

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД СЕВЕРО-КАВКАЗСКОГО ОКРУГА****Именем Российской Федерации****ПОСТАНОВЛЕНИЕ**
арбитражного суда кассационной инстанции

г. Краснодар

Дело № А32-14839/2018

15 апреля 2019 года

Резолютивная часть постановления объявлена 09 апреля 2019 года.

Постановление изготовлено в полном объеме 15 апреля 2019 года.

Арбитражный суд Северо-Кавказского округа в составе председательствующего Сидоровой И.В., судей Анциферова В.А. и Мещерина А.И., при участии в судебном заседании от истца – Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Краснодарском крае и Республике Адыгея (ИНН 2308171570, ОГРН 1102308008330) – Пантюховой О.В. (доверенность от 09.01.2019), от ответчиков: общества с ограниченной ответственностью «КраснодарСтройЦентр» (ИНН 2312196240, ОГРН 1122312010226) – Дашук И.В. (доверенность от 30.11.2017), общества с ограниченной ответственностью «Строительная компания "Неопроект"» (ИНН 2311204307, ОГРН 1152311020366) – Арутюнян Н.В. (доверенность от 01.03.2019), Гвоздикова А.Н. (доверенность от 18.07.2018), в отсутствие представителей третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора: федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Кубанский государственный университет», администрации муниципального образования город Краснодар, извещенных надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, в том числе путем размещения информации на официальном сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети Интернет, рассмотрев кассационные жалобы Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Краснодарском крае и Республике Адыгея и администрации муниципального образования город Краснодар на решение Арбитражного суда Краснодарского края от 05.10.2018 (судья Левченко О.С.) и постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 13.12.2018 (судьи Баранова Ю.И., Еремина О.А., Новик В.Л.) по делу № А32-14839/2018, установил следующее.

Межрегиональное территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Краснодарском крае и Республике Адыгея

(далее – управление) обратилось в арбитражный суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью «КраснодарСтройЦентр» (далее – общество) о признании недействительным (ничтожным) дополнительного соглашения от 27.01.2017 к договору от 16.01.2008 № 7700000827 аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности, в части изменения пунктов 2 и 3.1 договора.

Требования обоснованы нарушением порядка заключения дополнительного соглашения от 27.01.2017 (в обход публичных процедур), а также неверным расчетом размера годовой арендной платы за 2016 год.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Кубанский государственный университет» (далее – университет) и администрация муниципального образования город Краснодар (далее – администрация).

Определением от 09.07.2018 к участию в деле в качестве соответчика привлечен новый арендатор земельного участка – общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания "Неопроект"» (далее – компания).

Решением от 05.10.2018 в удовлетворении иска отказано. Суд первой инстанции пришел к выводу о том, что управление не доказало, какие права и охраняемые законом интересы Российской Федерации будут восстановлены в случае признания недействительным дополнительного соглашения от 27.01.2017 в части продления до 03.12.2020 срока договора аренды от 16.01.2008 № 7700000827. Отсутствие охраняемого законом интереса, подлежащего защите в судебном порядке, является самостоятельным основанием для отказа в удовлетворении исковых требований. Дополнительное соглашение от 27.01.2017 зарегистрировано в установленном порядке; в период с января по октябрь 2017 года договор аренды, в редакции оспариваемого соглашения, сторонами исполнялся, поведение арендодателя давало арендатору, а также иным лицам основание полагаться на действительность сделки. В отсутствие возражений со стороны управления общество предприняло меры по реализации проекта строительства объекта (получило градостроительный план земельного участка; заключило договоры на техническое присоединение к электрическим сетям, сетям водоснабжения, ливневой канализации; согласовало проведение строительных работ с Роспотребнадзором; получило положительное экспертное заключение проектной документации и результатов инженерных изысканий, а также разрешение на строительство от 19.10.2017 № RU23-43-5003-2017 (сроком до 19.10.2020). Управление нарушило пределы осуществления гражданских прав, установленные законом, в связи с чем не может

ссылаться на недействительность дополнительного соглашения от 27.01.2017 по обстоятельствам, возникшим в связи с недобросовестными действиями арендодателя, о которых контрагент не знал на момент заключения сделки.

Постановлением от 13.12.2018 решение от 05.10.2018 изменено, дополнительное соглашение от 27.01.2017, заключенное управлением и обществом, признано недействительным в части пункта 3.1 договора аренды от 16.01.2008 № 7700000827, касающегося арендной платы; в остальной части судебный акт первой инстанции оставлен без изменения, в доход федерального бюджета с общества взыскано 12 тыс. рублей (с учетом определения от 16.01.2019 об исправлении опечатки). Судебный акт второй инстанции мотивирован тем, что управление не доказало наличие охраняемого законом интереса, подлежащего защите судом; право арендатора на использование спорного земельного участка для завершения строительства подтверждено документально. Дополнительное соглашение от 27.01.2017 стороны исполняют, что дает основание обществу и иным лицам полагаться на действительность данной сделки. Кроме того, земельный участок обременен правами лиц долевого участия в строительстве; наличие возведенного объекта доказано материалами дела, возврат сторон в первоначальное положение невозможен. В то же время в части отказа в признании недействительным условия дополнительного соглашения об изменении размера арендной платы, апелляционный суд пришел к противоположному выводу. Поскольку договор аренды от 16.01.2008 № 7700000827 заключен после вступления в законную силу Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс), арендная плата по нему является регулируемой и подлежит начислению (взысканию), исходя из нормативно-установленных ставок, в соответствии с Постановлением 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» (далее – постановление № 582). Закрепление в дополнительном соглашении от 27.01.2017 условия об изменении пункта 3.1 договора от 16.01.2008 № 7700000827 путем установления арендной платы на 2016 год в размере 2 297 414 рублей 38 копеек, противоречит нормам закона и не подлежит исполнению.

Управление в кассационной жалобе просит решение от 05.10.2018 и постановление апелляционной инстанции от 13.12.2018 отменить, принять по делу новый судебный акт, указав, что в его адрес поступило письмо общества от 20.12.2016 № 546 по вопросу внесения изменений в договор аренды от 16.01.2008 № 7700000827 в связи со сменой

арендатора и перерасчетом арендной платы. 10.01.2017 управление подготовило и зарегистрировало в автоматизированной информационной системе проект дополнительного соглашения в части изменения пункта об арендной плате, установив ее в размере 4 559 733 рублей 91 копейки в год; в части продления срока аренды изменения в проект не вносились (данная редакция прошла процедуру согласования структурными подразделениями управления и подписана руководителем 27.01.2017). Однако 01.02.2017 зарегистрирована иная редакция проекта дополнительного соглашения с условиями о продлении срока договора аренды до 03.12.2020 и установлении арендной платы в размере 2 297 414 рублей 38 копеек (процедуру согласования и подписания эта редакция не прошла). Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю ошибочно зарегистрировало второй вариант дополнительного соглашения (от 01.02.2017). Совершение подобных действий противоречит действующему законодательству, поскольку право на заключение договора аренды на новый срок (продление срока аренды) подлежало выставлению на торги. Поскольку дополнительное соглашение от 27.01.2017 заключено в обход требований об обеспечении публичности и прозрачности предоставления земли, нарушает публичные интересы, права и охраняемые законом интересы неопределенного круга лиц, постольку является недействительной (ничтожной) сделкой.

Администрация в кассационной жалобе просит отменить решение от 05.10.2018 и апелляционное постановление от 13.12.2018, принять по делу новый судебный акт, ссылаясь на пункт 5 статьи 39.6 Земельного кодекса, предусматривающий возможность однократного продления договора без торгов в целях завершения строительства, но, при условии соблюдения требований, установленных подпунктами 1, 2 пункта 5 статьи 39.6 Земельного кодекса. Такое право предоставлено собственнику объекта незавершенного строительства в случае, если уполномоченным органом в течение шести месяцев со дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка, на котором расположен объект, в суд не заявлено требование об изъятии этого объекта путем продажи с публичных торгов либо судом отказано в удовлетворении данного требования или этот объект не был продан с публичных торгов по причине отсутствия лиц, участвовавших в торгах. Предоставление земельного участка в аренду без аукциона допускается при условии, что такой земельный участок не предоставлен для завершения строительства ни одному из предыдущих собственников этого объекта. Момент регистрации права собственности общества на объект незавершенного строительства имеет значение для разрешения настоящего спора, поскольку прекращение арендного правоотношения препятствует регистрации права собственности на строение, то есть

наличие объекта незавершенного строительства на земельном участке не является основанием для пролонгации договора аренды земли.

В отзыве на кассационные жалобы общество подчеркнуло, что действующим земельным законодательством предусмотрено право арендаторов земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, на которых расположены объекты незавершенного строительства, на заключение (продление) договора аренды однократно, сроком на три года, для завершения строительства. На спорном земельном участке компания на основании разрешения на строительство от 19.10.2017 № RU23-43-5003-2017 возвела объект – многоквартирный жилой дом (кадастровый номер 23:43:0402016:1227), строительство которого осуществлено с привлечением денежных средств участников долевого строительства, что подтверждается выписками из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) от 26.02.2019; право аренды находится в залоге участников долевого строительства (физических лиц). Ссылка управления на создание двух редакций оспариваемого дополнительного соглашения голословна, ничем не подтверждена. В период с 01.03.2017 по 19.04.2018 управление при расчете арендной платы, проведении сверки, руководствовалось условиями данного соглашения, каких-либо действий по его оспариванию не предпринимало, что свидетельствует о злоупотреблении правом (статья 10 Гражданского кодекса Российской Федерации; далее – Гражданский кодекс).

Компания в отзыве, в целом поддержав позицию общества, отметила, что правообладателем земельного участка с кадастровым номером 23:43:0402016:13 с 18.04.2018 является муниципальное образование город Краснодар. По данным ЕГРН в отношении объекта недвижимости, находящегося на спорном земельном участке, зарегистрированы договоры участия в долевом строительстве (более 200 квартир). Считает правильным вывод судебных инстанций о том, что управление утратило охраняемый законом интерес в отношении спорного земельного участка, предъявленный иск не восстановит его права. В рамках дела № А32-5111/2018 управлению отказано в удовлетворении требований о расторжении договора аренды от 16.01.2008 № 7700000827. Компания получила у администрации акт сверки расчетов, согласно которому по состоянию на 05.12.2018 новый арендатор внес арендную плату в размере 254 395 рублей 97 копеек (платежное поручение от 05.12.2018 № 794). 25.03.2019 компания получила выписку из ЕГРН о регистрации прав на объект незавершенного строительством многоквартирного жилого дома (2% готовности); возврат сторон в первоначальное положение невозможен.

В арбитражный суд округа поступило обращение инициативной группы жильцов домов № 123, 125, 129 по ул. Старокубанской в г. Краснодаре, которые отстаивают интересы более чем 2 тыс. жителей соседних домов, полагая, что при строительстве застройщик задействовал их придомовые территории.

В судебном заседании представители сторон поддержали доводы, приведенные в кассационной жалобе и отзывах; третьи лица явку процессуальных представителей в арбитражный суд округа не обеспечили, извещены с учетом положений статей 121, 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс). Судебное разбирательство проведено на основании статьи 284 Кодекса.

3 апреля 2019 года по делу объявлялся перерыв до 09.04.2019 до 16 часов 10 минут, информация о котором размещена в сети Интернет; в назначенное время судебное разбирательство по жалобам продолжено.

Изучив материалы дела, заслушав процессуальных представителей, Арбитражный суд Северо-Кавказского округа считает, что судебные акты подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Как видно из материалов дела, 12.10.2005 зарегистрировано право собственности Российской Федерации на земельный участок земель населенных пунктов площадью 7588 кв. м, кадастровый номер 23:43:0402016:13, расположенный относительно ориентира: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Старокубанская, вид разрешенного использования – «для строительства многоэтажных жилых домов»; 10.01.2006 зарегистрировано право постоянного (бессрочного) пользования университета на указанный земельный участок, что подтверждается выписками из ЕГРН от 20.03.2018, 11.05.2018 (т. 1, л. д. 79 – 89; 106, 107).

На основании распоряжения управления 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» управление (арендодатель) и университет (арендатор) заключили договор аренды от 16.01.2008 № 7700000827 земельного участка с кадастровым номером 23:43:0402016:13 общей площадью 7588 кв. м для строительства многоэтажных жилых домов, на срок с 03.12.2007 по 03.12.2017 (т. 1, л. д. 20 – 24); договор прошел государственную регистрацию.

Пунктом 3.1 договора установлено, что размер ежегодной арендной платы за участок составил 4 103 280 рублей, который установлен в соответствии с отчетом № О-07-904 об оценке рыночной стоимости земельного участка и определении величины

арендной платы за его использование, выполненным ООО «Агентство оценки, экспертизы и консалтинга» (пункт 3.2 договора). Размер ежегодной арендной платы установлен на действительную дату оценки – 11.12.2007, 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 и подписывается сторонами (пункт 3.3 договора). В случае передачи участка в субаренду размер арендной платы в пределах срока договора субаренды определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, но не может быть ниже размера арендной платы по договору (пункт 3.5).

Дополнительным соглашением от 05.12.2008 стороны внесли изменения в пункт 3.1 договора аренды: размер годовой арендной платы за участок с 01.01.2009 составил 4 452 058 рублей 08 копеек (т. 3, л. д. 7, 8).

1 декабря 2016 года права и обязанности арендатора по договору аренды от 16.01.2008 № 7700000827 университет передал обществу (т. 1, л. д. 122 – 124).

27 января 2017 года управление и общество подписали дополнительное соглашение к договору от 16.01.2008 № 7700000827 аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности, которым срок аренды продлен до 03.12.2020 (пункт 2 договора), размер годовой арендной платы на 2016 год установлен в размере 2 297 414 рублей 38 копеек (пункт 3.1 договора) согласно подпункту «д» пункта 3 постановления № 582 (т. 1, л. д. 33 – 35).

На основании указанного дополнительного соглашения департамент архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар выдал обществу разрешение на строительство от 19.10.2017 № 23-43-5003-2017 многоэтажного жилого комплекса со встроенными помещениями и подземной парковкой по адресу: ул. Старокубанская, 123/А в г. Краснодаре, сроком до 19.10.2020 (т. 1, л. д. 127 – 130).

На момент рассмотрения дела на спорном земельном участке имеется объект незавершенного строительства площадью 28 574,1 кв. м, государственная регистрация права собственности застройщика на объект произведена 24.09.2018.

На основании распоряжения управления 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 площадью 7588 кв. м передан в муниципальную собственность

(т. 2, л. д. 75 – 76); 18.04.2018 на данный участок зарегистрировано право собственности муниципального образования город Краснодар (т. 1, л. д. 99).

По договору уступки прав и обязанностей арендатора от 06.04.2018 общество передало, а индивидуальный предприниматель Ханджян А.Р. – принял права и обязанности арендатора по договору аренды от 16.01.2008 № 7700000827. В свою очередь Ханджян А.Р. по договору уступки от 10.05.2018 передал, а компания – приняла права и обязанности арендатора по договору аренды от 16.01.2008 № 7700000827 (т. 2, л. д. 120 – 124).

Управление, полагая, что дополнительное соглашение от 27.01.2017 является недействительной (ничтожной) сделкой в части изменения пунктов 2 и 3.1 договора аренды, обратилось с иском в арбитражный суд.

Законность решения и постановления арбитражных судов первой и апелляционной инстанций проверяется, исходя из доводов, содержащихся в кассационной жалобе, с учетом установленных статьей 286 Кодекса пределов рассмотрения дела в арбитражном суде кассационной инстанции.

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 (пункт 1 статьи 1 Гражданского кодекса).

По общему правилу, закрепленному в пункте 1 статьи 168 Гражданского кодекса, 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 (пункт 2 статьи 168 Гражданского кодекса).

В силу пунктов 1 и 3 статьи 166 Гражданского кодекса сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка). Требование о применении последствий недействительности ничтожной сделки вправе предъявить сторона сделки, а в предусмотренных законом случаях также иное лицо.

В пунктах 74, 75, 78 и 84 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I

части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» разъяснено следующее. 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. Договор, условия которого противоречат существу законодательного регулирования соответствующего вида обязательства, может быть квалифицирован как ничтожный полностью или в соответствующей части, даже если в законе не содержится прямого указания на его ничтожность. 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. Требование о применении последствий недействительности ничтожной сделки вправе предъявить сторона сделки, а в предусмотренных законом случаях также иное лицо. Иск лица, не являющегося стороной ничтожной сделки, о применении последствий ее недействительности может также быть удовлетворен, если гражданским законодательством не установлен иной способ защиты права этого лица и его защита возможна лишь путем применения последствий недействительности ничтожной сделки. В исковом заявлении такого лица должно быть указано право (законный интерес), защита которого будет обеспечена в результате возврата каждой из сторон всего полученного по сделке. Допустимо предъявление исков о признании недействительной ничтожной сделки без заявления требования о применении последствий ее недействительности, если истец имеет законный интерес в признании такой сделки недействительной.

Суд первой инстанции, отказывая в иске, руководствовался тем, что управление не доказало, какие права и охраняемые законом интересы Российской Федерации будут восстановлены в случае признания недействительным дополнительного соглашения от 27.01.2017 к договору аренды от 16.01.2008 № 7700000827. Отсутствие охраняемого законом интереса, подлежащего защите в судебном порядке, является самостоятельным основанием для отказа в удовлетворении иска. Апелляционная коллегия изменила в части судебное решение, признав недействительным пункт 3.1 дополнительного соглашения, касающийся изменения размера арендной платы (статья 39.7 Земельного кодекса).

Коллегия суда кассационной инстанции полагает, что при разрешении спора суды не учли следующее.

Порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для строительства после 01.03.2015 регулируется главой V.1 Земельного кодекса, а также переходными положениями, установленными

Федеральным законом от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 137-ФЗ), статьей 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

В соответствии с пунктом 21 статьи 3 Закона № 137-ФЗ в случае, если объект незавершенного строительства расположен на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, и право собственности на указанный объект зарегистрировано до 01.03.2015 или такой земельный участок предоставлен до 01.03.2015 в аренду, собственник указанного объекта имеет право приобрести такой земельный участок в аренду сроком на три года однократно для завершения его строительства без проведения торгов в порядке, установленном статьями 39.14 – 39.17 Земельного кодекса.

На основании подпункта 10 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса договор аренды заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на котором расположены объекты незавершенного строительства, однократно для завершения их строительства собственникам объектов незавершенного строительства в случаях, предусмотренных пунктом 5 настоящей статьи.

Предоставление в аренду без проведения торгов земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположен объект незавершенного строительства, осуществляется однократно для завершения строительства этого объекта: собственнику объекта незавершенного строительства, право собственности на который приобретено по результатам публичных торгов по продаже этого объекта, изъятого у предыдущего собственника в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (подпункт 1); собственнику объекта незавершенного строительства, за исключением указанного в подпункте 1 настоящего пункта, в случае, если уполномоченным органом в течение шести месяцев со дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка, на котором расположен этот объект, в суд не заявлено требование об изъятии этого объекта путем продажи с публичных торгов либо судом отказано в удовлетворении данного требования или этот объект не был продан с публичных торгов по причине отсутствия лиц, участвовавших в торгах. Предоставление земельного участка в аренду без аукциона в соответствии с настоящим подпунктом допускается при условии, что такой земельный участок не предоставлялся для завершения строительства этого объекта ни одному из

предыдущих собственников этого объекта (подпункт 2 пункта 5 статьи 39.6 Земельного кодекса).

В рассматриваемом случае условия, позволяющие арендатору приобрести спорный земельный участок без публичных процедур, не установлены, дополнительное соглашение о продлении срока аренды по договору от 16.01.2008 № 7700000827 заключено 27.01.2017, тогда как разрешение на строительство № RU23-43-5003-2017 застройщику выдано лишь 19.10.2017, регистрация права собственности компании на незавершенный строительством объект осуществлена 24.09.2018 (т. 4, л. д. 84, 85), то есть на момент заключения дополнительного соглашения от 27.01.2017 незавершенного строительством объекта фактически не существовало.

Довод ответчиков о том, что управление не обладает правом на предъявление данного иска, поскольку 18.04.2018 на земельный участок с кадастровым номером 23:43:0402016:13 зарегистрировано право муниципальной собственности, изучен коллегией и отклонен, поскольку в связи со сменой собственника арендованного имущества прежний арендодатель перестал быть стороной договора аренды, что влечет процессуальное правопреемство (статья 48 Кодекса), тем более что позиции управления и администрации относительно предмета спора совпадают.

Также суд кассационной инстанции считает необходимым указать следующее.

В силу пункта 1 статьи 120 Гражданского кодекса (в применимой к спору редакции) учреждение – организация, созданная собственником для осуществления управленческих, социально-культурных или иных функций некоммерческого характера и финансируемая им полностью или частично. Права учреждения на закрепленное за ним имущество определяются в соответствии со статьей 296 данного Кодекса.

На юридические лица, за исключением указанных в пункте 1 статьи 20 Земельного кодекса, возлагалась обязанность по переоформлению права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобретению земельных участков в собственность, на религиозные организации, кроме того, по переоформлению на право безвозмездного срочного пользования по своему желанию до 01.01.2010 в соответствии с правилами статьи 36 Земельного кодекса (Закон № 137-ФЗ (ред. 24.07.2007)).

При этом в силу пункта 1 статьи 20 Земельного кодекса (в действовавшей на момент заключения договора аренды от 16.01.2008 № 7700000827 редакции) в постоянное (бессрочное) пользование земельные участки предоставлялись государственным и муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления.

Правомерность переоформления права постоянного (бессрочного) пользования университета (государственного бюджетного учреждения) на право аренды суды не исследовали, тогда как для разрешения настоящего спора необходимо дать оценку договору аренды от 16.01.2008 № 7700000827 на предмет соответствия закону, а также последующим действиям сторон по переуступке прав в отношении закрепленного за учреждением земельным участком.

Более того, при переоформлении права постоянного (бессрочного) пользования на право аренды разрешенное использование земельного участка, указываемое в договоре аренды, должно соответствовать цели предоставления земельного участка на праве постоянного (бессрочного) пользования, названной в государственном акте. Если в государственном акте отсутствует указание на возможность использования земельного участка в целях жилищного строительства, то заключение договора аренды с соответствующим разрешенным использованием может быть произведено только на торгах с предварительным прекращением в установленном порядке права постоянного (бессрочного) пользования на земельный участок (постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.06.2013 № 1756/13).

Довод управления об изменении при переоформлении прав вида разрешенного использования спорного земельного участка с «для строительства зданий и сооружений научно-исследовательского центра» на «для строительства многоэтажных жилых домов», судами не проверен, выводов по данному факту обжалуемые судебные акты не содержат.

В силу пункта 3 части 1 статьи 287 Кодекса по результатам рассмотрения кассационной жалобы арбитражный суд кассационной инстанции вправе отменить решение и постановление суда апелляционной инстанции и направить дело на новое рассмотрение в соответствующий арбитражный суд, решение, постановление которого отменено, если выводы, содержащиеся в обжалуемых решении, постановлении, не соответствуют установленным по делу фактическим обстоятельствам или имеющимся в нем доказательствам.

Поскольку в силу требований части 2 статьи 287 Кодекса суд кассационной инстанции не наделен полномочиями по установлению дополнительных обстоятельств и исследованию доказательств, решение от 05.10.2018 и апелляционное постановление от 13.12.2018 подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду надлежит учесть изложенное, правильно определить процессуальное положение участвующих в деле лиц; дать оценку договору аренды от 16.01.2008 № 7700000827, в том числе относительно вида разрешенного

использования земельного участка; исследовать все обстоятельства, входящие в предмет доказывания и имеющие значение для правильного разрешения спора; после чего принять законный и обоснованный судебный акт.

Руководствуясь статьями 274, 284 – 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Северо-Кавказского округа

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Краснодарского края от 05.10.2018 и постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 13.12.2018 по делу А32-14839/2018 отменить. Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Краснодарского края.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в Судебную коллегия Верховного Суда Российской Федерации в срок, не превышающий двух месяцев со дня принятия, в порядке, предусмотренном статьей 291.1 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Председательствующий

И.В. Сидорова

Судьи

В.А. Анциферов

А.И. Мещерин