всех остальных случаях правом распоряжения неразграниченными землями обладают органы местного самоуправления.

Таким образом, выводы ФАС СКО о недействительности договора аренды спорного земельного участка следует признать законными и обоснованными.



**Кабашный
Евгений
Григорьевич,**

главный специалист-эксперт отдела правового обеспечения Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю

Арбитражный суд первой инстанции удовлетворяет иск о признании недействительной (ничтожной) сделки договора аренды земельного участка с применением последствий ее недействительности, а именно с передачей истцу ответчиком по акту приема передачи земельного участка — объекта договора аренды. Апелляционный суд, не согласившись с выводами суда первой инстанции, в иске отказывает. При этом весьма существенным является то, что он указывает на невозможность удовлетворения реституционного требования по возврату земельного участка. Невозможность обусловлена тем обстоятельством, что земельный участок используется ответчиком по целевому назначению с 2002 г., и его возврат в порядке реституции лишит индивидуального предпринимателя ранее предоставленного права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, а также возможности вести крестьянское (фермерское) хозяйство.

Однако наибольший интерес вызывает судебный акт суда кассационной инстанции, который отменил поста-

ИНТЕРЕСНОЕ ДЕЛО

новление апелляции в части отказа в признании сделки недействительной, мотивируя это тем, что спорный земельный участок отнесен к землям запаса, распоряжение которыми в виде передачи по договору имущественного найма запрещено в силу закона. В силу п. 2 ст. 167 ГК при недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре — возместить его стоимость в деньгах, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом. Суд кассационной инстанции на том основании, что по оспоренному договору владение не передавалось и что до заключения договора аренды индивидуальный предприниматель владел указанным участком на праве постоянного (бессрочного) пользования, вполне справедливо и разумно по собственной инициативе применил следствие недействительности ничтожной сделки, не связанное с применением реституции, признав отсутствующим право аренды индивидуального предпринимателя на земельный участок. Возможность защиты нарушенных прав инвестора посредством предъявления подобных исков и самостоятельного определения судом подлежащих применению по делу норм права следует из положений п. 3 и 61 совместного Постановления Пленумов Верховного и Высшего Арбитражного Судов РФ от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав». Эта же правовая позиция применена в Постановлении Президиума ВАС РФ от 05.10.2010 № 4502/10.



**Кочергин
Петр
Валерьевич,**

лектор Северо-Кавказского НИИ актуальных проблем современного права, кандидат юридических наук

Кассационным судом рассмотрено дело по иску о признании недействительным договора аренды земельного участка и применении последствий недействительности ничтожной сделки. Вопрос возник о том, можно ли заключить договор аренды земельного участка из числа земель запаса. Интерес в данном деле вызывают несколько обстоятельств.

Во-первых, все три судебных акта по делу различным образом разрешают основной вопрос о действительности договора аренды земельного участка и правовых последствий его недействительности.

Так, судом первой инстанции иск удовлетворен в полном объеме, применена реституция. Удовлетворяя заявленные требования, суд исходил из принципиальной невозможности передавать в аренду земельные участки из числа земель запаса (п. 2 ст. 103 ЗК).

Апелляционный суд решение суда первой инстанции отменил, в иске отказал. Причиной отказа послужил тот факт, что земельный участок имеет разрешенный вид использования — для ведения крестьянско-фермерского хозяйства. Для этих целей он был передан арендатору.

Данное разрешенное использование земельного участка никем обжаловано не было, соответственно, отсутствуют нарушения в использовании земельного участка в соответствии с назначением. Как следствие, отсутствуют основания для признания недействительным договора аренды земельного участка.

Кассационный суд отменил постановление апелляции в части отказа в признании сделки недействительной, указав при этом, что разрешенное использование земельного участка и категория земель — разные правовые явления (ст. 7 ЗК). Доказательств изменения категории спорного земельного участка с земель запаса на земли сельскохозяйственного назначения в материалах дела не представлено. Напротив, материалами дела подтверждается отнесение спорного земельного участка к землям запаса, распоряжение которыми в форме передачи в аренду запрещено. Следовательно, оспариваемая сделка недействительна.

Во-вторых, интерес здесь вызывает тот момент, что, признав законным удовлетворение требования о признании сделки недействительной, кассационный суд отказал в применении реституции.

По общему правилу, если применение последствий недействительности сделки невозможно, а само по себе признание сделки недействительной не восстанавливает нарушенное право, в защиту которого предъявлен иск, в удовлетворении требований о признании сделки недействительной следует отказывать¹. В рассматриваемом случае невозможность реституции обусловлена тем, что оспоренный договор аренды был заключен в порядке переоформления права постоянного (бессрочного) пользования. Таким образом, при отпадении титула арендатора в силу ничтожности договора аренды у владельца восстанавливался прежний титул владения земельным участком на праве постоянного (бессрочного) пользования.

Судом учтено, что по оспоренному договору владение не передавалось, акты приема-передачи земельного участка не подписывались, а следовательно, невозможно было возвратить исполненное по сделке.

Между тем, признавая оспариваемую сделку недействительной, кассационный суд не ушел полностью от решения вопроса о применении последствий недействительности сделки.

Обосновав невозможность возврата фактического владения, кассационный суд в мотивировочной части комментируемого постановления правомерно указал на иное правовое последствие недействительности сделки: «Применяя последствия недействительности договора... необходимо признать отсутствующим право аренды предпринимателя на земельный участок».

¹ См., напр.: Данилов И.А. Отрицательный правовой эффект признания исполненной сделки недействительной при отсутствии возможности применения последствий ее недействительности // Гражданское право. 2011. № 4. С. 3—6; постановления Пятнадцатого ААС от 14.10.2010 № 15АП-9848/2010 по делу № А32-1554/2009; ФАС Северо-Кавказского округа от 07.08.2009 по делу № А32-12298/2008-11/200.



**Кононенко
Роман
Олегович,**

научный сотрудник
НИИ актуальных
проблем современного
права, кандидат
юридических наук

Правовая проблема, которую предстояло разрешить арбитражному суду при рассмотрении настоящего спора, включала три момента.

Во-первых, определение правомерности заключения договора аренды земельного участка, имеющего целевое использование — земли запаса и вид разрешенного использования — для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, в порядке переоформления права постоянного (бессрочного) пользования на право аренды. Правовой режим земель запаса урегулирован ст. 103 ЗК, согласно которой к землям запаса относятся земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам или юридическим лицам, за исключением земель фонда перераспределения земель, формируемого в соответствии со ст. 80 ЗК. Использование земель запаса допускается после перевода их в другую категорию за исключением случаев, когда земли запаса включены в границы охотничьих угодий, и иных предусмотренных федеральными законами случаев. Из смысла ст. 7, 103 ЗК, 35, 36, 37 Градостроительного кодекса РФ следует, что целевое назначение земельного участка и вид его разрешенного использования представляют собой различные характеристики земельного участка. Отсюда следует, что установление вида разрешенного использования земельного участка не влечет автоматического изменения его целевого назначения. С учетом изложенного можно сделать вывод о неправомерности заключения с ответчиком договора аренды земельного участка с целевым назначением — земли запаса.

Второй момент — определение лица, управомоченного на распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена. По общему правилу п. 10 ст. 3 Вводного закона распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами местного самоуправления муниципальных районов, городских округов. Арбитражный суд пришел к выводу о том, что правовой акт субъекта Российской Федерации, дающий истцу право на осуществление переоформления прав постоянного (бессрочного) пользования на земельные участки, находящиеся в пользовании граждан, ведущих предпринимательскую деятельность, принят в нарушение п. 10 ст. 3 Вводного закона и, как следствие, у арендодателя отсутствуют соответствующие полномочия.

Третий момент — определение дальнейшей правовой судьбы спорного земельного участка. С учетом признания договора аренды земельного участка недействительным (ничтожным) право аренды было признано отсутствующим. При этом суд справедливо указал на невозможность применения к спорному объекту недвижимости реституции ввиду того, что договор аренды земельного участка, признанный недействительным, был заключен в порядке переоформления права постоянного (бессрочного) пользования ответчика на право аренды; вещное право ответчика на спорный объект недвижимого имущества не оспорено.



**Радченко
Сергей
Дмитриевич,**

адвокат, старший
юрист адвокатского
бюро «Юг», кандидат
юридических наук

Основная часть постановления не особо интересна — это всего лишь реализация давно сформировавшейся судебной практики, запрещающей аренду земель запаса и, шире, тезиса о том, что изменение вида разрешенного использования земельного участка не ведет к автоматическому изменению его категории. Интерес для юристов-практиков представляют лишь две процессуальные детали.

1. Истец требовал в суде не только признать недействительным договор аренды, но и применить последствия такой недействительности в виде возврата ему земельного участка. Суд первой инстанции оба требования удовлетворил. Однако кассационный суд верно поправил его: в данном деле следствие недействительности должно состоять не в реституции в виде возврата земельного участка истцу (тем более что он ненадлежащий арендодатель), а в виде восстановления ранее имевшегося у ответчика права постоянного бессрочного пользования земельным участком. В резолютивной части постановления об этом прямо не сказано, поэтому можно предвидеть некоторые сложности у ответчика при попытке восстановить за собой это право в ЕГРП.

Кроме того, АПК (в отличие от ГПК — ч. 3 ст. 196) не предусматривает права суда выйти за пределы исковых требований. Поэтому формально кассация могла либо удовлетворить требование о реституции, либо отказать в нем. Однако отказ в применении последствий недействительности договора аренды делал бессмысленным признание этого договора недействительным. Поэтому ФАС СКО придумал весьма изящный способ — ссылку на абз. 2 п. 2 ст. 166 ГК, дающий суду право применить последствия недействительности сделки по своей инициативе. Это изобретение ФАС СКО. Другие суды так не делают. Формально это не соответствует ст. 166 ГК, так как по смыслу данной нормы выбор судом по своему усмотрению последствия недействительности сделки возможен только после того, как он по своей инициативе признал ее недействительной, чего в нашем случае нет — договор аренды признан недействительным не по инициативе суда, а по инициативе истца. Однако эту позицию можно признать оправданной с точки зрения процессуальной экономии, так как в ином случае дело должно быть не решено по существу, а отправлено на новое рассмотрение в суд первой инстанции с разъяснением о необходимости предложить истцу уточнить иски-вые требования в части применения последствий недействительности сделки. Кассационный суд решил, что скорейшее окончательное разрешение спора — большая ценность, чем юридические формальности.

2. ФАС СКО правильно установил, что министерство не имело права распоряжаться участком. При этом суд не стал применять постановление Правительства Ингушетии, которое наделяло министерство таким правом, применив такой способ защиты гражданских прав, как неприменение судом акта государственного органа, противоречащего закону. На практике суды так поступают крайне редко. В большинстве случаев они не решаются этого делать со ссылкой на то, что акт государственного органа в установленном порядке не признан незаконным.