



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

350035, г. Краснодар, ул. Постовая, 32

[www.krasnodar.arbitr.ru](http://www.krasnodar.arbitr.ru), [info@krasnodar.arbitr.ru](mailto:info@krasnodar.arbitr.ru)

**Именем Российской Федерации**

### Р Е Ш Е Н И Е

г. Краснодар  
05 октября 2018 года

Дело № А32-14839/2018

*Резолютивная часть решения объявлена 01.10.2018г.*

*Полный текст решения изготовлен 05.10.2018г.*

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи Левченко О.С., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Хачатрян Л.В.

рассмотрев в судебном заседании дело по иску Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Краснодарском крае и Республике Адыгея (ОГРН 1102308008330, ИНН: 2308171570), 350063, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Октябрьская, 12 (далее – истец, Управление Росимущества)

к обществу с ограниченной ответственностью «Краснодар строй центр» (ОГРН 1122312010226, ИНН 2312196240), 350066, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Бородинская, 14 (далее – ответчик, ООО «КСЦ», общество)

к обществу с ограниченной ответственностью строительная компания «Неопроект» (ОГРН 1152311020366, ИНН 2311204307), 350031, Краснодарский край, г. Краснодар, п. Березовый (далее – ООО СК «Неопроект», компания)

третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора:

1. федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Кубанский государственный университет» (ОГРН 1022301972516, ИНН 2312038420), 350040, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Ставропольская, 149 (далее – университет);

2. администрация муниципального образования город Краснодар (ОГРН 1022301606799, ИНН 2310032246), 350000, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Красная, 122 (далее – администрация)

о признании дополнительного соглашения недействительной (ничтожной) сделкой

при участии в судебном заседании:

от истца: Костырко Д.А. – представитель, по доверенности;

от ООО «КСЦ»: Дашук И.В. – представитель, по доверенности;

от ООО СК «Неопроект»: Гвоздиков А.Н. – представитель, по доверенности;

от третьих лиц: Мирошник А.В., Бахсян Г.С. – представители, по доверенности.

**УСТАНОВИЛ:**

Управление Росимущества обратилось в Арбитражный суд Краснодарского края в суд с иском к ООО «КСЦ» о признании недействительным (ничтожным) дополнительного соглашения от 27.01.2017 к договору аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности от 16.01.2008 № 7700000827 в части изменения пункта 2 и подпункта 3.1 договора.

Требования мотивированы нарушением порядка заключения дополнительного соглашения (в обход публичных процедур), а также неверным расчетом размера годовой арендной платы за 2016 год, который прямо противоречит нормам права.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены университет и администрация.

Определением суда от 09.07.2018 к участию в деле в качестве соответчика привлечено ООО СК «Неопроект», являющееся в настоящее время арендатором спорного земельного участка.

Истец в судебном заседании заявленные требования поддержал, просит суд иск удовлетворить в полном объеме.

СК «Неопроект» в судебном заседании заявило ходатайство об отложении рассмотрения дела, которое судом рассмотрено и отклонено в виду отсутствия процессуальной необходимости.

Ответчики против удовлетворения иска возражают, ссылаясь на отсутствие оснований для признания недействительным дополнительного соглашения.

Третьи лица документально обоснованных возражений на иск не представили.

В судебном заседании объявлен перерыв до 01.10.2018 до 17-30 час.

После перерыва в назначенное время судебное заседание продолжено.

Исследовав материалы дела, суд установил, что 12.10.2005 зарегистрировано право собственности Российской Федерации на земельный участок из земель населенных пунктов площадью 7588 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0402016:13, расположенный относительно ориентира: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Старокубанская, с видом разрешенного использования – для строительства многоквартирных жилых домов.

10.01.2006 зарегистрировано право постоянного (бессрочного) пользования университета на указанный земельный участок.

На основании распоряжения Управления Росимущества от 03.12.2007 № 960-р «О переоформлении Государственному образовательному учреждению высшего профессионального образования Кубанский государственный университет права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, находящимся в собственности Российской Федерации, расположенным в г. Краснодаре» между Управлением Росимущества (арендодатель) и университетом (арендатор) заключен договор аренды от 16.01.2008 № 7700000827 земельного участка с кадастровым номером 23:43:0402016:13 на срок до 03.12.2017.

Пунктом 3.1 договора установлено, что размер ежегодной арендной платы за участок составляет 4 103 280 руб.

Согласно пункту 3.3 договора размер ежегодной арендной платы установлен на действительную дату оценки – 11.12.2007 и в дальнейшем может пересматриваться в связи с инфляцией и индексацией цен, изменениями и дополнениями, вносимыми в нормативные правовые акты Российской Федерации, Краснодарского края, органов местного самоуправления либо изменения рыночной стоимости участка. Изменение арендной платы фиксируется и оформляется дополнительным соглашением к договору.

В случае передачи участка в субаренду размер арендной платы в пределах срока договора субаренды определяется в соответствии с законодательством РФ об оценочной

деятельности, но не может быть ниже размера арендной платы по договору (пункт 3.5 договора).

Договор аренды зарегистрирован в установленном порядке.

Дополнительным соглашением от 05.12.2008 к договору аренды стороны внесли изменения в пункт 3.1 договора, согласно которому размер годовой арендной платы за участок с 01.01.2009 составляет 4 452 058, 8 руб.

По договору от 12.12.2016 университет передал ООО «КраснодарСтройЦентр» права и обязанности арендатора по договору аренды земельного участка от 16.01.2008 № 7700000827.

27 января 2017 года Управление Росимущества и ООО «КСЦ» подписали дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности, от 16.01.2008 № 7700000827.

В соответствии с указанным дополнительным соглашением срок аренды участка установлен сторонами до 03.12.2020 (пункт 2 договора), размер годовой арендной платы за участок на 2016 год составляет 2 297 414, 38 руб. (пункт 3.1 договора), который произведен в соответствии с подпунктом «д» пункта 3 постановления Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации».

Истец, полагая, что дополнительное соглашение от 27.01.2017 является недействительной (ничтожной) сделкой в части изменения пункта 2 и подпункта 3.1 договора, обратился в арбитражный суд.

В соответствии с частью 1 статьи 4 АПК РФ заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов. Защита гражданских прав осуществляется способами, установленными статьей 12 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), а также иными способами, предусмотренными законом. При этом способ защиты должен соответствовать содержанию нарушенного права и характеру нарушения. Необходимым условием применения того или иного способа защиты гражданских прав является обеспечение восстановления нарушенного права истца (пункт 1 статьи 11 ГК РФ).

В силу статьи 168 ГК РФ 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.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 32 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.07.1996 № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», ничтожная сделка является недействительной независимо от признания ее таковой судом (пункт 1 статьи 166 ГК РФ). С учетом того, что Гражданский кодекс не исключает возможности предъявления исков о признании недействительной ничтожной сделки, споры по таким требованиям подлежат разрешению судом в общем порядке по заявлению любого заинтересованного лица.

Согласно пункту 3 статьи 166 ГК РФ (в применимой к спорным отношениям редакции) требование о применении последствий недействительности ничтожной сделки вправе предъявить сторона сделки, а в предусмотренных законом случаях также иное лицо. Требование о признании недействительной ничтожной сделки независимо от применения последствий ее недействительности может быть удовлетворено, если лицо, предъявляющее такое требование, имеет охраняемый законом интерес в признании этой сделки недействительной.

Заинтересованным в судебной защите является лицо, имеющее законное право или охраняемый законом интерес, а предъявленный этим лицом иск выступает средством защиты его нарушенного права и законных интересов. Под заинтересованным лицом следует понимать лицо, имеющее юридически значимый интерес в данном деле. Такая юридическая заинтересованность может признаваться за участниками сделки либо за лицами, чьи права и законные интересы прямо нарушены оспариваемой сделкой (постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.08.2005 № 3668/05).

Таким образом, критерием наличия заинтересованности является обусловленность защиты законного имущественного интереса признанием сделки недействительной.

Из материалов дела следует, что на основании распоряжения Управления Росимущества от 27.03.2018 № 194-р «О безвозмездной передаче имущества из федеральной собственности в собственность муниципального образования город Краснодар» земельный участок с кадастровым номером 23:43:0402016:13 передан в муниципальную собственность.

18.04.2018 зарегистрировано право собственности муниципального образования город Краснодар на земельный участок с кадастровым номером 23:43:0402016:13, то есть с указанной даты Управление Росимущества утратило право распоряжения спорным земельным участком.

Администрация не заявила возражений относительно заключения дополнительного соглашения от 27.01.2017 к договору аренды.

При таких обстоятельствах, истец не доказал какие права и охраняемые законом интересы Российской Федерации будут восстановлены в случае признания недействительным дополнительного соглашения от 27.01.2017 в части продления срока договора аренды на срок до 03.12.2020.

Отсутствие охраняемого законом интереса, подлежащего защите в судебном порядке, является самостоятельным основанием для отказа в удовлетворении иска.

Кроме того, согласно пункту 5 статьи 166 ГК РФ и разъяснениям, приведенным в пункте 70 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 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.

Положения названного пункта являются важной конкретизацией принципа добросовестности, закрепленного в статье 1 Гражданского кодекса Российской Федерации. Недобросовестными предлагается считать действия лица (прежде всего – стороны сделки), которое вело себя таким образом, что не возникало сомнений в том, что оно согласно со сделкой и намерено придерживаться ее условий.

Из материалов дела следует, что спорный земельный участок передан в субаренду ООО «КСЦ» 12.12.2016, оспариваемое дополнительное соглашение к договору аренды

заключено между Управлением Росимущества и обществом 27.01.2017, а дополнительное соглашение к договору в новой редакции, изменяющей размер годовой арендной платы за 2016 год, направлено субарендатору 08.11.2017.

При этом оспариваемое дополнительное соглашение зарегистрировано в установленном порядке, в период январь – октябрь 2017 года договор аренды в редакции оспариваемого дополнительного соглашения исполнялся сторонами (истец принимал арендную плату в установленном размере и возражений не заявлял), в связи с чем поведение арендодателя давало основание ООО «КСЦ» и иным лицам полагаться на действительность сделки.

Полагаясь на действительность сделки в отсутствие возражений со стороны Управления Росимущества субарендатором – ООО «КСЦ» предприняты меры для реализации строительства объекта на спорном земельном участке, в том числе, получен градостроительный план; заключены договоры на техническое присоединение к электрическим сетям, сетям водоснабжения, ливневой канализации; согласовано с Роспотребнадзором проведение строительных работ; получено положительное заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий; получено разрешение на строительство от 19.10.2017 № RU 23-43-5003-2017 сроком действия до 19.10.2020.

Анализ имеющихся в материалах дела доказательств, безусловно, свидетельствует, что Управление Росимущества, получив установленную плату за земельный участок по дополнительному соглашению от 27.01.2017, заключенному на согласованных истцом условиях, передало земельный объект в субаренду ООО «КСЦ». При этом поведение истца давало основание ответчику и иным лицам полагаться на действительность сделки.

Поскольку Управление Росимущества нарушило пределы осуществления гражданских прав, установленные законом, постольку указанное лицо не может требовать либо ссылаться на недействительность дополнительного соглашения от 27.01.2017 по обстоятельствам, возникшим в связи с недобросовестными действиями территориального органа, о которых контрагент не знал на момент заключения оспариваемой сделки.

Учитывая вышеизложенные обстоятельства, отсутствуют основания для удовлетворения исковых требований.

Руководствуясь статьями 4, 9, 41, 65, 70, 110, 159, 163, 167 – 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

#### **РЕШИЛ:**

В иске отказать.

В соответствии со статьей 259 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации на решение может быть подана апелляционная жалоба в течение месяца после его принятия арбитражным судом первой инстанции через Арбитражный суд Краснодарского края в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд.

Вступившее в законную силу решение арбитражного суда первой инстанции может быть обжаловано в кассационной порядке, если было предметом рассмотрения в арбитражном суде апелляционной инстанции или если арбитражный суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Судья

О.С. Левченко