



АРБИТРАЖНЫЙ СУД РЕСПУБЛИКИ ДАГЕСТАН
Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

город Махачкала
01 ноября 2022 года

Дело №А15-618/2022

Резолютивная часть решения объявлена 25 октября 2022 года
Решение в полном объеме изготовлено 01 ноября 2022 года

Судья Арбитражного суда Республики Дагестан Лачинов Ф.С., при ведении протокола судебного заседания Меджидовой М.Б., рассмотрев в открытом судебном заседании материалы дела по исковому заявлению Территориально-соседской общины коренного малочисленного народа ногайцев «Сангиши» к акционерному обществу «Кизлярагрокомплекс», администрации муниципального района «Кизлярский район» о признании недействительными как ничтожные договоров аренды от 04.02.2011 №12 и уступки права аренды (перенайма) от 20.03.2018 №04 о передаче (уступке) прав и обязанностей по договору аренды от 04.02.2011 №12, договоров аренды от 26.07.2013 №69 и уступки права аренды (перенайма) от 20.03.2018 №05 о передаче (уступке) прав и обязанностей по договору аренды от 26.07.2013 №69, применить последствия недействительности (ничтожности) оспариваемых сделок, а также о взыскании 100 000 руб. судебных расходов на оплату услуг представителя (с учетом уточнения требований), с участием в судебном заседании - согласно протоколу судебного заседания,

УСТАНОВИЛ:

Территориально-соседская община коренного малочисленного народа ногайцев «Сангиши» (далее - общество "Сангиши") обратилась в Арбитражный суд Республики Дагестан с иском к акционерному обществу «Кизлярагрокомплекс» (далее- акционерное общество, АО "Кизлярагрокомплекс"), администрации муниципального района «Кизлярский район» (далее- администрация, МР "Кизлярский район") и Магомедову Захидгаджи Ибрагимдибировичу о признании договоров аренды №12 от 04.02.2011 и №69 от 26.07.2013 недействительными в силу ничтожности, применении последствий недействительности ничтожной сделки путем возврата земельных участков с кадастровыми номерами 05:02:000106:1247 и 05:02:000106:1196 МО СП «сельсовет Александрыйский», погашении регистрационной записи в ЕГРН и взыскании 100 000 руб. судебных расходов на оплату услуг представителя.

Определением суда от 24.06.2022 судебное разбирательство по делу отложено на 16.08.2022, к участию в деле в качестве другого ответчика привлечено Управление Росреестра по Республике Дагестан (далее- Росреестр) и в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора на стороне истца, администрация муниципального образования сельское поселение "сельсовет "Александрыйский" (далее- сельское поселение).

В порядке статьи 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее- АПК РФ) в судебном заседании были объявлены перерывы на 23.08.2022 11 час.15 мин. и на 30.08.2022 14 час.20 мин.

Определением суда от 30.08.2022 рассмотрение дела отложено 26.09.2022.

От истца 18.08.2022 в суд поступило письменное ходатайство об уточнении исковых требований и отказ от иска в отношении физического лица Магомедова З.И. (его деятельность в качестве индивидуального предпринимателя прекращена 17.09.2008, выписка из ЕГРИП от 22.08.2022).

Определением от 30.08.2022 суд в соответствии со статьей 49 АПК РФ принял от истца к рассмотрению уточнение исковых требований от 18.08.2022 и отказ истца от иска в отношении ответчика - физического лица Магомедова Захидгаджи Ибрагимдибировича, производство по делу в отношении ответчика Магомедова З.И. согласно статье 150 АПК РФ прекращено, судебное разбирательство по делу отложено на 26.09.2022 12час.10мин.

При этом судом к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, на стороне истца привлечено Министерство по национальной политике, делам религий и внешним связям Республики Дагестан, а также изменено процессуальное положение Управления Росреестра по Республике Дагестан по рассматриваемому делу с ответчика на третье лицо, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, на стороне ответчиков.

Определением суда от 26.09.2022 судьей Ахмедовой Г.М. (в порядке взаимозаменяемости судьи Лачинова Ф.С., находящегося в очередном отпуске) судебное разбирательство по делу отложено на 25.10.2022.

С учетом уточнения исковых требований от 18.08.2022 истец просил суд:

- признать недействительными в силу ничтожности договор аренды от 04.02.2011 года №12, заключенный между администрацией муниципального района «Кизлярский район» и ООО «Агропромышленная фирма «Терская степь», и договор уступки права аренды (перенайма) от 20.03.2018 №04 о передаче (уступке) прав и обязанностей по договору аренды от 04.02.2011 №12, заключенный между ООО «Агропромышленная фирма «Терская степь» и АО «Кизлярагрокомплекс»; применить последствия недействительности ничтожной сделки, обязав АО «Кизлярагрокомплекс» передать по акту приема-передачи администрации муниципального района «Кизлярский район» земельный участок с кадастровым номером 05:02:000106:1247 и площадью 974,4 га из категории земель "земли сельскохозяйственного назначения" с разрешенным видом использования " в целях ведения сельхозпроизводства", расположенного по адресу: Республика Дагестан, Кизлярский район, муниципальное образование сельское поселение «сельсовет Александрийский»; признать отсутствующим обременение земельного участка с кадастровым номером 05:02:000106:1247, площадью 974,4 га в виде договора аренды от 04.02.2011 №12, зарегистрированного за номером 05-05-14/005/2011-513 от 20.07.2011, признать отсутствующим обременение земельного участка с кадастровым номером 05:02:000106:1247, площадью 974,4 га в виде договора от 20.03.2018 №04 об уступке права аренды (перенайма) и обязанностей по договору аренды от 04.02.2011 №12, зарегистрированного за номером 05020001061247-05/014/2018-1 от 03.04.2018;

- признать недействительными в силу ничтожности договор аренды от 26.07.2013 года №69, заключенный между администрацией муниципального района «Кизлярский район» и ООО «Агропромышленная фирма «Терская степь»; договор уступки права аренды (перенайма) от 20.03.2018 №05 о передаче (уступке) прав и обязанностей по договору аренды от 26.07.2013 №69, заключенный между ООО «Агропромышленная фирма «Терская степь» и АО «Кизлярагрокомплекс», применить последствия недействительности ничтожной сделки, обязав АО «Кизлярагрокомплекс» передать по акту приема-передачи администрации муниципального района «Кизлярский район»

земельный участок с кадастровым номером 05:02:000106:1196, площадью 200,22 га из категории земель "земли сельскохозяйственного назначения" с разрешенным видом использования "в целях ведения сельхозпроизводства", расположенного по адресу: Республика Дагестан, Кизлярский район, муниципальное образование сельское поселение «сельсовет Александровский»; признать отсутствующим обременение земельного участка с кадастровым номером 05:02:000106:1196, площадью 200,22 га в виде договора аренды от 26.07.2013 №69, зарегистрированного за номером 05-05-14/005/2013-/199 от 21.11.2013; признать отсутствующим обременение земельного участка с кадастровым номером 05:02:000106:1196, площадью 200,22 га в виде договора от 20.03.2018 №05 об уступке права аренды (перенайма) и обязанностей по договору аренды от 26.07.2013 №69, зарегистрированного за номером 05020001061196-05/014/2018-2 от 03.04.2018.

Истцом 24.10.2022 повторно подано ходатайство об уточнении исковых требований, согласно которому по уточненным исковым требованиям от 16.08.2022, принятым судом к рассмотрению, истец заявляет частичный отказ от иска в части требований о признании отсутствующими обременений в отношении земельных участков:

-с кадастровым номером 05:02:000106:1247, площадью 974,4 га в виде договора аренды от 04.02.2011 №12, зарегистрированного за номером 05-05-14/005/2011-513 от 20.07.2011 и в виде договора от 20.03.2018 №04 об уступке права аренды (перенайма) и обязанностей по договору аренды от 04.02.2011 №12, зарегистрированного за номером 05020001061247-05/014/2018-1 от 03.04.2018;

-с кадастровым номером 05:02:000106:1196, площадью 200,22 га в виде договора аренды от 26.07.2013 №69, зарегистрированного за номером 05-05-14/005/2013-/199 от 21.11.2013 и в виде договора от 20.03.2018 №05 об уступке права аренды (перенайма) и обязанностей по договору аренды от 26.07.2013 №69, зарегистрированного за номером 05020001061196-05/014/2018-2 от 03.04.2018.

Согласно частям 1 и 2 статьи 49 АПК РФ истец вправе при рассмотрении дела в арбитражном суде первой инстанции до принятия судебного акта, которым заканчивается рассмотрение дела по существу, изменить основание или предмет иска, увеличить или уменьшить размер исковых требований, отказаться от иска полностью или частично.

Пунктом 4 части 1 статьи 150 АПК РФ предусмотрено, что арбитражный суд прекращает производство по делу, если установит, что истец отказался от иска и отказ принят арбитражным судом.

Суд считает, что уточнение исковых требований и частичный отказ от иска не противоречит законодательству и не нарушает права и законные интересы истца, а также других лиц.

Суд в соответствии со статьей 49 АПК РФ удовлетворяет ходатайство истца, принимает к своему производству уточненные исковые требования истца от 24.10.2022, принимает частичный отказ от иска и производство по иску в этой части прекращает на основании пункта 4 части 1 статьи 150 АПК РФ.

Согласно части 3 статьи 151 АПК РФ в случае прекращения производства по делу повторное обращение истца в арбитражный суд по спору между теми же лицами, о том же предмете и по тем же основаниям не допускается, за исключением прекращения производства по делу о защите прав и законных интересов группы лиц в порядке, установленном частью 7 статьи 225.15 настоящего Кодекса.

Представитель истца в судебном заседании заявленные требования к АО "Кизлярагрокомплекс" и администрации муниципального района "Кизлярский район" (с учетом их уточнения) поддержал и просил их удовлетворить по основаниям, изложенным в исковом заявлении и в уточнениях исковых требований, просил признать недействительными как ничтожные:

- договор аренды от 04.02.2011 №12, заключенный между администрацией муниципального района «Кизлярский район» и ООО «Агропромышленная фирма «Терская степь», договор уступки права аренды (перенайма) от 20.03.2018 №04 о передаче

(уступке) прав и обязанностей по договору аренды от 04.02.2011 №12, заключенный между ООО «Агропромышленная фирма «Терская степь» и АО «Кизлярагрокомплекс»; применить последствия недействительности ничтожной сделки, обязав АО «Кизлярагрокомплекс» возвратить по акту приема-передачи администрации муниципального района «Кизлярский район» земельный участок с кадастровым номером 05:02:000106:1247, площадью 974,4 га из категории земель "земли сельскохозяйственного назначения" с разрешенным видом использования "для сельскохозяйственного производства", расположенного по адресу: Республика Дагестан, Кизлярский район, муниципальное образование сельское поселение «сельсовет Александрийский»;

-договор аренды от 26.07.2013 №69, заключенный между администрацией муниципального района «Кизлярский район» и ООО «Агропромышленная фирма «Терская степь», договор уступки права аренды (перенайма) от 20.03.2018 №05 о передаче (уступке) прав и обязанностей по договору аренды от 26.07.2013 №69, заключенный между ООО «Агропромышленная фирма «Терская степь» и АО «Кизлярагрокомплекс», применить последствия недействительности ничтожной сделки, обязав АО «Кизлярагрокомплекс» возвратить по акту приема-передачи администрации муниципального района «Кизлярский район» земельный участок с кадастровым номером 05:02:000106:1196, площадью 200,22 га из категории земель "земли сельскохозяйственного назначения" с разрешенным видом использования "для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства", расположенного по адресу: Республика Дагестан, Кизлярский район, муниципальное образование сельское поселение «сельсовет Александрийский», а также взыскать с ответчиков в пользу истца 100000 руб. судебных расходов на оплату услуг представителя.

Суд, исследовав материалы дела и оценив, руководствуясь статьей 71 АПК РФ, относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств, считает искивные требования истца (с учетом уточнения требований) обоснованными и подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Из выписки из ЕГРН от 11.02.2022 следует, что правообладателем на праве собственности земельного участка с кадастровым номером 05:02:000106:1196 является муниципальный район "Кизлярский район" с государственной регистрацией права собственности 01.11.2013, запись регистрации №05-05-14/005/2013-148.

Из выписки из ЕГРН от 11.02.2022 следует, что правообладателем на праве собственности земельного участка с кадастровым номером 05:02:000106:1247 является муниципальный район "Кизлярский район" с государственной регистрацией права собственности 13.11.2012, запись регистрации №05-0-1-28/2004/2012-183.

04.02.2011 между администрацией муниципального района "Кизлярский район" (арендодатель) и ООО "Агропромышленная фирма "Терская степь" (арендатор) на основании протокола заседания конкурсной комиссии администрации МР "Кизлярский район" от 31.01.2011 №19 заключен договор №12 аренды земель сельскохозяйственного назначения, согласно которому арендатор предоставляет, а арендатор принимает в аренду земельный участок площадью 974,4 га пастбищ из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 05:02:000106:1247, находящийся по адресу: Кизлярский район, муниципальное образование сельское поселение "сельсовет "Александрийский", для использования в целях ведения сельхозпроизводства. Срок аренды участка установлен с 04.02.2011 по 04.02.2060 (49 лет), размер арендной платы составляет 71131,20 руб. в год. По передаточному акту (Приложение №2 к договору аренды №12 от 04.02.2011) арендодатель передал арендатору земельный участок площадью 974,4 га, при этом указано, что претензий у сторон на передаваемый в аренду участок не имеется.

Государственная регистрация указанного договора аренды произведена Кизлярским районным отделом Управления Росреестра по Республике Дагестан 20.07.2011 за №05-05-14/005/2011-513.

20.03.2018 между ООО "Агропромышленная фирма "Терская степь" (Сторона 1) и АО "Кизлярагрокомплекс" (Сторона 2) заключен договор №04 уступки права аренды (перенайма), по условиям которого Сторона 1 уступает принадлежащее ему право аренды на земельный участок площадью 974,4 га, находящийся в муниципальной собственности с кадастровым номером 05:02:000106:1247, расположенный по адресу: Республика Дагестан, Кизлярский район, МО сельское поселение "сельсовет "Александрийский", а Сторона 2 принимает в аренду земельный участок площадью 974,4 га, становясь ответственным за данный земельный участок вместо Стороны 1 (арендатора) по договору аренды земельного участка №12 от 04.02.2011 перед арендодателем- администрацией МР "Кизлярский район" Республики Дагестан. Договор перенайма также подписан арендодателем- главой администрации (главой муниципального образования) МР "Кизлярский район".

Договор от 20.03.2018 №04 об уступке права аренды (перенайма) прав и обязанностей по договору аренды от 04.02.2011 №12 зарегистрировано 03.04.2018 за №05020001061247-05/014/2018-1. По передаточному акту от 26.03.2018 (Приложение к договору уступки права аренды (перенайма) №04 от 20.03.2018) Сторона 1 передала Стороне 2 земельный участок площадью 974,4 га, при этом указано, что претензий у сторон на передаваемый участок не имеется.

26.07.2013 между администрацией муниципального района "Кизлярский район" (арендодатель) и ООО "Агропромышленная фирма "Терская степь" (арендатор) на основании протокола заседания конкурсной комиссии администрации МР "Кизлярский район" от 22.07.2013 №60 заключен договор №69 аренды земель сельскохозяйственного назначения, согласно которому арендатор предоставляет, а арендатор принимает в аренду земельный участок общей площадью 200,22 га пастбищ из земель сельскохозяйственного назначения (для целей - ведение крестьянского (фермерского) хозяйства) с кадастровым номером 05:02:000106:1196, находящийся по адресу: Кизлярский район, муниципальное образование сельское поселение "сельсовет "Александрийский", для использования в целях ведения сельхозпроизводства. Срок аренды участка установлен с 26.07.2013 по 25.07.2062 (49 лет), размер арендной платы составляет 25тыс.руб. в год. По передаточному акту (Приложение №2 к договору аренды №69 от 26.07.2013) арендодатель передал арендатору земельный участок площадью 200,22 га, при этом указано, что претензий у сторон на передаваемый в аренду участок не имеется.

Государственная регистрация указанного договора аренды №69 произведена Кизлярским районным отделом Управления Росреестра по Республике Дагестан 21.11.2013 за номером 05-05-14/005/2013-/199.

20.03.2018 между ООО "Агропромышленная фирма "Терская степь" (Сторона 1) и АО "Кизлярагрокомплекс" (Сторона 2) заключен договор №05 уступки права аренды (перенайма), по условиям которого Сторона 1 уступает принадлежащее ему право аренды на земельный участок площадью 200,22 га, находящийся в муниципальной собственности с кадастровым номером 05:02:000106:1196, расположенный по адресу: Республика Дагестан, Кизлярский район, МО сельское поселение "сельсовет "Александрийский", а Сторона 2 принимает в аренду земельный участок площадью 200,22 га, становясь ответственным за данный земельный участок вместо Стороны 1 (арендатора) по договору аренды земельного участка №69 от 26.07.2013 перед арендодателем- администрацией МР "Кизлярский район" Республики Дагестан. Договор перенайма также подписан арендодателем- главой администрации (главой муниципального образования) МР "Кизлярский район".

Договор от 20.03.2018 №05 об уступке права аренды (перенайма) прав и обязанностей по договору аренды от 26.07.2013 №69 зарегистрирован 21.11.2018 за № 05-

05-14/005/2013-/199. По передаточному акту от 26.03.2018 (Приложение к договору уступки права аренды (перенайма) №05 от 20.03.2018) Сторона 1 передала Стороне 2 земельный участок площадью 200,22 га, при этом указано, что претензий у сторон на передаваемый участок не имеется.

23.04.2021 ООО "Агропромышленная фирма "Терская степь" (ОГРН 1070547000908, ИНН 0517015733) как юридическое лицо ликвидировано и исключено из ЕГРЮЛ.

12 декабря 2019 г. Территориально-соседская община коренного малочисленного народа (ногайцев) зарегистрирована в качестве юридического лица, о чем в ЕГРЮЛ внесена запись с присвоением ОГРН 1190571016019, руководитель Донбузов К.И.

Начиная с марта 2019 года бывшие работники совхоза "Горьковский" (реорганизовано в МУП "Горьковский") обращались к Президенту Российской Федерации, полномочному представителю Президента Российской Федерации в Северо-Кавказском федеральном округе, Главе Республики Дагестан и в другие инстанции с просьбой об оказании содействия в решении земельного вопроса и пресечении незаконных действий в отношении земельных угодий с кадастровыми номерами 05:02:000126:1247 и 05:02:000126:1195, используемые жителями сел.Сангиши и сел.Александрия Кизлярского района (входит в одно муниципальное образование сельское поселение "Сельсовет "Александрийский") в качестве пастбищных угодий.

Глава администрации муниципального района "Кизлярский район" Микиров А.В. письмами от 01.04.2021 за №01-74/6111 и от 13.04.2021 за №01-78/133 на имя председателя Совета старейшин сел.Сангиши Донбузова К.И. сообщил о том, что согласно выпискам из ЕГРН земельные участки с кадастровыми номерами 05:02:000126:1247 и 05:02:000126:1195 предоставлены в арендное пользование ООО "Агропромышленная фирма "Терская степь" в 2011 году, которая, в свою очередь, согласно договору уступки права аренды в 2018 году уступила права и обязанности АО "Кизлярагрокомплекс". Для проведения проверок вышеуказанных действий юридическими лицами в порядке надзора и получения правовой оценки рекомендовал обратиться к прокурору г.Кизляра. К письму-ответу от 01.04.2021 администрация приложила выписки из ЕГРН на указанные земельные участки.

9 февраля 2022 года Община в соответствии с пунктом 2 статьи 168 ГК РФ в защиту публичных интересов (неопределенного круга лиц селений Сангиши и Александрия Кизлярского района Республики Дагестан) обратилась в арбитражный суд с исковым заявлением об оспаривании вышеуказанных договоров аренды и уступки (перенайма) прав и обязанностей акционерному обществу с применением последствий ничтожности оспариваемых сделок.

Согласно части 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, закрепленными в статье 12 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее- Гражданский кодекс), а также иными способами, предусмотренными законом. 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).

В пункте 9 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" (далее - Постановление Пленума № 25) разъяснено следующее. Перечень способов защиты гражданских прав предусмотрен статьей 12 Гражданского кодекса. На стадии подготовки дела к судебному разбирательству суд выносит на обсуждение вопрос о юридической квалификации правоотношения для определения того, какие нормы права подлежат применению при разрешении спора. Суд определяет, какие нормы права следует применить к

установленным обстоятельствам. Суд также указывает мотивы, по которым не применил нормы права, на которые ссылались лица, участвующие в деле. В связи с этим ссылка истца в исковом заявлении на не подлежащие применению в данном деле нормы права сама по себе не является основанием для отказа в удовлетворении заявленного требования.

Вместе с тем, арбитражный суд не связан правовой квалификацией заявленных истцом требований и должен рассматривать иск исходя из предмета и оснований (фактических обстоятельств). Суд по своей инициативе определяет круг обстоятельств, имеющих значение для разрешения спора и подлежащих исследованию, проверке и установлению по делу, а также решает, какие именно нормы права подлежат применению в конкретном спорном правоотношении (определение Верховного Суда Российской Федерации от 25.01.2016 № 307-ЭС15-17878).

В пунктах 2, 3 части 1 и пункте 4 части 2 статьи 60 Земельного кодекса Российской Федерации (далее- Земельный кодекс) установлено, что нарушенное право на земельный участок подлежит восстановлению в случае самовольного занятия земельного участка и в иных предусмотренных федеральными законами случаях, а действия, нарушающие права на землю, могут быть пресечены путем восстановления положения, существовавшего до нарушения права.

В силу пункта 2 статьи 62 Земельного кодекса на основании решения суда лицо, виновное в нарушении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, может быть принуждено к исполнению обязанности в натуре (восстановлению плодородия почв, восстановлению земельных участков в прежних границах, возведению снесенных зданий, строений, сооружений или сносу незаконно возведенных зданий, строений, сооружений, восстановлению межевых и информационных знаков, устранению других земельных правонарушений и исполнению возникших обязательств).

Часть 1 статьи 65 АПК РФ обязывает каждое лицо, участвующее в деле, доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

По правилам статьи 71 АПК РФ арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств, а также допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности. Никакие доказательства не имеют для арбитражного суда заранее установленной силы.

Оценка требований и возражений сторон осуществляется судом с учетом положений статьи 65 АПК РФ о бремени доказывания исходя из принципа состязательности, согласно которому риск наступления последствий несовершения соответствующих процессуальных действий несут лица, участвующие в деле (часть 2 статьи 9 АПК РФ).

Подпунктом 3 пункта 4 статьи 170 АПК РФ предусмотрено, что допускается возможность включения в мотивировочную часть судебного акта ссылок на постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и сохранившие силу постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации по вопросам судебной практики, а также на постановления Президиума Верховного Суда Российской Федерации и сохранившие силу постановления Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации.

Согласно пункту 53 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее- Постановление Пленума №10/22) ответчиком по иску, направленному на оспаривание зарегистрированного права или обременения, является лицо, за которым зарегистрировано

спорное право или обременение. Ответчиками по иску, направленному на оспаривание прав или обременений, вытекающих из зарегистрированной сделки, являются ее стороны.

Согласно статье 2 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Аналогичные положения установлены в пункте 3 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее- Закон №218). Данный закон с государственной регистрацией связывает определенные юридические последствия: возникновение, ограничение (обременение), переход или прекращение прав на недвижимое имущество.

Противоречия между правами на недвижимость и сведениями о них, содержащимися в реестре, могут быть устранены в судебном порядке по иску лица, чьи права и законные интересы нарушаются сохранением записи о праве собственности на это недвижимое имущество при условии отсутствия у последнего иных законных способов защиты своих прав.

В абзаце четвертом пункта 52 Постановления Пленума №10/22 разъяснено следующее. В случаях, когда запись в ЕГРП нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения (в том числе в случае, когда право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами), оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими. Предъявление иска о признании права или обременения отсутствующими является исключительным способом защиты, который подлежит применению лишь тогда, когда нарушенное право истца не может быть защищено посредством предъявления специальных исков, предусмотренных действующим гражданским законодательством (признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения и т.д.). Соответствующая правовая позиция сформулирована в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.01.2012 № 12576/11.

Выбор способа защиты вещного права, квалификация спорного отношения судом и разрешение вещно-правового конфликта зависит от того, в чьем фактическом владении находится спорное имущество. Иск о признании права отсутствующим является разновидностью негаторного иска и может быть удовлетворен арбитражным судом в случае, если истец является владеющим собственником недвижимости (либо обладателем иного вещного права), право которого зарегистрировано в ЕГРП (ЕГРН). Приведенные разъяснения изложены в пунктах 1 и 12 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.01.2013 № 153 "Обзор судебной практики по некоторым вопросам защиты прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения".

В материалах дела нет достоверных и допустимых доказательств того, что спорными земельными участками фактически владеет ответчик (акционерное общество), эти участки огорожены и используются для целей сельхозпроизводства. При этом фактически ответчики не отказывают истцу и местному населению владеть и пользоваться этими землями сельского поселения в сельскохозяйственных целях в качестве пастбищ.

С учетом названных положений законодательства истец, не являющийся собственником спорных земельных участков, правомерно предъявил в арбитражный суд рассматриваемый иск (с учетом уточнения требований) в защиту публичных интересов с

выбором способа защиты нарушенного права в виде требования о признании недействительными оспариваемых сделок с применением последствий недействительности ничтожных сделок, который приведет к восстановлению нарушенного законного права.

В силу статьи 19 Земельного кодекса РФ в муниципальной собственности находятся земельные участки: признанные таковыми федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъектов Российской Федерации; право муниципальной собственности на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю; которые приобретены по основаниям, установленным гражданским законодательством; которые безвозмездно переданы в муниципальную собственность из федеральной собственности.

В собственность муниципальных образований для обеспечения их развития могут безвозмездно передаваться земли, находящиеся в государственной собственности, в том числе за пределами границ муниципальных образований.

В соответствии с пунктом 3 статьи 3.1 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" (далее - Закон №137-ФЗ) в целях разграничения государственной собственности на землю к собственности поселений, городских округов, муниципальных районов относятся: земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями, находящимися в собственности соответствующих муниципальных образований; земельные участки, предоставленные органам местного самоуправления соответствующих муниципальных образований, а также казенным предприятиям, муниципальным унитарным предприятиям или некоммерческим организациям, созданным указанными органами местного самоуправления; иные предусмотренные федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъектов Российской Федерации земельные участки и предусмотренные федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъектов Российской Федерации земли.

Согласно пункту 10 статьи 3 Закона №137-ФЗ распоряжение земельными участками, указанными в статье 3.1 настоящего Федерального закона, осуществляется после государственной регистрации права собственности на них, если настоящим Федеральным законом или другим федеральным законом не предусмотрено иное. Отсутствие государственной регистрации права собственности на земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, не является препятствием для осуществления распоряжения ими.

Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами местного самоуправления муниципальных районов, городских округов, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности.

Судом установлено, что в отношении спорных земель решения о разграничении государственной собственности на землю не приняты, права собственности сельского поселения "Сельсовет "Александрийский" на эти земельные участки в настоящее время не зарегистрированы, хотя на момент заключения договора аренды №69 от 26.07.2013 собственником земельного участка с кадастровым номером 05:02:000106:1196 площадью 200,22 га являлось сельское поселение "Сельсовет "Александрийский", а поэтому администрация МР "Кизлярский район" неправоммерно распорядилась указанным земельным участком, заключив договор аренды №69 от 26.07.2013, передав его в аренду на 49 лет ООО "Агропромышленная фирма "Терская степь".

Суд считает, что в соответствии с вышеуказанными нормами земельного законодательства указанные земельные участки (пастбища) в порядке разграничения прав должны быть администрацией МР "Кизлярский район" переданы в собственность сельского поселения "Сельсовет "Александрийский".

Согласно пункту 1 статьи 166 Гражданского кодекса РФ сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

Недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения (пункт 1 статьи 167 Гражданского кодекса РФ).

Пунктом 2 статьи 168 Гражданского кодекса РФ определено, что 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.

Оспаривание договора аренды по ничтожным основаниям не требует оспаривания самих торгов.

В пунктах 74, 75 Постановления Пленума №25 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; применительно к статьям 166 и 168 Гражданского кодекса 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.

В силу пункта 3 статьи 166 Гражданского кодекса требование о применении последствий недействительности ничтожной сделки вправе предъявить сторона сделки, а в предусмотренных законом случаях также иное лицо.

Согласно пункту 7 статьи 448 Гражданского кодекса (в редакции Федерального закона от 08.03.2015 №42-ФЗ "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации" (далее- Федеральный закон от 08.03.2015 №42-ФЗ), вступившего в силу 01.06.2015) если в соответствии с законом заключение договора возможно только путем проведения торгов, победитель торгов не вправе уступать права и осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из заключенного на торгах договора. Обязательства по такому договору должны быть исполнены победителем торгов лично, если иное не установлено в соответствии с законом.

В соответствии с [пунктом 1 статьи 39.6](#) Земельного кодекса Российской Федерации договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных [пунктом 2 этой статьи](#).

На основании статей 39.11 ([пунктов 1, 9, 13 и 16](#)) и [39.12 \(пункта 14\)](#) Земельного кодекса Российской Федерации решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

В силу статьи 615 Гражданского кодекса РФ арендатор вправе с согласия арендодателя передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), если иное не установлено законом или иными правовыми актами.

Пунктом 5 статьи 22 Земельного кодекса РФ установлено, что арендатор земельного участка, за исключением резидентов особых экономических зон- арендаторов земельных участков, вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора

аренды земельного участка без согласия арендодателя при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное.

Договоры аренды от 04.02.2011 №12 и от 26.07.2013 №69 заключены по результатам проведения аукционов, следовательно, на них распространяются ограничения, введенные вышеуказанной нормой (статья 4, пункт 2 статьи 422 Гражданского кодекса).

Введенное пунктом 7 статьи 448 ГК РФ правило направлено в конечном итоге на обеспечение соблюдения принципа конкуренции при проведении торгов и недопущение предоставления лицу, участвовавшему и особенно не участвовавшему в проведении торгов, необоснованных преимуществ; на исключение возможности для лица, не участвовавшего в торгах, стать стороной по договору в обход установленной процедуры, а в случае, когда проведение торгов предусмотрено законом, - в обход закона, что расценивается как злоупотребление правом (пункт 3 статьи 10 ГК РФ).

Нормой **части 1 статьи 17.1** Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" императивно предписано заключать договоры аренды государственного или муниципального имущества только по результатам торгов (конкурсов, аукционов).

Таким образом, произвольная замена стороны в обязательстве посредством заключения договоров уступки (перенайма) прав и обязанностей от 20.03.2018 в данном случае является недопустимой, поскольку фактически позволила ООО "Агропромышленная фирма "Терская степь" по своему усмотрению определить в качестве сторон договоров иное лицо - АО "Кизлярагрокомплекс" без учета требований, предъявляемых законом к участникам соответствующих правоотношений.

После переуступки прав и обязанностей (перенайма) АО «Кизлярагрокомплекс» основной арендатор по спорным договорам аренды ООО "Агропромышленная фирма "Терская степь") ликвидирован.

В связи с изложенным, договоры об уступке (перенайма) прав и обязанностей от 20.03.2018 по договорам аренды от 04.02.2011 №12 и от 26.07.2013 №69, при заключении которых был нарушен установленный законом запрет на передачу права владения и пользования муниципальным имуществом, в силу пункта 2 статьи 168 Гражданского кодекса следует квалифицировать как ничтожные сделки, посягающие на публичные интересы. Ничтожность указанных договоров исключали передачи прав и обязанностей арендатора по договорам аренды акционерному обществу. При этом подлежат применению нормы Гражданского кодекса об основаниях и о последствиях недействительности сделок (статьи 166-176, 178-181).

Имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено, в том числе земельным законодательством (пункт 3 статьи 3 Земельного кодекса).

Согласно пункту 1 статьи 1 Федерального закона от 30.04.1999 №82-ФЗ "О гарантиях прав коренных малочисленных народов Российской Федерации" (далее - Закон №82-ФЗ) коренные малочисленные народы Российской Федерации (далее - малочисленные народы) - народы, проживающие на территориях традиционного расселения своих предков, сохраняющие традиционные образ жизни, хозяйственную деятельность и промыслы, насчитывающие в Российской Федерации менее 50 тысяч человек и осознающие себя самостоятельными этническими общностями. Единый перечень коренных малочисленных народов Российской Федерации утверждается Правительством Российской Федерации по предложению федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по выработке и реализации государственной национальной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере государственной национальной политики (далее - уполномоченный орган), на основании представлений высших должностных лиц субъектов Российской Федерации (руководителей высших исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации), на территориях которых проживают эти народы.

Ногайцы входят в перечень коренных малочисленных народов Республики Дагестан, установленный постановлением Государственного Совета Республики Дагестан от 18.10.2000 №191 "Об особенностях применения Федерального закона "О гарантиях прав коренных малочисленных народов Российской Федерации" в Республике Дагестан" (далее - постановление Госсовета №191), который считается частью Единого перечня коренных малочисленных народов Российской Федерации (постановление Правительства Российской Федерации от 28.03.2001 №236).

В соответствии со статьей 8 Закона №82-ФЗ малочисленные народы, объединения малочисленных народов в целях защиты их исконной среды обитания, традиционных образа жизни, хозяйственной деятельности и промыслов имеют право в том числе:

- безвозмездно пользоваться в местах традиционного проживания и традиционной хозяйственной деятельности малочисленных народов землями различных категорий, необходимыми для осуществления их традиционной хозяйственной деятельности и занятия традиционными промыслами, и общераспространенными полезными ископаемыми в порядке, установленном федеральным законодательством и законодательством субъектов Российской Федерации;

- получать от органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, организаций всех форм собственности, международных организаций, общественных объединений и физических лиц материальные и финансовые средства, необходимые для социально-экономического и культурного развития малочисленных народов, защиты их исконной среды обитания, традиционных образа жизни, хозяйственной деятельности и промыслов.

Лица, относящиеся к малочисленным народам, в целях защиты исконной среды обитания, традиционных образа жизни, хозяйственной деятельности и промыслов малочисленных народов имеют право безвозмездно пользоваться в местах традиционного проживания и традиционной хозяйственной деятельности малочисленных народов землями различных категорий, необходимыми для осуществления их традиционной хозяйственной деятельности и занятия традиционными промыслами, и общераспространенными полезными ископаемыми в порядке, установленном федеральным законодательством и законодательством субъектов Российской Федерации;

В соответствии со статьей 12 Закона №82-ФЗ лица, относящиеся к малочисленным народам, вправе создавать на добровольной основе общины малочисленных народов и иные объединения малочисленных народов в соответствии со своими национальными, историческими и культурными традициями в целях социально-экономического и культурного развития малочисленных народов, защиты их исконной среды обитания, традиционных образа жизни, хозяйственной деятельности и промыслов.

На основании вышеизложенных норм права лица, относящиеся к малочисленным народам - ногайцы, создали на добровольной основе Территориально-соседскую общину коренного малочисленного народа ногайцев «Сангиши», которая зарегистрирована в качестве юридического лица 12.12.2019, о чем соответствующая запись внесена в ЕГРЮЛ с присвоением ОГРН 1190571016019, именно с этой даты у Общины возникла правоспособность. Лицом, имеющим право действовать от имени юридического лица без доверенности, является Донбузов Камальдин Ильмидинович.

Согласно разделу 4 Устава основными целями Общины «Сангиши», в частности, является:

- защита исконной среды обитания, сохранения и развития традиционного образа жизни,

- сохранение, возрождение и развитие традиционных отраслей хозяйственной деятельности, рационального природопользования, обеспечение традиционного уклада жизни, культуры и языка, а также сохранение территории расселения и среды обитания

местного населения, как главного условия выживания и развития коренных малочисленных народов Дагестана,

- осуществление общественного контроля за соблюдением законодательства об охране окружающей природной среды при промышленном использовании земель и природных ресурсов, строительстве и реконструкции хозяйственных и других объектов в местах традиционного проживания и хозяйственной деятельности малочисленного ногойского народа Дагестана.

Община имеет своей целью также укрепление дружбы, взаимопонимания ногойского народа Дагестана с другими народами.

В соответствии с разделом 5 Устава Общины «Сангиши» членство в Общине может быть коллективным (членство семей (родов) и индивидуальным. В соответствии со статьей 12 Закона №82-ФЗ и статьей 4 АПК РФ Община «Сангиши» представляет законные интересы ногойского народа на данной территории.

Таким образом, с учетом вышеприведенных норм права и уставных целей Община «Сангиши» действует для защиты прав и законных интересов ногойского народа, законодательно отнесенного к числу малочисленных народов России.

Следовательно, вопреки доводам ответчиков никакого злоупотребления правом со стороны истца не имеется.

В силу статьи 1 Федерального закона от 24.07.2002 №101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", правовое регулирование отношений в области оборота земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения осуществляется Конституцией Российской Федерации, Земельным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ, Законом №101-ФЗ, другими федеральными законами, а также принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и законами субъектов Российской Федерации.

Согласно пункту 1 статьи 24 Земельного кодекса в безвозмездное пользование могут предоставляться земельные участки: 1) находящиеся в государственной или муниципальной собственности, на условиях и в порядке, которые установлены статьей 39.10 настоящего Кодекса, в том числе в виде служебного надела; 2) находящиеся в собственности граждан или юридических лиц, иным гражданам или юридическим лицам на основании договора, в том числе в виде служебного надела. Договор безвозмездного пользования земельным участком заключается в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и настоящим Кодексом (пункт 1.1. статьи 24 Земельного кодекса).

В силу части 1 статьи 39.10 Земельного кодекса договор безвозмездного пользования земельным участком заключается гражданином и юридическим лицом с уполномоченным органом, а в случае, предусмотренном подпунктом 2 пункта 2 настоящей статьи, с организацией, которой земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование.

Согласно подпункту 13 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в безвозмездное пользование лицам, относящимся к коренным малочисленным народам Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, и их общинам в местах традиционного проживания и традиционной хозяйственной деятельности для размещения зданий, сооружений, необходимых в целях сохранения и развития традиционных образа жизни, хозяйственной деятельности и промыслов коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, на срок не более чем десять лет.

В соответствии со статьей 6 Закона №82-ФЗ органы государственной власти субъектов Российской Федерации в целях защиты исконной среды обитания, традиционных образа жизни, хозяйственной деятельности и промыслов малочисленных народов имеют право в том числе: - регулировать порядок передачи собственности

субъектов Российской Федерации общинам малочисленных народов и лицам, относящимся к малочисленным народам; - наделять органы местного самоуправления отдельными полномочиями по защите исконной среды обитания, традиционных образа жизни, хозяйственной деятельности и промыслов малочисленных народов с передачей указанным органам необходимых материальных и финансовых средств.

Оспариваемые договоры аренды земельных участков общей площадью 974,4 га и 200,22 га заключены без учета требований законодательства, в т.ч. Закона №82-ФЗ, что лишило ногайский народ, традиционно проживающий на данной территории, права безвозмездно пользоваться землями для осуществления их традиционной хозяйственной деятельности и занятия традиционными промыслами, необходимыми для проживания.

Торги по продаже права аренды на спорные земельные участки проведены с нарушениями норм законодательства.

Согласно акту осмотра земельных участков от 11.08.2022, проведенного с участием председателя Собрания депутатов МО СП «Сельсовет Александрийский» Исаевым С., депутатом Собрания депутатов МО СП «Сельсовет Александрийский» и депутата Райсобраний МР «Кизлярский район» Чернышевой Л.И., председателем правления общины «Сангиши» Донбузовым К.И., главой МО СП «Сельсовет Александрийский» Гунашевым М.А. (представитель АО «Кизлярагрокомплекс» не явился, хотя извещено), установлено, что на территории земельных участков с КН 05:02:000106:1247 площадью 974,4 га и с КН 05:02:000106:1196 площадью 200,2 га находятся овцеводческие фермы (кутаны) бывшего совхоза «Горьковский» и содержит частное поголовье скота бывших работников этого совхоза. На земельном участке с КН 05:02:000106:1247 находятся кутаны «Карпуш» и «Айтау», на земельном участке с КН 05:02:000106:1196 – кутан «Сулейман-Кади». На территории кутанов находится недвижимое имущество (капитальные строения):

- 1) Кутан «Карпуш» - жилой одноэтажный дом, 2 корпуса для содержания скота
- 2) Кутан «Айтау» - жилой одноэтажный дом, 1 корпус для содержания скота
- 3) Кутан «Сулейман-Кади» - жилой одноэтажный дом, 1 корпус для содержания скота, линия электропередач.

Также на указанных земельных участках пасется сельский скот с.Сангиши, по территории данных земельных участков проходит отрезок автодороги общественного пользования с. Сангиши от федеральной дороги 82К-002 до села Сангиши протяженностью 6 км. А вблизи кутана «Айтау» расположены кладбища (христианское и мусульманское).

Аналогичный акт осмотра и обследования спорных земельных участков, составленный комиссионно с участием кадастрового инженера (представители ответчиков не явились, надлежащим образом извещены) от 20.10.2022 подтверждают вышеизложенные обстоятельства и состояние этих земельных участков.

Таким образом, нахождение на спорных земельных участках недвижимого имущества, не принадлежащего АО «Кизлярагрокомплекс», препятствовало проведению торгов с заключением сделок, так как противоречит закрепленному в подпункте 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса РФ принципу единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов.

Таким образом, суд признает указанные договора аренды и договора уступки (перенайма) прав и обязанностей по договорам аренды ничтожными с применением последствий недействительности сделок, обязав АО «Кизлярагрокомплекс» возвратить администрации МР «Кизлярский район» по акту приема-передачи земельные участки с кадастровыми номерами 05:02:000106:1247 и КН 05:02:000106:1196.

Ответчиками заявлено ходатайство о применении срока исковой давности.

В силу статьи 195 Гражданского кодекса РФ исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено.

Общий срок исковой давности составляет три года (статья 196 Гражданского кодекса).

Срок исковой давности по требованию о признании оспоримой сделки недействительной и о применении последствий ее недействительности составляет один год. Течение срока исковой давности по такому требованию начинается со дня, когда истец узнал или должен был узнать об обстоятельствах, являющихся основанием для признания сделки недействительной (пункт 2 статьи 181 Гражданского кодекса).

В соответствии с пунктом 1 статьи 181 Гражданского кодекса РФ срок исковой давности по требованиям о применении последствий недействительности ничтожной сделки и о признании такой сделки недействительной (пункт 3 статьи 166) составляет три года. Течение срока исковой давности по указанным требованиям начинается со дня, когда началось исполнение ничтожной сделки, а в случае предъявления иска лицом, не являющимся стороной сделки, со дня, когда это лицо узнало или должно было узнать о начале ее исполнения.

В пункте 3 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29.09.2015 №43 "О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности" (далее - Постановление №43) указано, что течение исковой давности по требованиям юридического лица начинается со дня, когда лицо, обладающее правом самостоятельно или совместно с иными лицами действовать от имени юридического лица, узнало или должно было узнать о нарушении права юридического лица и о том, кто является надлежащим ответчиком (пункт 1 статьи 200 Гражданского кодекса).

Судом установлено и материалами дела подтверждается, что об оспариваемых договорах истец узнал из ответов администрации МР «Кизлярский район» от 01.04.2021 и от 13.04.2021 на свои обращения, а с иском о признании сделок недействительными он обратился в Арбитражный суд Республики Дагестан **9 февраля 2022 года**, то есть в пределах предусмотренного законом срока исковой давности.

Таким образом, как годичный срок исковой давности для признания недействительной оспоримой сделки, так и трехлетний срок исковой давности для признания недействительной ничтожной сделки, в данном случае истцом не пропущен.

Вопреки требованиям ст. 65 АПК РФ ответчиками доказательства обратного в материалы дела не представлены.

Доводы ответчика о том, что население знало о статусе спорных земельных участков, а, следовательно, истец знал или должен был знать об этом, являются предположениями и никакими доказательствами не подтверждено.

Из материалов дела и пояснений представителя истца следует, что спорными земельными участками, несмотря на заключение ответчиками оспариваемых истцом договоров, арендатор и субарендатор ни один день не владел и не пользовался, а попытки арендатора приступить к использованию этих земель были пресечены местным населением селений Сангиши и Александрия (входят в одно муниципальное образование сельское поселение "Сельсовет "Александрийский") как фактическими пользователями. В настоящее время ответчики не препятствуют владению и пользованию бывшими работниками хозяйств и местным населением указанными земельными участками.

Ссылка ответчика на решение суда по делу №А15-302/2022 с иными обстоятельствами не имеет правового значения для настоящего дела.

В пункте 52 Постановления Пленума №10/22 разъяснено следующее. В соответствии с пунктом 1 статьи 2 Закона о регистрации государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке. Оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество осуществляется путем предъявления исков, решения по которым являются основанием для внесения записи в ЕГРП.

Третьему лицу- Управлению Росреестра по Республике Дагестан следует иметь в виду, что если в резолютивной части судебного акта решен вопрос о наличии или отсутствии права либо обременения недвижимого имущества, о возврате имущества во владение его собственника, о применении последствий недействительности сделки в виде возврата недвижимого имущества одной из сторон сделки, то такие решения являются основанием для внесения записи в ЕГРП.

В соответствии со статьями 112 и 170 АПК РФ в судебном акте, которым заканчивается рассмотрение дела по существу, разрешаются вопросы распределения между сторонами судебных расходов.

Согласно частям 1 и 2 статьи 110 АПК РФ судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

Истцом при подаче искового заявления в арбитражный суд уплачена госпошлина на общую сумму 12 тыс. руб., которые в соответствии со ст. 110 АПК РФ подлежат взысканию с ответчиков в пользу истца по 6 тыс. руб. с каждого.

Истцом в исковом заявлении заявлено требование о взыскании с ответчиков в свою пользу судебных расходов на оплату услуг представителя в размере 100 000 руб.

Вопросы распределения судебных расходов разрешаются арбитражным судом, рассматривающим дело, в судебном акте, которым заканчивается рассмотрение дела по существу, или в определении.

В соответствии со статьей 101 АПК РФ судебные расходы состоят из государственной пошлины и судебных издержек, связанных с рассмотрением дела арбитражным судом.

Согласно статье 106 АПК РФ к судебным издержкам, связанным с рассмотрением дела в арбитражном суде, относятся денежные суммы, подлежащие выплате экспертам, специалистам, свидетелям, переводчикам, расходы, связанные с проведением осмотра доказательств на месте, расходы на оплату услуг адвокатов и иных лиц, оказывающих юридическую помощь (представителей), расходы юридического лица на уведомление о корпоративном споре в случае, если федеральным законом предусмотрена обязанность такого уведомления, и другие расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в связи с рассмотрением дела в арбитражном суде.

В силу статьи 110 АПК РФ судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны. Расходы на оплату услуг представителя, понесенные лицом, в пользу которого принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом с другого лица, участвующего в деле, в разумных пределах.

Право на возмещение судебных расходов в силу статьи 110 АПК РФ возникает при условии фактически понесенных стороной затрат.

При этом согласно части 1 статьи 65 АПК РФ бремя доказывания соответствующих обстоятельств возлагается на заявителя.

Согласно пункту 3 информационного письма Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 05.12.2007 №121 "Обзор судебной практики по вопросам, связанным с распределением между сторонами судебных расходов на оплату услуг адвокатов и иных лиц, выступающих в качестве представителей в арбитражных судах" лицо, требующее возмещения расходов на оплату услуг представителя, доказывает их размер и факт выплаты, другая сторона вправе доказывать их чрезмерность. Если сумма заявленного требования явно превышает разумные пределы, а другая сторона не возражает против их чрезмерности, суд в отсутствие доказательств разумности расходов, представленных заявителем, в соответствии с частью 2 статьи 110 АПК РФ возмещает такие расходы в разумных, по его мнению, пределах.

В пунктах 10-13 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21.01.2016 №1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении

издержек, связанных с рассмотрением дела» (далее- постановление от 21.01.2016 №1) разъяснено, что «лицо, заявляющее о взыскании судебных издержек, должно доказать факт их несения, а также связь между понесенными указанным лицом издержками и делом, рассматриваемым в суде с его участием. Недоказанность данных обстоятельств является основанием для отказа в возмещении судебных издержек.

Разрешая вопрос о размере сумм, взыскиваемых в возмещение судебных издержек, суд не вправе уменьшать его произвольно, если другая сторона не заявляет возражения и не представляет доказательства чрезмерности взыскиваемых с нее расходов (часть 3 статьи 111 АПК РФ, часть 4 статьи 1 ГПК РФ, часть 4 статьи 2 КАС РФ).

Вместе с тем в целях реализации задачи судопроизводства по справедливому публичному судебному разбирательству, обеспечения необходимого баланса процессуальных прав и обязанностей сторон (статьи 2, 35 ГПК РФ, статьи 3, 45 КАС РФ, статьи 2, 41 АПК РФ) суд вправе уменьшить размер судебных издержек, в том числе расходов на оплату услуг представителя, если заявленная к взысканию сумма, исходя из имеющихся в деле доказательств, носит явно неразумный (чрезмерный) характер.

Расходы на оплату услуг представителя, понесенные лицом, в пользу которого принят судебный акт, взыскиваются судом с другого лица, участвующего в деле, в разумных пределах (часть 1 статьи 100 ГПК РФ, статья 112 КАС РФ, часть 2 статьи 110 АПК РФ).

Разумными следует считать такие расходы на оплату услуг представителя, которые при сравнимых обстоятельствах обычно взимаются за аналогичные услуги. При определении разумности могут учитываться объем заявленных требований, цена иска, сложность дела, объем оказанных представителем услуг, время, необходимое на подготовку им процессуальных документов, продолжительность рассмотрения дела и другие обстоятельства».

Необходимость определения пределов разумности размера судебных издержек на возмещение расходов по оплате услуг представителя закреплена в статье 110 АПК РФ и является оценочной категорией, поэтому в каждом конкретном случае суд должен исследовать конкретные обстоятельства, связанные с участием представителя в споре. При определении разумных пределов расходов на оплату услуг представителя могут приниматься во внимание, в частности нормы расходов на служебные командировки, установленные правовыми актами; стоимость экономных транспортных услуг; время, которое мог бы затратить на подготовку материалов квалифицированный специалист; сложившаяся в регионе стоимость оплаты услуг адвокатов; имеющиеся сведения статистических органов о ценах на рынке юридических услуг; продолжительность рассмотрения и сложность дела (пункт 20 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 13.08.2004 №82 "О некоторых вопросах применения АПК РФ").

Доказательства, подтверждающие разумность расходов на оплату услуг представителя, должна представить сторона, требующая возмещения указанных расходов (статья 65 АПК РФ).

В Определении Конституционного Суда Российской Федерации от 21.12.2004 №454-О указано, что правило части 2 статьи 110 АПК РФ, предоставляющее арбитражному суду право уменьшить сумму, взыскиваемую в возмещение соответствующих расходов по оплате услуг представителя, призвано создавать условия, при которых соблюдался бы необходимый баланс процессуальных прав и обязанностей сторон. Обязанность суда взыскивать расходы на оплату услуг представителя, понесенные лицом, в пользу которого принят судебный акт, с другого лица, участвующего в деле, в разумных пределах является одним из предусмотренных законом правовых способов, направленных против необоснованного завышения размера оплаты услуг представителя и тем самым – на реализацию требования части 3 статьи 17 Конституции Российской Федерации. Именно поэтому в части 2 статьи 110 АПК РФ речь идет, по существу, об обязанности суда установить баланс между правами лиц, участвующих в деле.

Таким образом, взыскание расходов на оплату услуг представителя в разумных пределах процессуальным законодательством отнесено к компетенции арбитражного суда и направлено на пресечение злоупотребления правом и недопущение взыскания несоразмерных нарушенному праву сумм.

В обоснование заявления истцом представлены договор об оказании юридических услуг от 01.02.2022 и расписка об оплате 100 000 руб. за услуги представителя истца.

В рамках указанного договора исполнитель обязался подготовить материал по спору, предъявить иск в арбитражный суд, а также участвовать при рассмотрении дела в Арбитражном суде РД.

С этой целью представитель осуществляет все необходимые действия, предусмотренные законодательством Российской Федерации, в интересах доверителя для достижения цели, указанной в соглашении.

В соответствии с пунктом 1 статьи 779 и пунктом 1 статьи 781 ГК РФ по договору возмездного оказания услуг исполнитель обязуется по заданию заказчика оказать услуги (совершить определенные действия или осуществить определенную деятельность), а заказчик обязуется оплатить оказанные ему услуги в сроки и в порядке, которые указаны в договоре возмездного оказания услуг.

Суд считает установленным факт оказания юридической помощи в соответствии с соглашением от 01.02.2022.

При этом фактический размер оплаты за оказанные юридические услуги не является бесспорным основанием считать, что такая оплата соответствует разумным пределам. Указанный подход соответствует сложившейся судебной практике (постановления ФАС Северо-Кавказского округа от 28.01.2013 по делам №А15-1168/2012, А15-2383/2012, А15-34/2012).

Судебные издержки и расходы возмещаются в истребуемом размере, если будет доказано, что расходы являются действительными, понесенными по необходимости, и что их размер является разумным и обоснованным.

Оценив характер спора, а также представленные истцом документы, подтверждающие факт понесенных расходов, суд считает разумным по настоящему делу возмещение судебных расходов на оплату услуг представителя в размере 40000 руб.

При этом суд учитывает сложность рассматриваемого спора об оспаривании права за объекты недвижимости, объем проделанной представителем работы, участие представителя в судебных заседаниях при рассмотрении дела.

Исходя из изложенного, суд с учетом разумных пределов считает заявление ответчика о взыскании с истца судебных расходов по оплате услуг представителя истца подлежащим удовлетворению частично в размере 40000 руб. В удовлетворении остальной части судебных издержек суд истцу отказывает.

Взыскание указанной суммы обеспечивает соблюдение баланса между правами лиц, участвующих в деле, исходя из конкретных обстоятельств настоящего дела и объема защищаемого права. Возложение на истца судебных расходов в большей сумме носило бы карательный, а не гражданско-правовой характер, поскольку сумма заявленного требования (100 000 руб.), с учетом особенностей спора, превышает разумные пределы.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 49, 106, 110, 112, 150, 151, 167-171, 176, 177 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Республики Дагестан

РЕШИЛ:

принять от истца уточнение исковых требований от 24.10.2022 к рассмотрению суда.

Принять от истца частичный отказ от иска и прекратить производство по делу №А15-618/2022 в отказанной части требований о признании отсутствующими обременений в отношении земельных участков:

-с кадастровым номером 05:02:000106:1247, площадью 974,4 га в виде договора аренды от 04.02.2011 года №12, зарегистрированного за номером 05-05-14/005/2011-513 от 20.07.2011 и в виде договора от 20.03.2018 №04 об уступке права аренды (перенайма) и обязанностей по договору аренды от 04.02.2011 №12, зарегистрированного за номером 05020001061247-05/014/2018-1 от 03.04.2018;

-с кадастровым номером 05:02:000106:1196, площадью 200,22 га в виде договора аренды от 26.07.2013 года №69, зарегистрированного за номером 05-05-14/005/2013-/199 от 21.11.2013 и в виде договора от 20.03.2018 №05 об уступке права аренды (перенайма) и обязанностей по договору аренды от 26.07.2013 №69, зарегистрированного за номером 05020001061196-05/014/2018-2 от 03.04.2018.

Исковое заявление Территориально-соседской общины коренного малочисленного народа ногайцев «Сангиши» удовлетворить (с учетом уточнения требований).

Признать недействительными как ничтожные договор аренды от 04.02.2011 года №12, заключенный между администрацией муниципального района «Кизлярский район» и ООО «Агропромышленная фирма «Терская степь», договор уступки права аренды (перенайма) от 20.03.2018 №04 о передаче (уступке) прав и обязанностей по договору аренды от 04.02.2011 №12, заключенный между ООО «Агропромышленная фирма «Терская степь» и АО «Кизлярагрокомплекс», применить последствия недействительности ничтожной сделки, обязав АО «Кизлярагрокомплекс» возвратить по акту приема-передачи администрации муниципального района «Кизлярский район» земельный участок с кадастровым номером 05:02:000106:1247, площадью 974,4 га из категории земель "земли сельскохозяйственного назначения" с разрешенным видом использования "в целях ведения сельхозпроизводства", расположенного по адресу: Республика Дагестан, Кизлярский район, муниципальное образование сельское поселение «сельсовет Александрийский».

Признать недействительными как ничтожные договор аренды от 26.07.2013 №69, заключенный между администрацией муниципального района «Кизлярский район» и ООО «Агропромышленная фирма «Терская степь», договор уступки права аренды (перенайма) от 20.03.2018 №05 о передаче (уступке) прав и обязанностей по договору аренды от 26.07.2013 №69, заключенный между ООО «Агропромышленная фирма «Терская степь» и АО «Кизлярагрокомплекс», применить последствия недействительности ничтожной сделки, обязав АО «Кизлярагрокомплекс» возвратить по акту приема-передачи администрации муниципального района «Кизлярский район» земельный участок с кадастровым номером 05:02:000106:1196, площадью 200,22 га из категории земель "земли сельскохозяйственного назначения" с разрешенным видом использования "в целях ведения сельхозпроизводства", расположенного по адресу: Республика Дагестан, Кизлярский район, муниципальное образование сельское поселение «сельсовет Александрийский»;

Взыскать с ответчиков - акционерное общество "Кизлярагрокомплекс" и администрации муниципального района "Кизлярский район" в пользу Территориально-соседской общины коренного малочисленного народа ногайцев «Сангиши»:

- судебные расходы по уплате государственной пошлины в сумме 6000 руб. с каждого ответчика.

- судебные расходы на оплату услуг представителя истца в размере 40000 руб., по 20000 руб. с каждого ответчика.

В остальной части в удовлетворении требования истца о взыскании с ответчиков судебных издержек отказать.

Исполнительные листы по делу выдать после вступления решения суда в законную силу.

Решение суда может быть обжаловано в месячный срок со дня его принятия в Шестнадцатый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Республики Дагестан в порядке, определенном главой 34 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Судья

Ф.С.Лачинов