



МАРИНА АБРАМОВА

адвокат, партнер
адвокатского бюро
«Андрей Городисский
и Партнеры»

ВАС РФ наделил закон обратной силой

Новая редакция ст. 178 ГК РФ, вступившая в силу 1 сентября 2013 г., существенно отличается от действовавшей ранее. Разъясняя практику применения норм данной статьи в прежней редакции, ВАС РФ опирался на их новые формулировки. Оправдан или опасен подобный подход?

Общепризнанный правовой принцип о том, что акты гражданского законодательства не имеют обратной силы, закреплен в ст. 4 ГК РФ, редакция которой остается неизменной с даты его введения в действие. Часть 6 ст. 3 Федерального закона от 07.05.2013 № 100-ФЗ «О внесении изменений в подразделы 4 и 5 раздела I части первой и статью 1153 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 100-ФЗ) прямо устанавливает, что нормы ГК РФ в предусмотренной им редакции об основаниях и о последствиях недействительности сделок (ст. 166–176, 178–181 ГК РФ) применяются к сделкам, совершенным после дня вступления в силу Закона № 100-ФЗ.

Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 10.12.2013 № 162 (далее – Информационное письмо № 162), содержащее обзор практики применения арбитражными судами ст. 178, 179 ГК РФ, было опубликовано 14 января 2014 г. С учетом дат его принятия и опубликования можно обоснованно предполагать, что в большинстве своем изложенные в Информационном письме № 162 правовые позиции сформулированы ВАС РФ по итогам рассмотрения дел о признании недействительными по основаниям, установленным ст. 178, 179 ГК РФ, сделок, совершенных до 1 сентября 2013 г. В некоторых пунктах Информационного письма № 162 прямо указано на применение норм ст. 178, 179 ГК РФ в редакции, действовавшей до 1 сентя-

в силу Закона № 101-ФЗ. Арендатор земельного участка (договор аренды заключен после выделения земельного участка) выразил намерение приобрести часть долей в общей долевой собственности на земельный участок, выделенный в счет земельных долей, полученных при приватизации земельного участка. Собственников земельного участка более пяти. Требуется ли в данном случае соблюдение положений ст. 250 ГК РФ?

Соотношение понятий «земельная доля» и «доля в праве общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения» определено в п. 1 ст. 15 Закона № 101-ФЗ, в соответствии с которым земельная доля, права на которую возникли при привати-

зации сельскохозяйственных угодий до вступления в силу настоящего Федерального закона, является долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения.

К сделкам, совершаемым с долями в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, применяются правила ГК РФ (п. 1 ст. 12 Закона № 101-ФЗ). В случае если число участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения превышает пять, правила данного Кодекса применяются с учетом особенностей, установленных ст. 12, а также ст. 13 и 14 Закона № 101-ФЗ.

Без выделения земельного участка в счет земельной доли такой участник долевой собственности по своему усмотрению вправе завещать свою земельную долю, внести ее в уставный капитал сель-

скохозяйственной организации, использующей земельный участок, находящийся в долевой собственности, или передать свою земельную долю в доверительное управление либо продать или подарить ее другому участнику долевой собственности, а также сельскохозяйственной организации или гражданину – члену крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности. Участник долевой собственности вправе распорядиться земельной долей по своему усмотрению иным образом только после выделения земельного участка в счет земельной доли.

В соответствии с п. 2 ст. 12 Закона № 101-ФЗ в случае, если участник долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения продает свою земельную долю без выделения земельного участка в счет своей земельной доли друго-

**НЕЖЕЛИ ЧЕМ**

Столь часто встречающееся сочетание представляет собой «масло масляное». Либо одно слово, либо другое, вместе их употреблять нельзя.

бря 2013 г., которая значительно отличается от их актуальной редакции.

Новой редакцией ст. 178 ГК РФ с 1 сентября 2013 г. введены дополнительные критерии и понятия, связанные с исследованием вопроса о том, в каких случаях заблуж-

дение стороны сделки является достаточно существенным для признания последней судом недействительной.

Наиболее четкое толкование ч. 1 ст. 178 ГК РФ в прежней редакции, как представляется, содержится в Определении ВАС РФ от 29.10.2012 № ВАС-11960/12 по делу № А40-103117/11-127-947. В нем суд указал буквально следующее: *«Существенное значение имеет заблуждение относительно природы сделки либо тождества или таких качеств ее предмета, которые значительно снижают возможности его использования по назначению. Перечень случаев, имеющих существенное значение, приведенный в данной норме права, является исчерпывающим. Неправильное представление о любых других обстоятельствах, помимо перечисленных в законе, не может быть признано существенным заблуждением и не может служить основанием для признания сделки недействительной»*. Приведенная позиция была

ранее сформулирована в Постановлении Президиума ВАС РФ от 02.11.1995 № 7539/95 (38-1054-95) и впоследствии поддержана в актах высшей судебной инстанции (определения ВАС РФ от 22.02.2007 № 1018/07 по делу № А73-18271/2005-22, от 08.04.2009 № 3645/09 по делу № А33-2428/2008, от 30.09.2010 № ВАС-13020/10 по делу № А31-7266/2009). Особенно обращает на себя внимание последнее из указанных определений, в котором ВАС РФ признал обоснованным вывод судов об отсутствии правовых оснований для признания технической ошибки, допущенной истцом при указании цены контракта (1 руб.), в качестве имеющего существенное значение заблуждения относительно цены сделки.

Однако в Информационном письме № 162 применительно к ст. 178 ГК РФ в редакции, действовавшей до 1 сентября 2013 г. (на что прямо указано в пп. 1, 2 Информационного письма № 162), высшая судебная инстанция поддерживает расширительное толкование судами случаев существенного заблуждения, соглашаясь с отнесением к этой категории как технической ошибки (опечатки, описки и т. п.), так и заблуждения относительно стороны договора, что полностью соответствует формулировкам ч. 2 ст. 178 ГК РФ, но только в ее новой редакции.

Подобный подход, как представляется, может быть воспринят как сигнал нижестоящим судам со стороны Президиума ВАС РФ о том, что при

Кадастровую стоимость пересмотрели. Что решил суд?

му участнику долевой собственности, а также сельскохозяйственной организации или гражданину – члену крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности, извещать других участников долевой собственности о намерении продать свою земельную долю не требуется.

По смыслу приведенных норм **доля в праве общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения оборотоспособна**, она может быть отчуждена, получена по наследству и иным образом передана другому участнику долевой собственности, а также сельскохозяйственной организации или гражданину – члену крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности в порядке ст. 12, 13, 14 Закона № 101-ФЗ, и в части, не урегулированной данными нормами права – положений ГК РФ. Распоряжение земельной до-

лей по своему усмотрению способами, не предусмотренными ст. 12 Закона № 101-ФЗ, возможно только после выделения земельного участка в счет земельной доли.

В рассматриваемом случае спорный земельный участок был выделен в счет земельных долей, полученных при приватизации земельного участка, на основании протокола общего собрания собственников земельных долей (выделено несколько земельных участков).

При этом в ЕGRP зарегистрировано право общей долевой собственности на земельный участок за физическими лицами (после вступления в силу Закона № 101-ФЗ).

Закон № 101-ФЗ не содержит специальных правил относительно порядка распоряжения земельным участком, выделенным в счет земельных долей, полученных при приватизации земельного участка. В связи с этим в подобных случаях **надлежит руководствоваться общими нормами, установленными ГК РФ**.

Таковыми применительно к рассматриваемой ситуации являются нормы главы 16 ГК РФ. Поскольку спорный земельный участок, с учетом избранного способа регистрации прав на него, является неделимой индивидуально-определенной вещью, в отношении которой в установленном законом порядке физические лица обладают правом общей долевой собственности с определением земельных долей согласно выданным свидетельствам, реализация кем-либо из них права на отчуждение соответствующей доли постороннему лицу (в т. ч., как это имеет место в рассматриваемом случае, арендатору) сопряжена с необходимостью соблюдения требований ст. 250 ГК РФ о преимущественном праве покупки.

Отчуждение доли в праве общей долевой собственности на земельный участок в данном случае в порядке ст. 250 ГК РФ представляется верным и с точки зрения

разрешении споров допустимо фактически начать применять норму права, формально еще не вступившую в силу, в т. ч. при рассмотрении вопроса об основаниях для признания сделки недействительной.

С одной стороны, при рассмотрении изменений, внесенных непосредственно в ст. 178 ГК РФ, подобный подход может быть признан оправданным, поскольку ее новая редакция разъясняет и уточняет критерии для отнесения заблуждения лица, совершившего сделку, к заблуждениям, имеющим существенное значение и позволяющим оспаривать ее на основании названной статьи. Тем не менее думается, что такой подход, с учетом сложившейся к 1 сентября 2013 г. судебной практики применения ст. 178 ГК РФ, противоречит как ст. 4 ГК РФ, так и Закону № 100-ФЗ, которым была введена новая редакция рассматриваемой нормы.

С другой стороны, если говорить, например, о нормах об исковой давности (сроках и порядке ее исчисления), в частности положениях ст. 200 ГК РФ, формулировки которых также претерпели серьезные изменения после 1 сентября 2013 г., то следует признать, что подобный подход совершенно недопустим.

В связи с п. 2 Информационного письма № 162 возникает вопрос, как квалифицировать, например, факт неправильного указания в договоре

ОГРН при достоверности остальных сведений о стороне. Является ли неправильный ОГРН, с учетом формулировок, использованных в новой редакции ст. 178 ГК РФ, опечаткой (п. 1 ч. 2 ст. 178 ГК РФ), или в данном случае речь идет о заблуждении относительно стороны сделки (п. 4 ч. 2 ст. 178 ГК РФ)? Высшая судебная инстанция поддержала вывод, что в данных конкретных обстоятельствах имело место заблуждение относительно личности стороны сделки, хотя истец, мотивируя требование о признании договора недействительным, ссылался на допущенную ошибку.

Интересно также сравнить подходы Президиума ВАС РФ к оценке действий истца при заключении договора, содержащиеся в пп. 5, 8 Информационного письма № 162. В обоих спорах истец имел возможность проверить сведения, основываясь на которых он принимал решение о совершении сделки.

В первом случае (п. 5 Информационного письма № 162) в конкурсной и технической документации были указаны недостоверные сведения о предмете договора аренды, однако истец до подачи заявки на участие в конкурсе не произвел осмотр предмета аренды (недвижимого имущества), хотя мог это сделать. Суд посчитал, что истец не проявил должной осмотрительности при заключении договора, и отказал в удовлет-

ПРИМЕНЕНИЕ НЕ ВСТУПИВШЕЙ В СИЛУ НОРМЫ ПРАВА НЕДОПУСТИМО

принадлежности такого участка к землям сельскохозяйственного назначения: предоставление владельцам доли в праве общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного

назначения возможности свободно отчуждать такую способно впоследствии существенно затруднить или исключить использование оставшейся части земель согласно их назначению.

менное внесение арендной платы за предоставленное в пользование имущество, в т. ч. земельные участки.

? Возможно ли при разрешении спора по иску публично-правового образования о взыскании задолженности по арендной плате за пользование землей, в случае признания отказа в предоставлении земельного участка в порядке ст. 36 ЗК РФ незаконным, исследовать вопрос об уменьшении размера взыскиваемой арендной платы за период незаконного удержания земельного участка до размера земельного налога с применением ст. 404 ГК РФ?

Использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог и арендная плата.

В силу п. 1 ст. 388 НК РФ, п. 1 ст. 131 ГК РФ, п. 1 ст. 2 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» плательщиком земельного налога является лицо, которое в ЕГРП указано

как обладающее правом собственности, правом постоянного (бессрочного) пользования либо правом пожизненного наследуемого владения на соответствующий земельный участок. Обязанность уплачивать земельный налог возникает у такого лица с момента регистрации за ним прав на земельный участок.

В соответствии со ст. 606, 614 ГК РФ обязанностью арендатора является своевре-

Согласно п. 4 ст. 22, п. 3 ст. 65 ЗК РФ за земли, переданные в аренду, взимается арендная плата. Общие начала определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, могут быть установлены Правительством РФ. Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов РФ или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно Правительством РФ, органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления.

Соответствующий порядок определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые



Все антипиратские дела Госдума может передать Мосгорсуду.

Законопроект № 458668-6

Требования к кандидатам в судьи будут ужесточены.

Законопроекты
№ 294781-6, 314591-6

ворении его требований о признании договора недействительным на основании ст. 178 ГК РФ как сделки, совершенной под влиянием заблуждения. Таким образом, Президиум ВАС РФ фактически согласился с тем, что при наличии у истца возможности проверить предоставленные другой стороной сведения о предмете договора он не был ни введен ею в заблуждение, ни обманут, но не проявил осмотрительность, обычную для деловой практики.

В другом случае (п. 8 Информационного письма № 162) суд признал сделку купли-продажи недвижимости совершенной под влиянием обмана в обстоятельствах, когда истец уже после ее совершения узнал о существенном завышении стоимости предмета договора, в подтверждение которой продавец до заключения сделки предоставил истцу (покупателю) отчет привлеченного продавцом оценщика. Следует отметить, что сделки купли-продажи недвижимости, как правило, выходят за рамки повседневной деятельности предприятия, и в этой связи представляется не совсем понятной позиция Президиума ВАС РФ, состоящая в том, что покупатель, не проверивший адекватность цены приобретаемого объекта недвижимости, а также достоверность отчета оценщика продавца и его соответствие законодательству,

считается обманутым, и действия покупателя соответствуют обычной деловой практике, а договор купли-продажи является недействительным по основаниям ст. 179 ГК РФ (недействительность сделки, совершенной под влиянием обмана).

ИТОГО

Не секрет, что российские нормативные акты далеко не всегда сформулированы четко и ясно, а также зачастую не отличаются высоким уровнем юридической техники, применяемой законодателем. В этой связи Президиум ВАС РФ, периодически показывая примеры достаточно резких изменений в практике применения законодательства, фактически допуская применение не вступившей в силу нормы закона, а также соглашаясь с неоднозначными критериями осмотрительности и признания действий участников гражданского оборота соответствующими или не соответствующими обычной деловой практике, вносит свою лепту в общую правовую неопределенность положения участников гражданского оборота, а также усложняет и без того нелегкий труд судей.

Кадастровую стоимость пересмотрели. Что решил суд?

не разграничена, устанавливается органами власти субъектов РФ (п. 10 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»).

В соответствии с правовыми подходами, сформулированными в Постановлениях Президиума ВАС РФ от 06.12.2011 № 9069/11, от 17.04.2012 № 15837/11, публичные образования при сдаче ими в аренду принадлежащих им на праве собственности земельных участков, а также участков, право собственности на которые не разграничено, выступают одновременно не только как субъект гражданского оборота и сторона в договоре аренды, но и как субъект публичных отношений, наделенный в установленных законом случаях правом издавать нормативные акты, закрепляющие ставки арендной платы или механизм их определения.

Стоимость аренды земельного участка из земель, находящихся в государствен-

ной или муниципальной собственности, относится к категории нормативно регулируемых цен; установленные органами государственной власти и местного самоуправления ставки арендных платежей используются при определении обязательств по оплате за пользование земельным участком.

В этой связи стороны обязаны руководствоваться предписанным размером арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и не вправе применять другой размер арендной платы.

Уполномоченные органы государственной власти, местного самоуправления в пределах своих полномочий вправе устанавливать льготы (уменьшение арендной платы или полного освобождения от нее).

При таких обстоятельствах, в случае если пользователь земельного участка является плательщиком земельного налога,

в отношении него либо используемого им земельного участка отсутствуют нормативно установленные льготы, то в силу подп. 7 п. 1 ст. 1, ст. 65 ЗК РФ использование земельного участка осуществляется на основании договора аренды.

При этом использование земельного участка, осуществляемое на основании договора аренды, и, соответственно, обязанность по внесению арендной платы в силу подп. 7 п. 1 ст. 1, ст. 65 ЗК РФ до государственной регистрации перехода права собственности на землю, сохраняется.

Уменьшение размера арендной платы, исходя из доводов арендатора о признании в судебном порядке незаконным отказе уполномоченного органа в предоставлении земельного участка в собственность, недопустимо.

Рекомендации Научно-консультативного совета при ФАС Дальневосточного округа. Утверждены 5 декабря 2013 г.