YAHATIN
ЮРИДИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ

428000, Чувашская Республика, г. Чебоксары
ул. Карла Маркса, 47, пом. 6, кабинет 23
+7 (8352) 67-50-75
info@yahatin.ru · yahatin.ru

КОМУ
Председателю Арбитражного суда
Волго-Вятского округа
Толмачёву Андрею Анатольевичу
603082, г. Нижний Новгород, Кремль, к. 4

ОТ КОГО
ООО «Юридическая компания «Яхатин»
428000, г. Чебоксары,
ул. Карла Маркса, 47, пом. 6, каб. 23
+7 (8352) 67-50-75 · info@yahatin.ru

ОБРАЩЕНИЕ

о вопросе судебной практики, значимом для единообразного применения в Волго-Вятском округе пункта 13 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2026)

ст. 26, п. 3 ст. 28, подп. 1 и 4 п. 2 ст. 32 Федерального конституционного закона от 28.04.1995 № 1-ФКЗ «Об арбитражных судах в Российской Федерации»; ч. 4 ст. 170 АПК РФ

Уважаемый Андрей Анатольевич!

Юридическая компания «Яхатин» (г. Чебоксары) ведет арбитражные дела в судах Волго-Вятского округа, в том числе споры о предоставлении публичных земельных участков. Обращаемся к Вам по правовому вопросу, который в 2026 году получил разрешение на уровне Президиума Верховного Суда Российской Федерации, но в судах округа применяется неодинаково.

Вопрос поставлен в деле № А79-3917/2023, которое находится на рассмотрении суда округа по кассационной жалобе ООО «НПО «Экология» на решение Арбитражного суда Чувашской Республики - Чувашии от 02.10.2025 и постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 29.05.2026. Компания оказывает юридическую помощь по этому делу и поэтому не касается в обращении ни доказательств, ни доводов сторон: его предмет - значение правового вопроса для практики округа.

1. ПРАВОВОЙ ВОПРОС

Подпункт 3 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации позволяет предоставлять публичные земельные участки в аренду без торгов по распоряжению высшего должностного лица субъекта для реализации масштабных инвестиционных проектов, соответствующих критериям регионального закона. Такие законы приняты во всех субъектах округа. Вопрос в том,

достаточно ли для законности предоставления формального соответствия проекта количественным критериям и наличия распоряжения или суд обязан проверить реальную выгоду публично-правового образования от отказа от торгов.

Ответ дан в определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 04.03.2026 № 308-ЭС25-10703, включенном в пункт 13 Обзора судебной практики № 2 (2026), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 01.07.2026:

> *Инвестиционное соглашение, не соответствующее задачам инвестиционной деятельности и заключенное с нарушением установленного законом порядка, является ничтожным (статья 168 Гражданского кодекса Российской Федерации, подпункт 3 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации)*

2. СОСТОЯНИЕ ПРАКТИКИ

Позицию Верховного Суда применили Арбитражный суд Западно-Сибирского округа (постановление от 07.08.2026 по делу № А45-21291/2025), Арбитражный суд Северо-Кавказского округа (постановление от 13.04.2026 по делу № А63-14828/2024) и Арбитражный суд Республики Ингушетия при новом рассмотрении дела № А18-2014/2024 (решение от 26.05.2026). Суды признали, что формальное соответствие критериям не предопределяет предоставление земли, а налоги и рабочие места, которые обеспечил бы и победитель торгов, не являются выгодой от внеконкурсного предоставления.

В практике Арбитражного суда Волго-Вятского округа тот же подход выражен в постановлении от 31.08.2026 № Ф01-8330/2026 по делу № А43-30626/2025, где формулировка Верховного Суда воспроизведена практически дословно:

> *В отсутствие инвестиционного соглашения общество вложило бы в строительство те же денежные средства и получило бы аналогичную выгоду при заключении договора аренды земельных участков в результате победы на торгах*

Прямых ссылок суда округа на пункт 13 Обзора № 2 (2026) по данным СПС КонсультантПлюс на 05.10.2026 не опубликовано.

Противоположный подход выражен в постановлении Первого арбитражного апелляционного суда от 29.05.2026 по делу № А79-3917/2023: позиция определения № 308-ЭС25-10703 признана неприменимой. Это единственный известный нам опубликованный акт, где такой вывод сделан. Первый арбитражный апелляционный суд проверяет решения арбитражных судов нескольких субъектов округа, в том числе Нижегородской области, Республики Мордовия и Чувашской Республики, поэтому его подход может получить распространение в судах первой инстанции округа.

3. ПОЧЕМУ ВОПРОС ЗНАЧИМ ДЛЯ ОКРУГА

От ответа на поставленный вопрос зависит, будут ли суды округа проверять публичную выгоду внеконкурсного предоставления земли так, как это делают суды других округов и как это уже сделал суд округа в деле № А43-30626/2025, или ограничиваться проверкой формальных критериев. Различие подходов к однородным правоотношениям затрагивает принцип равенства всех перед законом и судом (ст. 19 Конституции Российской Федерации).

Федеральный конституционный закон «Об арбитражных судах в Российской Федерации» относит к полномочиям арбитражного суда округа изучение и обобщение судебной практики (ст. 26), к полномочиям президиума - рассмотрение вопросов судебной практики (п. 3 ст. 28), а к полномочиям председателя суда - организацию деятельности суда и вынесение вопросов на рассмотрение президиума (подп. 1 и 4 п. 2 ст. 32).

ПРОСИМ

1. Рассмотреть возможность включения вопроса о применении подпункта 3 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации и статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации к предоставлению публичных земельных участков без торгов для реализации масштабных инвестиционных проектов, с учетом пункта 13 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2026), в работу суда по изучению и обобщению судебной практики.

2. Рассмотреть возможность вынесения этого вопроса на рассмотрение президиума суда.

Компания не просит о каком-либо исходе рассмотрения дела № А79-3917/2023: он будет определен судебной коллегией в порядке, установленном Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации. Компании известно, что информация о настоящем обращении подлежит размещению на официальном сайте суда в соответствии с пунктом 1 статьи 10 Закона Российской Федерации «О статусе судей в Российской Федерации».

Приложение: Копия судебных актов.

Генеральный директор
ООО «Юридическая компания «Яхатин» _____ Яхатин С.А.

79209_2481258

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е
№ 308-ЭС25-10703

г. Москва Дело № А18-2014/2024

Резолютивная часть определения объявлена 17 февраля 2026 г.
Полный текст определения изготовлен 4 марта 2026 г.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего судьи Борисовой Е.Е.,

судей Грачевой И.Л., Хатыповой Р.А.,

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационное представление Генеральной прокуратуры Российской Федерации (далее – Генеральная прокуратура) о пересмотре решения Арбитражного суда Республики Ингушетия от 25 ноября 2024 г., постановления Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 10 марта 2025 г. и постановления Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 11 июля 2025 г. по делу № А18-2014/2024

по исковому заявлению Первого заместителя прокурора Республики Ингушетия к Министерству экономического развития Республики Ингушетия, обществу с ограниченной ответственностью «Резиденция Магаса», администрации муниципального образования «Городской округ город Магас» о признании недействительными (ничтожными) инвестиционного соглашения, дополнительного соглашения к нему, договора аренды земельных участков, о применении последствий недействительности ничтожных сделок,

третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований относительно предмета спора: Правительство Республики Ингушетия.

При участии в судебном заседании представителя:
Генеральной прокуратуры – Слободина С.А.

Другие лица, участвующие в деле, представителей для участия в судебном заседании не направили, в связи с чем дело рассмотрено в порядке статьи 291^{10} Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) в отсутствие их представителей.

Заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Борисовой Е.Е., объяснения представителя Генеральной прокуратуры, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

УСТАНОВИЛА:

Первый заместитель прокурора Республики Ингушетия (далее – прокурор) обратился в арбитражный суд с исковым заявлением к Министерству экономического развития Республики Ингушетия (далее – министерство), обществу с ограниченной ответственностью «Резиденция Магаса» (далее – общество), администрации муниципального образования «Городской округ город Магас» (далее – администрация), содержащим следующие требования:

- о признании недействительным (ничтожным) инвестиционного соглашения от 22 февраля 2023 г. № 76 (далее – инвестиционное соглашение) на реализацию инвестиционного проекта «Строительство коттеджного поселка в 21 микрорайоне г. Магас», заключенного между министерством и обществом;

- о признании недействительным (ничтожным) дополнительного соглашения от 17 апреля 2023 г. к инвестиционному соглашению;

- о признании недействительным (ничтожным) договора аренды земельных участков от 12 мая 2023 г. № 1133, заключенного между администрацией и обществом;

- о применении последствий недействительности ничтожных сделок в виде возврата в собственность муниципального образования земельных участков, переданных в аренду обществу.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено Правительство Республики Ингушетия.

Решением Арбитражного суда Республики Ингушетия от 25 ноября 2024 г., оставленным без изменения постановлением Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 10 марта 2025 г. и постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 11 июля 2025 г., в удовлетворении исковых требований отказано.

Не согласившись с принятыми по делу судебными актами, Генеральная прокуратура обратилась в Верховный Суд Российской Федерации с кассационным представлением, в котором просила отменить принятые по делу судебные акты, ссылаясь на допущенные судами существенные нарушения норм материального права, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Борисовой Е.Е. от 20 января 2026 г. кассационное представление вместе с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В отзывах на кассационное представление министерство и Правительство Республики Ингушетия просят оставить его без удовлетворения, а обжалуемые судебные акты – без изменения.

В судебном заседании представитель Генеральной прокуратуры поддержал доводы кассационного представления.

Основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов (часть 1 статьи 291^{11} АПК РФ).

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационном представлении, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу, что оно подлежит удовлетворению в силу следующего.

Как следует из материалов дела и установлено судами, предметом инвестиционного соглашения, заключенного между министерством и обществом (инвестором), является реализация инвестором инвестиционного проекта на строительство коттеджного поселка с объемом инвестиций 676 850 000 руб., в срок с 2023 года (с момента выделения земельного участка) по четвертый квартал 2032 года. Инвестиционный проект предполагает создание 61 постоянного и 45 временных рабочих мест на период проведения строительно-монтажных работ.

Согласно инвестиционному соглашению и бизнес-плану предполагается строительство коттеджей, компактных домов с гаражом и навесом (итого 76 коттеджей), а также строительство детского сада на 93 места, дома творчества на 50 мест, административно-общественного центра. Предусмотрен план продаж жилой и коммерческой недвижимости.

В соответствии с протоколом заседания Инвестиционного совета при Главе Республики Ингушетия (далее – Инвестиционный совет), состоявшегося 6 апреля 2023 г., инвестиционный проект признан масштабным в силу пункта 3 статьи 20.1 Закона Республики Ингушетия от 14 декабря 2007 г. № 50-РЗ «О регулировании земельных отношений» (далее – Закон № 50-РЗ).

Согласно пункту 3 статьи 20.1 Закона № 50-РЗ одним из критериев отнесения инвестиционного проекта к масштабным является то, что инвестиционный проект предусмотрен инвестиционным соглашением, заключенным между инвестором и уполномоченным органом Республики Ингушетия по инвестиционной политике общей стоимостью не менее

50 миллионов рублей, и предусматривает строительство объектов, размещение которых позволит увеличить количество рабочих мест, не менее чем на 40.

Между министерством и обществом также заключено дополнительное соглашение от 17 апреля 2023 г., которым в инвестиционное соглашение внесены изменения в части признания инвестиционного проекта масштабным.

Согласно подпункту 3 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае его предоставления юридическим лицам в соответствии с распоряжением высшего должностного лица субъекта Российской Федерации для реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия инвестиционных проектов критериям, установленным законами субъектов Российской Федерации.

В соответствии с распоряжением Главы Республики Ингушетия от 6 апреля 2023 г. № 109-рг, постановлением администрации от 12 мая 2023 г. № 68 и на основании подпункта 3 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса обществу для реализации масштабного инвестиционного проекта без проведения торгов предоставлены в аренду земельные участки сроком до 31 декабря 2032 г.

Между администрацией и обществом заключен договор аренды земельных участков от 12 мая 2023 г. № 1133, подписан акт приема-передачи (Приложение № 1 к договору аренды). При этом по условиям договора аренды обществу предоставляется 79 земельных участков, общей площадью 8,2 га, из земель населенных пунктов, для индивидуального жилищного строительства, с годовой арендной платой в размере 569 955 руб., сумма ежеквартальных платежей составляет 142 488,75 руб.

Обращаясь с настоящим иском, прокурор со ссылкой на данные обстоятельства и положения статей 168, 170 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) указал, что инвестиционное соглашение и дополнительное соглашение к нему являются мнимыми сделками, поскольку заключены лишь для вида, без намерения создать соответствующие им правовые последствия. Договор аренды земельных участков заключен в нарушение закона без проведения торгов, посягает на публичные интересы, противоречит существу законодательного регулирования аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, нарушает права третьих лиц, которые могли бы претендовать на приобретение земельных участков на торгах.

Несмотря на формальное соответствие инвестиционного проекта критериям, содержащимся в пункте 3 статьи 20.1 Закона № 50-РЗ, по сумме инвестиций и по количеству создаваемых рабочих мест, условия инвестиционного соглашения противоречат задачам инвестиционной деятельности.

Инвестиционный проект не учитывает социальные и экономические особенности дотационного региона, не способствует созданию маневренного жилищного фонда, обеспечению жильем социально незащищенных слоев

населения (детей-сирот и многодетных семей), борьбе с высоким уровнем безработицы. Публичный интерес от инвестиционного проекта заключается только в создании незначительного количества рабочих мест (61), что нельзя признать соразмерным и направленным на соблюдение интересов Республики Ингушетия.

Кроме того, исходя из пункта 27 Положения об Инвестиционном совете, утвержденного Указом Главы Республики Ингушетия от 31 марта 2023 г. № 43 (в редакции на момент признания инвестиционного проекта масштабным), к полномочиям Инвестиционного совета отнесено только признание проекта инвестиционным либо мотивированный отказ в признании его таковым. Таким образом, Инвестиционный совет признал инвестиционный проект масштабным в отсутствие полномочий.

Разрешая спор и отказывая в иске, суды исходили из того, что инвестиционное соглашение и дополнительное соглашение к нему заключены в соответствии с законодательством, учитывают интересы как республики, так и инвестора и не являются мнимыми сделками.

Условия инвестиционного соглашения соответствуют установленным законодательством Республики Ингушетия критериям для отнесения к категории масштабных проектов как по сумме инвестиций (более 50 миллионов рублей), так и по количеству создаваемых рабочих мест (более 40). Инвестиционный проект одобрен распоряжением высшего должностного лица субъекта.

По итогам реализации инвестиционного проекта прогнозируется удовлетворение таких публичных интересов как: решение в среднесрочной перспективе вопроса занятости населения (61 постоянное рабочее место), увеличение налоговой базы за счет налога на имущество с юридических и физических лиц, удовлетворение спроса населения на жилье, а также строительство детского сада.

Между тем судами не учтено следующее.

Как указывал прокурор, в результате совершения оспоренных сделок обществу в целях реализации масштабного инвестиционного проекта по строительству коттеджного поселка предоставлены в пользование в льготном порядке за символическую арендную плату 79 земельных участков общей площадью 8,2 га в центре столицы Республики Ингушетия – городе Магасе.

Реализация инвестиционного проекта приведет к получению инвестором премиальной недвижимости в центре города Магас, а для региона принесет ущерб в виде утраты дорогостоящей земли, при этом Республика Ингушетия не приобретает никаких преимуществ, поскольку не получает в публичную собственность каких-либо объектов.

Согласно положениям статьи 1 Федерального закона от 25 февраля 1999 г. №39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» под инвестиционным проектом понимается обоснование экономической целесообразности, объема и сроков осуществления капитальных вложений, в том числе необходимая проектная документация, разработанная в соответствии

с законодательством Российской Федерации, а также описание практических действий по осуществлению инвестиций (бизнес-план).

В силу статьи 4 Закона Республики Ингушетия от 26 июня 2019 г. № 20-РЗ «Об инвестиционной деятельности» (далее – Закон № 20-РЗ) объектами инвестиционной деятельности в Республике Ингушетия являются вновь создаваемые и модернизируемые основные фонды и оборотные средства во всех отраслях и сферах республики, ценные бумаги, целевые денежные вклады, научно-техническая продукция, другие объекты собственности, а также имущественные права и права на интеллектуальную собственность.

По отношению к инвесторам органы государственной власти Республики Ингушетия создают имидж республики, благоприятный для инвестирования в ее экономику, способствуют сдаче в аренду инвесторам земельных участков, государственных предприятий и объектов незавершенного строительства, отнесенных к государственной собственности республики (статья 9 Закона № 20-РЗ).

В то же время в преамбуле Закона № 20-РЗ указано, что настоящий Закон определяет правовые, экономические и социальные условия привлечения в экономику Республики Ингушетия как российских, так и иностранных инвестиций и их эффективного использования в целях стабилизации и роста эффективности экономической, социальной и духовной сфер, повышения уровня жизни населения республики.

Судами при рассмотрении настоящего дела не приняты во внимание доводы прокурора о том, что инвестиционное соглашение не соответствует задачам инвестиционной деятельности, поскольку при его реализации общество не несет перед публично-правовым образованием каких-либо значимых обязательств, способствующих экономическому росту региона, развитию его социальной и духовной сфер, за исключением создания незначительного количества рабочих мест.

Инвестиционное соглашение заключено на невыгодных для региона условиях, поскольку не предусматривает строительство объектов, в том числе социальных, и их последующую передачу в публичную собственность. Такая ситуация нивелирует смысл инвестиционного договора ввиду отсутствия инвестиционной составляющей при его заключении, позволяющей публичному образованию в среднесрочной перспективе решить вопросы занятости, увеличения налоговой базы, насыщения рынка отечественной продукцией, создания, развития и модернизации промышленного производства, удовлетворения спроса населения на жилье.

Суды также проигнорировали положения частей 2 и 3 статьи 20.1 Закона № 50-РЗ, предусматривающие условия предоставления государственной или муниципальной земли без торгов.

Данными нормами установлено, что земельные участки в льготном порядке могут быть переданы в целях реализации масштабных инвестиционных проектов при условии, в том числе их соответствия приоритетам и задачам, определенным в прогнозах и программах социально-

экономического развития Республики Ингушетия, государственных программах Республики Ингушетия.

Судами оставлено без внимания то, что инвестиционный проект, который признан масштабным, не направлен на реализацию таких задач в регионе, к которым, в частности, относится обеспечение жильем детей-сирот, создание маневренного жилищного фонда для переселения граждан из аварийного жилья, а также необходимость предоставления земельных участков для многодетных семей. Инвестиционный проект также не учитывает социальные и экономические особенности дотационного региона, в том числе высокий уровень безработицы.

Необходимо отметить, что в отсутствие инвестиционного соглашения общество вложило бы те же денежные средства в строительство и получило бы аналогичную выгоду при заключении договора аренды земельных участков в результате победы на торгах. Предусмотренные инвестиционным проектом коттеджи являются дорогостоящей недвижимостью, то есть проект направлен на удовлетворение потребности в элитной недвижимости для отдельной категории потребителей с высокими доходами, в то время как Республика Ингушетия является дотационным регионом с высоким уровнем безработицы.

В подпункте 11 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса прямо указано, что настоящий Кодекс и изданные в соответствии с ним иные акты земельного законодательства основываются в том числе на принципе сочетания интересов общества и законных интересов граждан, согласно которому регулирование использования и охраны земель осуществляется в интересах всего общества при обеспечении гарантий каждого гражданина на свободное владение, пользование и распоряжение принадлежащим ему земельным участком.

Признавая за обществом как инвестором масштабного инвестиционного проекта приоритетное право на предоставление земельных участков в аренду без проведения торгов в порядке подпункта 3 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса, суды указанные выше обстоятельства и нормы права, на которые ссылался прокурор при обращении с настоящим иском, не учли.

Кроме того, остались без рассмотрения судов доводы прокурора о превышении Инвестиционным советом полномочий по признанию спорного инвестиционного соглашения масштабным.

В соответствии с частью 4 статьи 20.1 Закона № 50-РЗ определение соответствия инвестиционных проектов критериям, позволяющим их отнести к категории масштабных, возлагается на уполномоченный орган исполнительной власти республики по инвестиционной политике, которым является министерство в силу пунктов 9, 10 Положения о министерстве, утвержденного постановлением Правительства Республики Ингушетия от 7 апреля 2020 г. № 39, а не Инвестиционный совет.

Согласно пункту 27 Положения об Инвестиционном совете, утвержденного Указом Главы Республики Ингушетия от 31 марта 2023 г. № 43 (в редакции на момент признания инвестиционного проекта масштабным), Инвестиционный совет на заседании вправе принять только следующие

решения: признать проект инвестиционным либо мотивированно отказать в признании проекта инвестиционным.

Таким образом, вывод судов о соблюдении процедуры заключения инвестиционного соглашения (в редакции дополнительного соглашения) со ссылкой на одобрение инвестиционного проекта распоряжением высшего должностного лица субъекта Российской Федерации является неправомерным.

В силу пункта 1 статьи 168 Гражданского кодекса за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи или иным законом, сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта, является оспоримой, если из закона не следует, что должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

Согласно пункту 2 статьи 168 Гражданского кодекса 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.

В пункте 74 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее – постановление 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. 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.

Применительно к статьям 166 и 168 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 (пункт 75 постановления Пленума № 25).

Установленный законодательством порядок заключения как инвестиционного соглашения, предполагающего реализацию масштабного инвестиционного проекта, так и договора аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, направлен на обеспечение публичных интересов, заключенные с его нарушением сделки являются ничтожными в силу статьи 168 Гражданского кодекса.

Поскольку оспариваемые договоры заключены с нарушением порядка, предусмотренного как Земельным кодексом, так и положениями законодательства Республики Ингушетия в сфере инвестиционной

деятельности, они в соответствии со статьей 168 Гражданского кодекса являются недействительными (ничтожными) сделками.

Недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения. При недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом (пункты 1 и 2 статьи 167 Гражданского кодекса).

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия считает, что принятые по настоящему делу судебные акты нельзя признать законными и обоснованными ввиду существенных нарушений судами норм материального права, повлиявших на исход дела, и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, в связи с чем указанные судебные акты подлежат отмене на основании части 1 статьи 291^{11} АПК РФ, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291^{11}–291^{15} АПК РФ, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Арбитражного суда Республики Ингушетия от 25 ноября 2024 г., постановление Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 10 марта 2025 г. и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 11 июля 2025 г. по делу № А18-2014/2024 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Республики Ингушетия.

Председательствующий судья Е.Е. Борисова

Судьи И.Л. Грачева

Р.А. Хатыпова

АРБИТРАЖНЫЙ СУД РЕСПУБЛИКИ ИНГУШЕТИЯ
Республика Ингушетия, город Магас, проспект имени Идриса Зязикова ,18
телефон: (8734) 77-25-48, http://ingushetia.arbitr.ru/, *info@ingushetia.mail*

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

РЕШЕНИЕ

город Магас Дело № А18-2014/2024

резолютивная часть решения оглашена 15 мая 2026 года

полный текст решения изготовлен 26 мая 2026 года

Арбитражный суд Республики Ингушетия в составе судьи Аушева М.А., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Султыговым Д.С-Г., рассмотрев иск Первого заместителя прокурора Республики Ингушетия к Министерству экономического развития Республики Ингушетия, обществу с ограниченной ответственностью «Резиденция Магаса», Администрации муниципального образования «Городской округ город Магас» о признании недействительными (ничтожными) инвестиционного соглашения, дополнительного соглашения к нему и договора аренды земельных участков, о применении последствий недействительности ничтожных сделок, с участием в деле в качестве третьего лица не заявляющих самостоятельные требования относительно предмета спора Правительства Республики Ингушетия,

при участии в судебном заседании представителей от:

Прокуратуры РИ - Баевой М.Д.;

ООО «Резиденция Магаса» - Утова А.М.;

Министерства экономического развития РИ - Кациева Б.Ю.;

Правительства РИ - Добриевой Л.З., в отсутствие представителей Администрации муниципального образования «Городской округ город Магас»,

УСТАНОВИЛ:

Первый заместитель прокурора Республики Ингушетия (далее – прокурор) обратился в арбитражный суд с иском к Министерству экономического развития Республики Ингушетия (далее – министерство), обществу с ограниченной

ответственностью «Резиденция Магаса» (далее – общество), администрации муниципального образования «Городской округ город Магас» (далее – администрация), содержащим следующие требования:

- о признании недействительным (ничтожным) инвестиционного соглашения от 22 февраля 2023 г. № 76 на реализацию инвестиционного проекта «Строительство коттеджного поселка в 21 микрорайоне г. Магас», заключенного между министерством и обществом;

- о признании недействительным (ничтожным) дополнительного соглашения от 17 апреля 2023 г. к инвестиционному соглашению;

- о признании недействительным (ничтожным) договора аренды земельных участков от 12 мая 2023 г. № 1133, заключенного между администрацией и обществом;

- о применении последствий недействительности ничтожных сделок в виде возврата в собственность муниципального образования земельных участков, переданных в аренду обществу.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено Правительство Республики Ингушетия.

Решением Арбитражного суда Республики Ингушетия от 25 ноября 2024 г., оставленным без изменения постановлением Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 10 марта 2025 г. и постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 11 июля 2025 г., в удовлетворении исковых требований отказано.

Определением Верховного Суда Российской Федерации от 04.03.2026 решение Арбитражного суда Республики Ингушетия от 25 ноября 2024 г., постановление Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 10 марта 2025 г. и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 11 июля 2025 г. по делу № А18-2014/2024 отменены, дело направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд Республики Ингушетия.

При новом рассмотрении, определением суда от 06.05.2026 председательствующим по делу судьей Цечоевым Р.Ш. удовлетворен самоотвод от рассмотрения арбитражного дела № А18-2014/2024. По итогам распределения споров, поступающих в суд, арбитражное дело №А18-2014/2024 передано для рассмотрения по существу судье Аушеву М.А.

Судебное заседание по проверке обоснованности заявленных требований назначено на 15.05.2026.

Информация о движении дела, времени и месте судебного заседания размещена арбитражным судом на официальном сайте Арбитражного суда Республики Ингушетия в сети Интернет по веб-адресу: http://ingushetia.arbitr.ru/ в соответствии с порядком, установленным статьей 121 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ).

В судебном заседании представитель прокурора поддержала свои требования в полном объеме. В подтверждение своих доводов ссылается на то, что инвестиционное соглашение по проекту «Строительство коттеджного поселка в 21 микрорайоне г. Магас» удовлетворяет спрос небольшой части населения на жилье, создав незначительное количество рабочих мест. Однако иных публичных интересов данный проект не удовлетворяет. Инвестиционное соглашение от 22.02.2023 (в редакции дополнительного соглашения) не направлено на достижение полезного эффекта от реализации проекта для Республики Ингушетия, а достигнуто с целью создания условий для предоставления муниципальных земельных участков без проведения торгов. Данное соглашение позволило ответчикам подписать договор аренды земельных участков от 12.05.2023 для цели строительства. Названные сделки недействительны, не порождают правовых последствий.

В качестве правового обоснования сделаны ссылки на статью 52 АПК РФ, положения статей 166 – 168, 170 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), статьи 1 и 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), статью 11 Федерального закона от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» (далее – Федеральный закон № 39-ФЗ), Закон Республики Ингушетия от 14.12.2007 № 50-РЗ «О регулировании земельных отношений» (далее – Закон № 50-РЗ).

Представители общества, министерства и Правительства РИ с прокуратурой не согласны, по аналогичным позициям, изложенных в отзывах на иск. Считают сделки заключенными в рамках действующего законодательства Российской Федерации и законодательства Республики Ингушетия в сфере инвестиционной деятельности, а также с учетом интересов Республики Ингушетия и инвестора. По результатам реализации проекта предполагается увеличение объема жилищного строительства и создание 106 рабочих мест, в том числе 45 временных (на время проведения строительных работ) и 61 постоянных (работников детского сада, дома творчества и общественного центра). Реализуемый проект является масштабным, по итогам его завершения общество безвозмездно передает муниципальному образованию земельные участки, значительно увеличив их потребительскую полезность, путем создания не только объектов

индивидуального жилищного строительства, но и объектов социальной инфраструктуры (детский сад, дом творчества). Предполагается решение в среднесрочной перспективе вопроса занятости населения путем создания 61 постоянного рабочего места, увеличение налоговой базы за счет налога на имущество с юридических и физических лиц, удовлетворение спроса населения на жилье, а также строительство объектов социальной инфраструктуры. Договор аренды земельных участков от 12.05.2023 № 1133 заключен в порядке подпункта 3 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ, проект одобрен распоряжением высшего должностного лица субъекта Российской Федерации (распоряжение Главы Республики Ингушетия от 06.04.2023 № 109-рг, протокол от 13.04.2023 № 42-пп заседания Инвестиционного совета при Главе Республики Ингушетия от 06.04.2023). Инвестиционное соглашение заключено в строгом соответствии с законодательством Республики Ингушетия в сфере инвестиционной деятельности и с соблюдением всех процедур, предписанных для уполномоченных органов и инвестора. Заключение соглашения и договора аренды земельных участков преследуют цели реализации региональной инвестиционной политики в соответствии с законодательством Республики Ингушетия в сфере инвестиционной деятельности. Соглашение направлено, в том числе, на увеличение объемов жилищного строительства в республике и улучшения показателя общей площади жилых помещений, приходящихся в среднем на одного жителя. По итогам реализации проекта предполагается удовлетворение таких публичных интересов как: решение в среднесрочной перспективе вопроса занятости населения (61 постоянных рабочих мест), увеличение налоговой базы за счет налога на имущество с юридических и физических лиц, удовлетворение спроса населения на жилье, а также строительство детского сада на 93 места, дома творчества на 50 мест, административно-общественного центра. Фактических подтверждений тому, что спорное инвестиционное соглашение, которое исполняется, заключено министерством и обществом с нарушением действующего законодательства и без учета требований инвестиционного и земельного законодательства, прокуратурой не представлено.

Администрация, надлежащим образом уведомленная о времени и месте рассмотрения дела, не обеспечила явку своего представителя.

Судебное заседание проведено в порядке статей 123, 156 АПК РФ, в отсутствие представителя лица, участвующего в деле, надлежащим образом уведомленного о времени и месте рассмотрения спора.

Рассмотрев материалы дела, выслушав представителей лиц, участвующих в деле, суд считает заявление подлежащим удовлетворению, по следующим основаниям.

Как видно из имеющихся документов, 22.02.2023 между министерством и обществом (инвестор) заключено инвестиционное соглашение № 76 на реализацию инвестиционного проекта «Строительство коттеджного поселка в 21 микрорайоне г. Магас», по условиям которого обществом (инвестором) реализовывается инвестиционный проект с объемом инвестиций в размере 676 850 тыс. рублей, сроком реализации с 2023 года (с момента выделения земельного участка) по IV квартал 2032 года, в рамках реализации создаются 61 постоянных и 45 временных рабочих мест на период проведения строительных работ. Согласно данному проекту предусматривается строительство коттеджей «Успех», «Знаменка», «Гармония», «Лидер», компактных домов с гаражом и навесом (всего 76 коттеджей), строительство детского сада на 93 места, дома творчества на 50 мест, административно-общественного центра.

В соответствии с протоколом заседания Инвестиционного совета при Главе Республики Ингушетия, состоявшегося 6 апреля 2023 г., инвестиционный проект признан масштабным в силу части 3 статьи 20.1 Закона № 50-РЗ, предусматривающей, что одним из критериев отнесения инвестиционного проекта к масштабным является то, что инвестиционный проект предусмотрен инвестиционным соглашением, заключенным между инвестором и уполномоченным органом Республики Ингушетия по инвестиционной политике общей стоимостью не менее 50 миллионов рублей, и предусматривает строительство объектов, размещение которых позволит увеличить количество рабочих мест, не менее чем на 40.

Между министерством и обществом также заключено дополнительное соглашение от 17 апреля 2023 г., которым в инвестиционное соглашение внесены изменения в части признания инвестиционного проекта масштабным.

В соответствии с распоряжением Главы Республики Ингушетия от 6 апреля 2023 г. № 109-рг, постановлением администрации от 12 мая 2023 г. № 68 обществу для реализации масштабного инвестиционного проекта без проведения торгов предоставлены в аренду земельные участки сроком до 31 декабря 2032 г.

Согласно подпункту 3 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае его предоставления юридическим лицам в соответствии с распоряжением высшего должностного лица субъекта Российской Федерации для реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия инвестиционных проектов критериям, установленным законами субъектов Российской Федерации.

Между администрацией и обществом заключен договор аренды земельных участков от 12 мая 2023 г. № 1133, подписан акт приема-передачи (Приложение № 1 к договору аренды), по условиям которых обществу предоставляется 79 земельных участков, общей площадью 8,2 га, из земель населенных пунктов, для индивидуального жилищного строительства, с годовой арендной платой в размере 569 955 руб., сумма ежеквартальных платежей составляет 142 488,75 руб.

То есть, земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, предоставлен обществу в арендное пользование без проведения торгов, для реализации инвестиционного проекта - строительство коттеджей «Успех», «Знаменка», «Гармония», «Лидер» (компактных домов с гаражом и навесом). При этом, оформлению указанной сделки предшествовало заключение, принятое органами исполнительной власти республики, а также созданными ими коллегиальным (консультативным) органами, о том что проект является инвестиционным и масштабным, учитывающим интересы республики и инвестора.

Согласно статье 1 Федерального закона N 39-ФЗ инвестиции - это денежные средства, ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права, иные права, имеющие денежную оценку, вкладываемые в объекты предпринимательской и (или) иной деятельности в целях получения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта; инвестиционная деятельность - вложение инвестиций и осуществление практических действий в целях получения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта. Предметом инвестиционной деятельности является вложение инвестиций и осуществление совместно субъектами инвестиционной деятельности действий в целях получения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта. Инвестиционный проект - обоснование экономической целесообразности, объема и сроков осуществления капитальных вложений, в том числе необходимая проектная документация, разработанная в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также описание практических действий по осуществлению инвестиций (бизнес-план);

В силу статьи 4 Закона Республики Ингушетия от 26 июня 2019 г. № 20-РЗ «Об инвестиционной деятельности» (далее - Закон № 20-РЗ) объектами инвестиционной деятельности в Республике Ингушетия являются вновь создаваемые и модернизируемые основные фонды и оборотные средства во всех отраслях и сферах республики, ценные бумаги, целевые денежные вклады, научно-техническая продукция, другие объекты собственности, а также имущественные права и права на интеллектуальную собственность.

По отношению к инвесторам органы государственной власти Республики Ингушетия создают имидж республики, благоприятный для инвестирования в ее экономику, способствуют сдаче в аренду инвесторам земельных участков, государственных предприятий и объектов незавершенного строительства, отнесенных к государственной собственности республики (статья 9 Закона № 20-РЗ).

Как следует из преамбулы Закона № 20-РЗ, настоящий законодательный акт определяет правовые, экономические и социальные условия привлечения в экономику Республики Ингушетия как российских, так и иностранных инвестиций и их эффективного использования в целях стабилизации и роста эффективности экономической, социальной и духовной сфер, повышения уровня жизни населения республики.

Из приведенных норм, регулирующих инвестиционную деятельность на территории республики, следует, что наряду с другими критериями, инвестиционный проект должен быть также общественно значимым и ценным, иметь социальную важность и значение. Проект должен соответствовать целям и приоритетам стратегии социально-экономического развития субъекта Российской Федерации.

При этом, следует разграничить статус **потребительского проекта** (постройка для личного проживания, получения личной прибыли за счет строительства и продажи объектов) от инвестиционного, планирующего увеличение налоговых поступлений в бюджет, создание постоянных рабочих мест, улучшение социального климата в республике и т.д.

Аренда земельного участка - это вид имущественного права, при котором собственник передает участок арендатору во временное владение и пользование (или только пользование) за плату. В рамках законодательства РФ право аренды само по себе выступает самостоятельным имущественным правом

В связи с высоким уровнем малоземелья и плотности населения в Республике Ингушетия, получение 79 земельных участков в аренду за символическую арендную плату (569 955 рублей в год) в центре столицы Республики Ингушетия - городе Магасе по сути является высоколиквидным ресурсом общества, защищающий их капиталовложение, обеспечивающий локальный бизнес и гарантирующий право на последующий выкуп земли.

В свою очередь общество не приняло на себя обязательства, способствующие экономическому росту региона, развитию его социальной и духовной сферы. Создание на территории коттеджного поселка незначительного количества рабочих мест, а также строительство там же частного детского сада, дома творчества и административно-

общественного центра в первую очередь **увеличивает ликвидность строящейся на спорной территории недвижимости,** является важным приоритетом для семей с детьми при выборе элитного жилья, является дополнительным фактором эксклюзивности и удобства, при выборе элитного жилья.

Согласно протоколу заседания Инвестиционного совета при Главе Республики Ингушетия от 13.04.2023 №42-пп, на совещании коллегиального органа принято решение согласиться с мотивированным итоговым заключением министерства по инвестиционному проекту «Строительство коттеджного поселка в 21 микрорайоне г. Магас» о его соответствии критериям масштабного инвестиционного проекта в Республике Ингушетия. Министерству рекомендовано внести сведения по проекту в реестр масштабных инвестиционных проектов, признанных приоритетными для социально-экономического развития республики и заключить дополнительное соглашение к подписанному с обществом соглашению от 22 февраля 2023 г. № 76.

Вместе с тем, масштабный строительный инвестиционный проект - это значимая для региона инициатива, позволяющая инвестору получить землю в аренду без торгов, для инвестирования значительного объема средств, создания рабочих мест, содействия в реализации полномочий публично-правого образования в приоритетных сферах, в частности производство, инновации, социальная инфраструктура, транспорт, спорт и т.д. Осуществление бизнес-инициативы должно увеличить налоговые поступления в бюджет, подразумевает создание новых рабочих мест. При чем, критерии могут варьироваться в зависимости от субъекта РФ, его особенностей.

Названный инвестиционный проект (признанный масштабным) не направлен на реализацию социально-экономических задач, к которым, например, относится обеспечение жильем детей-сирот, создание маневренного жилищного фонда для переселения граждан из аварийного жилья, предоставления жилья для многодетных семей, участникам СВО, их родным и близким, иных малообеспеченных (малоимущих) слоев населения.

В соответствии с частью 4 статьи 20.1 Закона № 50-РЗ определение соответствия инвестиционных проектов критериям, позволяющим их отнести к категории масштабных, возлагается на уполномоченный орган исполнительной власти республики по инвестиционной политике, которым является министерство в силу пунктов 9, 10 Положения о министерстве, утвержденного постановлением Правительства Республики Ингушетия от 7 апреля 2020 г. № 39, а не Инвестиционный совет.

Согласно пункту 27 Положения об Инвестиционном совете, утвержденного Указом Главы Республики Ингушетия от 31 марта 2023 г. № 43 (в редакции на момент

признания инвестиционного проекта масштабным), Инвестиционный совет на заседании вправе принять только следующие решения: признать проект инвестиционным либо мотивированно отказать в признании проекта инвестиционным.

Таким образом, утверждение о соблюдении процедуры заключения инвестиционного соглашения (в редакции дополнительного соглашения) со ссылкой на одобрение инвестиционного проекта распоряжением высшего должностного лица субъекта Российской Федерации является неправомерным.

Из сказанного следует, что признание данного проекта масштабным и предоставление земельного участка без торгов противоречит положениям частей 2 и 3 статьи 20.1 Закона № 50-РЗ.

При таких обстоятельствах судом отклоняются доводы ответчиков и третьего лица о соблюдении процедуры заключения инвестиционного соглашения (в редакции дополнительного соглашения) со ссылкой на одобрение инвестиционного проекта распоряжением высшего должностного лица субъекта Российской Федерации, ввиду их несостоятельности.

С учетом сказанного, суд соглашается с доводами прокурора о том, что оспариваемое инвестиционное соглашение не соответствует задачам инвестиционной деятельности, поскольку при его реализации общество не несет перед публично-правовым образованием каких-либо значимых обязательств, способствующих экономическому росту региона, развитию его социальной и духовной сфер. Соглашение заключено на невыгодных для региона условиях, поскольку не предусматривает строительство объектов, в том числе социальных, и их последующую передачу в публичную собственность. Данная ситуация нивелирует смысл инвестиционного договора ввиду отсутствия инвестиционной составляющей при его заключении, позволяющей публичному образованию в перспективе решить вопросы занятости, увеличения налоговой базы, создания, развития и модернизации промышленного производства, удовлетворения спроса населения на жилье. Реализация инвестиционного проекта приведет к получению инвестором премиальной недвижимости в центре города Магас, а для региона принесет ущерб в виде утраты дорогостоящей земли, не приобретая никаких преимуществ, поскольку не получает в публичную собственность каких-либо объектов. На самом деле строительство элитных коттеджей носит статус частно- **потребительского проекта,** основной **целью которого является извлечение прибыли.**

В силу пункта 1 статьи 168 ГК РФ за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи или иным законом, сделка, нарушающая требования закона

или иного правового акта, является оспоримой, если из закона не следует, что должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

Согласно пункту 2 статьи 168 ГК РФ 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.

В пункте 74 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее – постановление 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. 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.

Применительно к статьям 166 и 168 ГК РФ 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 (пункт 75 постановления Пленума № 25).

Установленный законодательством порядок заключения как инвестиционного соглашения, предполагающего реализацию масштабного инвестиционного проекта, так и договора аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, направлен на обеспечение публичных интересов, заключенные с его нарушением сделки являются ничтожными в силу статьи 168 ГК РФ.

Поскольку оспариваемые договоры заключены с нарушением порядка, предусмотренного Земельным кодексом РФ и положениями законодательства Республики Ингушетия в сфере инвестиционной деятельности, они, в соответствии со статьей 168 ГК РФ, являются недействительными (ничтожными) сделками.

Недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения. При недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в

том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом (пункты 1 и 2 статьи 167 ГК РФ).

В соответствии с пунктом 1 статьи 131 ГК РФ право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

Частью 5 статьи 1 Федерального закона Российской Федерации от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" установлено, что государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 52 постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 N 10/22 разъяснения, регистрационная запись в реестре, совершенная на основании ничтожной сделки, подлежит прекращению на основании решения суда о применении последствий недействительности ничтожной сделки.

В этой связи для восстановления прав публично-правового образования (администрации) на спорный земельный участок следует аннулировать в Едином государственном реестре недвижимости запись о договоре аренды земельных участков от 12 мая 2023 г. № 1133.

Доводы представителя общества о невозможности признания сделок недействительными ввиду нахождения на спорных земельных участках объектов завершённого строительства также отклоняются судом, поскольку возведение объекта капитального строительства на участке, отведенном в нарушение закона, не устраняет пороки сделки.

Расходы по оплате госпошлины в соответствии со статьей 110 АПК РФ подлежат отнесению пропорционально на ответчиков, ввиду освобождения администрации и министерства от ее уплаты, размер государственной пошлины, взыскиваемой с общества, составляет 6 000 рублей.

Руководствуясь статьями 110, 167-170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Исковые требования удовлетворить.

Признать недействительными инвестиционное соглашение № 76 от 22.02.2023 на реализацию инвестиционного проекта «Строительство коттеджного поселка в 21 микрорайоне г. Магас», заключенное между Министерством экономического развития Республики Ингушетия и ООО «Резиденция Магаса», а также дополнительное соглашение от 17.04.2023 к нему.

Признать недействительным договор аренды земельных участков № 1133 от 12.05.2023, заключенный между Администрацией Муниципального образования «Городской округ города Магас» и ООО «Резиденция Магаса».

Применить последствия недействительности сделок путем аннулирования записи о регистрации права аренды ООО «Резиденция Магаса» в ЕГРН на следующие земельные участки с кадастровыми номерами: 06:06:0100010:126, 06:06:0100010:125, 06:06:0100010:91, 06:06:0100010:124, 06:06:0100010:123, 06:06:0100010:122, 06:06:0100010:121, 06:06:0100010:120, 06:06:0100010:119, 06:06:0100010:118, 06:06:0100010:117, 06:06:0100010:116, 06:06:0100010:115, 06:06:0100010:114, 06:06:0100010:113, 06:06:0100010:112, 06:06:0100010:111, 06:06:0100010:110, 06:06:0100010:109, 06:06:0100010:108, 06:06:0100010:106, 06:06:0100010:105, 06:06:0100010:104, 06:06:0100010:103, 06:06:0100010:97, 06:06:0100010:96, 06:06:0100010:95, 06:06:0100010:94, 06:06:0100010:93, 06:06:0100010:92, 06:06:0100010:60, 06:06:0100010:61, 06:06:0100010:59, 06:06:0100010:58, 06:06:0100010:57, 06:06:0100010:56, 06:06:0100010:55, 06:06:0100010:54, 06:06:0100010:53, 06:06:0100010:52, 06:06:0100010:51, 06:06:0100010:90, 06:06:0100010:89, 06:06:0100010:88, 06:06:0100010:63, 06:06:0100010:62, 06:06:0100010:87, 06:06:0100010:100, 06:06:0100010:99, 06:06:0100010:98, 06:06:0100010:86, 06:06:0100010:85, 06:06:0100010:84, 06:06:0100010:83, 06:06:0100010:82, 06:06:0100010:81, 06:06:0100010:80, 06:06:0100010:79, 06:06:0100010:78, 06:06:0100010:77, 06:06:0100010:76, 06:06:0100010:75, 06:06:0100010:74, 06:06:0100010:73, 06:06:0100010:72, 06:06:0100010:71, 06:06:0100010:70, 06:06:0100010:69, 06:06:0100010:68, 06:06:0100010:67, 06:06:0100010:66, 06:06:0100010:65, 06:06:0100010:64, 06:06:0100010:102, 06:06:0100010:101, 06:06:0100010:127, 06:06:0100010:247, 06:06:0100010:248, 06:06:0100010:249.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Резиденция Магаса» (ОГРН: 1220600003920, ИНН: 0600005410) в доход федерального бюджета госпошлину в размере 6 000 рублей.

Решение вступает в законную силу по истечении одного месяца со дня его принятия, если не подана апелляционная жалоба. В случае подачи апелляционной жалобы

решение, если оно не отменено и не изменено, вступает в законную силу со дня принятия постановления арбитражного суда апелляционной инстанции.

Решение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Шестнадцатый арбитражный апелляционный суд, в течение одного месяца со дня принятия (изготовления его в полном объеме), а также в порядке кассационного производства в Арбитражный суд Северо-Кавказского округа в течение двух месяцев со дня вступления решения в законную силу.

Апелляционная и кассационная жалобы подаются в арбитражные суды апелляционной и кассационной инстанций через Арбитражный суд Республики Ингушетия.

Судья Аушев М.А.

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр Федеральное казначейство
Дата 25.05.2026 12:58:14
Кому выдана Аушев Муслим Ахмедович

АРБИТРАЖНЫЙ СУД
ВОЛГО-ВЯТСКОГО ОКРУГА
ул. Большая Покровская, д. 1, Нижний Новгород, 603000
http://fasvvo.arbitr.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
арбитражного суда кассационной инстанции

Нижний Новгород
31 августа 2026 года

Дело № А43-30626/2025

Резолютивная часть постановления объявлена 26.08.2026.
Полный текст постановления изготовлен 31.08.2026.

Арбитражный суд Волго-Вятского округа в составе:
председательствующего Камановой М.Н.,
судей Голубевой О.Д., Кислицына Е.Г.,

при участии представителей
от Министерства имущественных и земельных отношений Нижегородской области: Бересневой И.В., Гришановой М.А. (доверенности от 15.12.2025),
от Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации Городецкого муниципального округа Нижегородской области: Томилиной Е.А. (доверенность от 12.01.2026),
от общества с ограниченной ответственностью «Флагман»: Шумиловой С.А. (доверенность от 28.12.2023), Овсянниковой Т.В. (доверенность от 01.12.2025),
от Правительства Нижегородской области: Бересневой И.В., Гришановой М.А. (доверенность от 28.01.2026),

рассмотрел в судебном заседании кассационные жалобы

Министерства имущественных и земельных отношений Нижегородской области
на решение Арбитражного суда Нижегородской области от 24.12.2025 и
на постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 26.05.2026
по делу № А43-30626/2025,

Правительства Нижегородской области
на постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 26.05.2026
в части прекращения производства по жалобе по делу № А43-30626/2025

по иску Министерства имущественных и земельных отношений Нижегородской области (ИНН 5260417980, ОГРН 1155260014623)

к Комитету по управлению муниципальным имуществом администрации Городецкого муниципального округа Нижегородской области,
обществу с ограниченной ответственностью «Флагман» (ИНН 5248018073, ОГРН 1045206764404)

о признании недействительным аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, признании недействительным договора аренды, заключенного по результатам аукциона, а также об обязании возвратить земельный участок,

третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований относительно предмета спора, – общество с ограниченной ответственностью «Комплексная универсальная безопасность» (ИНН 5263113571, ОГРН 1155263002157).

и у с т а н о в и л :

Министерство имущественных и земельных отношений Нижегородской области (далее – Министерство) обратилось в Арбитражный суд Нижегородской области с иском к Комитету по управлению муниципальным имуществом администрации Городецкого муниципального округа Нижегородской области (далее – Комитет) и обществу с ограниченной ответственностью «Флагман» (далее – ООО «Флагман», Общество) о признании недействительным аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 52:15:0030137:5, признании недействительным договора аренды от 08.09.2025 № 25-91, заключенного по результатам аукциона с Обществом, а также об обязании ООО «Флагман» возвратить земельный участок.

Иск предъявлен на основании пункта 8 статьи 39.11 Земельного Кодекса Российской Федерации, пунктов 1, 2 статей 167, 449 Гражданского кодекса Российской Федерации и мотивирован тем, что с момента принятия к рассмотрению ходатайства общества с ограниченной ответственностью «Комплексная универсальная безопасность» (далее – ООО «КУБ») о реализации инвестиционного проекта на спорном земельном участке орган местного самоуправления утратил полномочия на распоряжение последний, в связи с чем договор аренды заключен неуполномоченным лицом.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено ООО «КУБ».

Арбитражный суд Нижегородской области решением от 24.12.2025 отказал в иске.

Первый арбитражный апелляционный суд постановлением от 26.05.2026 прекратил производство по жалобе Правительства Нижегородской области (далее – Правительство), жалобу Министерства оставил без удовлетворения.

Судами установлено, что спорный земельный участок мог быть предметом аукциона, поскольку в отношении него отсутствовало заявление о предварительном согласовании, а Министерство в спорный период не обладало полномочиями по предоставлению земельного участка в аренду. В отношении жалобы Правительства апелляционный суд пришел к выводу об отсутствии суждений и выводов о его правах и обязанностях в обжалуемом судебном акте.

Министерство не согласилось с принятыми судебными актами и обратилось в Арбитражный суд Волго-Вятского округа с кассационной жалобой, в которой просило их отменить, иск удовлетворить.

Министерство полагает, что с момента поступления ходатайства ООО «КУБ» о реализации инвестиционного проекта полномочия по распоряжению земельным участком

перешли к нему, а орган местного самоуправления утратил такое право. По мнению истца, Администрация, располагая информацией о том, что на рассмотрении Министерства находится ходатайство о реализации инвестиционного проекта, должна была отказать в рассмотрении заявления о проведении аукциона, руководствуясь пунктом 3 статьи 39.17 Земельного кодекса Российской Федерации, так как оно было подано в неуполномоченный орган.

Правительство не согласилось с принятым постановлением в части прекращения производства по его жалобе и обратилось в Арбитражный суд Волго-Вятского округа с кассационной жалобой, в которой просило его отменить.

Правительство в кассационной жалобе указывает, что оно не было привлечено к рассмотрению настоящего дела, однако, принятыми судебными актами были нарушены его права, поскольку после поступления в уполномоченный орган ходатайства о реализации инвестиционного проекта право на распоряжение спорым земельным участком перешло к Правительству.

Представители Министерства и Правительства в судебном заседании поддержали доводы, изложенные в жалобах.

ООО «Флагман» в отзыве на кассационную жалобу и его представители в судебном заседании возразили относительно доводов заявителя, просили оставить жалобу без удовлетворения.

Представитель Комитета в судебном заседании возразил относительно доводов заявителя, просил оставить жалобу без удовлетворения.

В порядке, установленном в статье 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в судебном заседании объявлялся перерыв до 10 часов 35 минут 26.08.2026.

После перерыва в судебное заседание явились представитель Министерства и Правительства и представители ответчиков, которые поддержали ранее заявленные доводы и возражения.

Иные участвующие в деле лица, извещенные надлежащим образом о времени и месте рассмотрения кассационных жалоб, в судебное заседание представителей не направили, в связи с чем на основании части 3 статьи 284 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации жалобы рассмотрены в их отсутствие.

В порядке, предусмотренном в статье 18 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Бабаев С.В. заменен на судью Кислицына Е.Г.

По правилам части 5 статьи 18 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации рассмотрение кассационных жалоб после изменения состава суда начато с самого начала.

Законность решения Арбитражного суда Нижегородской области и постановления Первого арбитражного апелляционного суда проверена Арбитражным судом Волго-Вятского округа в порядке, предусмотренном в статьях 274, 284 и 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, применительно к изложенным в кассационных жалобах доводам.

Как следует из материалов дела и установлено судами, 31.03.2025 от ООО «Комплексная универсальная безопасность» (далее – ООО «КУБ») в Министерство поступило ходатайство о реализации инвестиционного проекта по строительству туристического комплекса «Взморье» на земельном участке с кадастровым номером 52:15:0030137:5, площадью 6254 квадратных метра, расположенном по адресу Нижегородская область, Городецкий район, в 1200 метрах на северо-запад от деревни

Коробово Федуринского сельсовета в районе лечебно-оздоровительного комплекса «Взморье», вид разрешенного использования – «для строительства дома отдыха».

Министерство 24.07.2025 направило в администрацию Городецкого муниципального округа Нижегородской области (далее – Администрация) запрос о предоставлении заключения по поступившему ходатайству ООО «КУБ».

Администрация в письме от 28.07.2025 № Сл-119-672534/25 указала, что считает возможной реализацию инвестиционного проекта на указанном земельном участке только на торгах.

На основании заявления ООО «Флагман» от 15.07.2025 № 95 Комитет 28.07.2025 принял решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 52:15:0030137:5.

По результатам проведенного 27.08.2025 аукциона победителем признано ООО «Флагман», в связи с чем Комитет и ООО «Флагман» 08.09.2025 заключили договор аренды № 25-91.

Министерство, указав, что с момента принятия к рассмотрению ходатайства на реализацию инвестиционного проекта, орган местного самоуправления не имел полномочий на распоряжение спорным земельным участком, в связи с чем Комитет должен был отказать в проведении аукциона по заявлению ООО «Флагман», обратилось в арбитражный суд с соответствующим иском.

Согласно статье 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 данной статьи.

В соответствии с подпунктом 3 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка юридическим лицам в соответствии с распоряжением высшего должностного лица субъекта Российской Федерации для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным законами субъектов Российской Федерации.

Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении него принято решение о предварительном согласовании его предоставления (подпункт 16 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации).

Требования к заявлению о предварительном согласовании предоставления земельного участка и порядок принятия решения по нему органом, уполномоченным на распоряжение земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности, установлены статьей 39.15 Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с подпунктом 6 пункта 1 статьи 39.15 Земельного кодекса Российской Федерации, кроме иных сведений, предусмотренных законом в заявлении о предварительном согласовании указывается основание предоставления земельного участка без проведения торгов из числа предусмотренных пунктом 2 статьи 39.3, статьей 39.5, пунктом 2 статьи 39.6 или пунктом 2 статьи 39.10 названного кодекса.

Постановлением Правительства Нижегородской области от 15.02.2006 № 46 «О мерах по реализации закона Нижегородской области от 13.12.2005 № 192-З «О

регулировании земельных отношений в Нижегородской области при строительстве, реконструкции объектов недвижимости» определен и утвержден Порядок взаимодействия органов исполнительной власти Нижегородской области и органов местного самоуправления муниципальных образований Нижегородской области по вопросам формирования и предоставления земельных участков при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства (далее – Порядок).

Из пунктов 1.5 – 1.7 Порядка следует, что ходатайство о реализации инвестиционного проекта подается в Министерство, которое, в свою очередь, направляет его в согласующие органы, в также вносит на рассмотрение на очередное заседание Совета по земельным и имущественным отношениям при Правительстве Нижегородской области.

Пунктом 1.10 Порядка предусмотрено, что на основании решения Совета о соответствии инвестиционного проекта критериям, установленным статьей 81 Закона Нижегородской области от 13.12.2005 № 192-3, после исполнения мероприятий «дорожной карты», а также рекомендаций инвестиционного совета, рабочей группы, утверждения схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории при отсутствии утвержденного проекта межевания территории Министерство осуществляет подготовку проекта распоряжения Губернатора Нижегородской области.

Заявление о предварительном согласовании предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов подается в Министерство только на основании распоряжения Губернатора Нижегородской области после осуществления всех мероприятий, указанных в пункте 1.10 Порядка (пункт 2.2.1 Порядка).

Изучив и оценив представленные в материалы дела доказательства в порядке статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суды первой и апелляционной инстанций пришли к выводу об отсутствии оснований для признания недействительным аукциона и заключенного по его результатам договора аренды земельного участка.

Судами установлено, что подача заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка без проведения торгов возможна только после признания инвестиционного проекта значимым и соответствующего подтверждения распоряжением высшего должностного лица субъекта Российской Федерации.

Вместе с тем, указанные обстоятельства в ходе рассмотрения дела не установлены.

Судами правомерно отмечено, что ходатайство ООО «КУБ» от 31.03.2025 выражало лишь намерение реализации инвестиционного проекта и не содержало сведений о наличии оснований для предоставления земельного участка без проведения торгов из числа предусмотренных законом; к ходатайству не приложены документы, подтверждающие право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов.

С учетом изложенного оснований полагать, что спорный земельный участок не мог быть предметом аукциона, не имеется.

Кроме того, суд округа считает необходимым отметить, что в нарушение статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации Министерство не представило доказательств, подтверждающих, что для реализации инвестиционного проекта третьему лицу требовалось создание наиболее благоприятных условий предоставлении земельного участка.

Предложенный инвестиционный проект не направлен на реализацию особо значимых социальных задач в регионе.

В отсутствие инвестиционного соглашения общество вложило бы в строительство те же денежные средства и получило бы аналогичную выгоду при заключении договора аренды земельных участков в результате победы на торгах.

Органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны обеспечить управление и распоряжение земельными участками, которые находятся в их собственности и (или) в ведении, на принципах эффективности, справедливости, публичности, открытости и прозрачности процедур предоставления таких земельных участков.

Позиция Министерства противоречит указанным принципам, так как направлена на обеспечение льготного землепользования конкретному субъекту предпринимательской деятельности при отсутствии к этому объективных предпосылок.

ООО «КУБ» не было лишено возможности участвовать в торгах на право аренды спорного земельного участка, однако данным правом не воспользовалось.

В соответствии со статьей 10.1 Земельного кодекса Российской Федерации полномочия органов местного самоуправления и органов государственной власти субъекта Российской Федерации в области земельных отношений, установленные настоящим кодексом, могут быть перераспределены между ними в порядке, предусмотренном частью 1.2 статьи 17 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

Согласно пункту 2 (третий абзац) статьи 3.3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», статье 2 Закона Нижегородской области от 13.12.2005 № 192-З «О регулировании земельных отношений в Нижегородской области», статье 2 Закона Нижегородской области от 23.12.2014 № 197-З «О перераспределении отдельных полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Нижегородской области и органами государственной власти Нижегородской области» полномочия по предоставлению земельных участков, расположенных на территории муниципального округа, в том числе для строительства, реконструкции объектов капитального строительства в аренду по общему правилу принадлежат органу местного самоуправления.

На основании пункта 5 статьи 2 Закона Нижегородской области № 197-З «О перераспределении отдельных полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Нижегородской области и органами государственной власти Нижегородской области» правительство Нижегородской области осуществляет следующие полномочия органов местного самоуправления муниципальных образований Нижегородской области: предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена на территории муниципальных образований, не указанных в подпунктах «а» и «б» данного пункта, в аренду без проведения торгов в соответствии с распоряжением Губернатора Нижегородской области для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов Нижегородской области.

В иных случаях лицом, уполномоченным на заключение договоров аренды в отношении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Городецкого муниципального округа Нижегородской области, является соответствующий орган местного самоуправления.

Направление ходатайства о реализации инвестиционного проекта не обозначено в действующих нормативных актах в качестве момента, с которого полномочия органа местного самоуправления в отношении такого земельного участка прекращаются.

Основания для иного толкования правил регулирования земельных отношений на территории Нижегородской области у судов отсутствовали.

Имеющаяся правовая неопределенность в данном вопросе, вопреки доводам кассатора, не может ущемлять интересы добросовестных участников гражданского оборота, приобретшего право аренды спорного участка по итогам конкурентной процедуры.

При таких обстоятельствах суды двух инстанций правомерно отказали в иске Министерству.

Доводы Правительства о нарушении его прав принятым постановлением отклоняются судом округа.

Из системного толкования положений Указа Губернатора Нижегородской области от 15.01.2018 № 6 «Об утверждении структуры исполнительных органов Нижегородской области», постановления Правительства Нижегородской области от 22.03.2018 № 183 (пункт 1.1), Закона Нижегородской области от 23.12.2014 № 197-З (пункт 5 статьи 2), постановления Правительства Нижегородской области от 15.02.2006 № 46 (пункт 1) следует, что полномочия Правительства по предоставлению земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в аренду без проведения торгов в соответствии с распоряжением Губернатора Нижегородской области для реализации масштабных инвестиционных проектов фактически осуществляет Министерство.

На основании Положения о Министерстве имущественных и земельных отношений Нижегородской области, утвержденного постановлением Правительства Нижегородской области от 22.03.2018 № 183, Министерство является уполномоченным исполнительным органом Нижегородской области по управлению и распоряжению земельными ресурсами, находящимися в государственной собственности Нижегородской области, и по предоставлению земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена. Министерство входит в систему исполнительных органов Нижегородской области, подчиняется Правительству Нижегородской области и в своей деятельности непосредственно курируется заместителем Губернатора Нижегородской области.

Апелляционным судом верно отмечено, что в ходе судебного разбирательства в суде первой инстанции представитель Министерства имел полномочия действовать от имени Правительства в соответствии с представленной доверенностью, однако ходатайств о привлечении к участию в деле Правительства не заявлял.

В ходе рассмотрения дела судом первой инстанции Министерство считало себя надлежащим истцом, оно представляло интересы не конкретного юридического лица, а интересы Нижегородской области, поэтому по смыслу статьи 42 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации Правительство не является лицом, не привлеченным к участию в деле, чьи права и законные интересы были нарушены принятым судебным актом.

Оснований для иного вывода у суда округа, исходя из приведенных в кассационных жалобах доводов, не имеется. Аргументы заявителей основаны на неверном толковании действующего законодательства и в совокупности с обстоятельствами дела не опровергают выводов, сделанных судами с учетом установленных по делу обстоятельств и исследованных доказательств, и не свидетельствуют о наличии в решении и постановлении нарушений норм материального или процессуального права.

Нарушения норм процессуального права, предусмотренные в части 4 статьи 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судом первой и апелляционной инстанций не допущены.

Вопрос о взыскании государственной пошлины не рассматривался, поскольку Министерство и Правительство на основании статьи 333.37 Налогового кодекса Российской Федерации освобождены от ее уплаты.

Руководствуясь статьями 287 (пункт 1 части 1) и 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Волго-Вятского округа

П О С Т А Н О В И Л :

решение Арбитражного суда Нижегородской области от 24.12.2025 и постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 26.05.2026 по делу № А43-30626/2025 оставить без изменения, кассационные жалобы Министерства имущественных и земельных отношений Нижегородской области и Правительства Нижегородской области – без удовлетворения.

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

Председательствующий М.Н. Каманова

Судьи О.Д. Голубева

Е.Г. Кислицын

АРБИТРАЖНЫЙ СУД СЕВЕРО-КАВКАЗСКОГО ОКРУГА

Именем Российской Федерации

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
арбитражного суда кассационной инстанции

г. Краснодар Дело № А63-14828/2024 13 апреля 2026 года

Резолютивная часть постановления объявлена 07 апреля 2026 года.
Постановление в полном объеме изготовлено 13 апреля 2026 года.

Арбитражный суд Северо-Кавказского округа в составе председательствующего судьи Анциферова В.А., судей Авдяковой и Соловьева Е.Г. при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Ануфриевой Н.А., при организации видеоконференц-связи Арбитражным судом Ставропольского края в составе судьи Кузьминой М.Н. при участии в судебном заседании от заявителя – общества с ограниченной ответственностью «Новопавловское» (ИНН 2609021650, ОГРН 1042600371835) – Ермаковой М.М., Волковой В.В., Фариона В.В. (доверенности от 16.09.2025, 29.09.2024, 03.07.2025), от органов, осуществляющих публичные полномочия (ответчиков): губернатора Ставропольского края, министерства экономического развития Ставропольского края (ИНН 2634083314, ОГРН 1082635017926), министерства имущественных отношений Ставропольского края (ИНН2634051351, ОГРН 1022601949644) – Гетманского В.С., Газаевой А.М., Шечковой Ю.В. (доверенности от 10.12.2025, 23.12.2025, 03.03.2026), общества с ограниченной ответственностью «Гратиа Агро» (ИНН 2626052048, ОГРН 1232600006297) – Цалоевой М.А. (доверенность от 28.02.2025), от третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, – правительства Ставропольского края – Гетманского В.С., Шечковой Ю.В. (доверенности от 10.12.2025, 23.12.2025), от прокурора Ставропольского края – Погосова М.А. (доверенность от 21.02.2024), в отсутствие представителей третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора: Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю, министерства сельского хозяйства Ставропольского края, государственного казенного учреждения Ставропольского края «Земельный фонд Ставропольского края», надлежащим образом извещенных о времени и месте судебного заседания путем

размещения информации на официальном сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети Интернет, рассмотрев кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Новопавловское» на решение Арбитражного суда Ставропольского края от 04.07.2025 и постановление Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 09.12.2025 по делу № А63-14828/2024, установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «Новопавловское» (далее – общество-1) обратилось в Арбитражный суд Ставропольского края с заявлением (иском) к губернатору Ставропольского края (далее – губернатор), министерству экономического развития Ставропольского края (далее – министерство экономического развития), министерству имущественных отношений Ставропольского края (далее – министерство имущественных отношений), обществу с ограниченной ответственностью «Гратиа Агро» (далее – общество-2) о признании незаконными (недействительными) заключения от 30.05.2024 № 281 о возможности реализации масштабного инвестиционного проекта по созданию комплекса для выращивания и хранения зерновых культур в Ставропольском крае (далее – инвестпроект по созданию зернового комплекса), распоряжения от 29.07.2024 № 530-р о предоставлении земельного участка с кадастровым номером 26:35:000000:132 площадью 72 062 031 кв. м (уточненной 72 051 600 кв. м), расположенного по адресу: Ставропольский край, Кировский район, в границах ФГУП ПЗ «Комсомолец», относящегося к категории земель сельскохозяйственного назначения, с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства (далее – земельный участок) в аренду без проведения торгов в целях реализации инвестпроекта по созданию зернового комплекса, договора 07.08.2024 № 20-35 аренды земельного участка (далее – договор аренды), о применении последствий недействительности договора аренды путем возврата земельного участка публичному собственнику, об исключении из Единого государственного реестра недвижимости записи от 08.08.2024 с номером регистрации 26:35:000000:132-26/091/2024-11 об обременении земельного участка арендой в пользу общества-2, о восстановлении срока на оспаривание заключения от 30.05.2024 № 281 (предмет заявления (иска) изменен в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации; далее – Арбитражный процессуальный кодекс). По мнению общества-1, оно также обладало правом на заключение договора аренды земельного участка без проведения торгов в целях реализации масштабного инвестиционного проекта по созданию комплекса для выращивания зерновых и масличных культур, зернобобовой культуры Гуар, закладки виноградников, развития экотуризма (далее – инвестпроект по созданию масличино-виноградного экокомплекса). При наличии конкурирующих заявлений

обществ-1,-2 земельный участок мог быть предоставлен в аренду одному из них только по результатам торгов.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю (далее – управление Росреестра), правительство Ставропольского края (далее – правительство), министерство сельского хозяйства Ставропольского края (далее – министерство сельского хозяйства), государственное казенное учреждение Ставропольского края «Земельный фонд Ставропольского края». В дело в порядке, установленном статьей 52 Арбитражного процессуального кодекса, вступил прокурор Ставропольского края (далее – прокурор).

Решением Арбитражного суда Ставропольского края от 04.07.2025, оставленным без изменения постановлением Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 09.12.2024, прекращено производство по делу в части требования о признания незаконным заключения министерства экономического развития от 30.05.2024 № 281 о возможности реализации инвестпроекта по созданию зернового комплекса. В удовлетворении остальной части заявления (иска) отказано. Судебные акты мотивированы следующим. Заключение министерства экономического развития от 30.05.2024 № 281 не содержит каких-либо властных предписаний, не имеет абсолютного характера, не обладает силой принудительного исполнения и носит рекомендательный характер. Это заключение является документом информативного характера и оспариванию в судебном порядке не подлежит. В этой связи заявление общества-1 о восстановлении процессуального срока на оспаривание данного заключения не рассматривается. При издании распоряжения от 29.07.2024 № 530-р о предоставлении земельного участка в аренду реализована соответствовавшая действующему законодательству процедура. Заявления о предоставлении земельного участка в аренду без проведения торгов для реализации масштабных инвестиционных проектов подлежали рассмотрению в порядке их поступления. Общество-2 первым подало заявление от 24.05.2024 о предоставлении земельного участка в аренду без проведения торгов для реализации инвестпроекта по созданию зернового комплекса. Заявление общества-1 от 19.07.2024 о предоставлении земельного участка в аренду без проведения торгов для реализации инвестпроекта по созданию маслично-виноградного экокомплекса поступило на стадии положительной оценки инвестпроекта по созданию зернового комплекса, признания его соответствующим одному из критериев оценки масштабных инвестиционных проектов и получения рекомендации на реализацию. Заявление

общества-1 от 19.07.2024 не могло быть расценено в качестве конкурирующей заявки. Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Ставропольского края от 26.01.2024 по делу № А63-7475/2022 земельный участок был изъят у общества-1 в пользу министерства имущественных отношений. На дату подачи обществом-2 заявления от 24.05.2024 в Едином государственном реестре недвижимости отсутствовала запись об обременении земельного участка арендой в пользу общества-1. Действия общества-1 по заключению в 2006 году договора аренды земельного участка признаны недобросовестными, направленными на обход законодательно установленной процедуры. Принадлежащие обществу-1 объекты недвижимости на земельном участке отсутствуют. Исключительное право на предоставление земельного участка общество-1 не имеет.

Общество-1, обжаловав решение Арбитражного суда Ставропольского края от 04.07.2025 и постановление Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 09.12.2024 в порядке, определенном нормами главы 35 Арбитражного процессуального кодекса, привело следующие основания проверки законности судебных актов. Заявления обществ-1,-2 являлись, по сути, конкурирующими заявками. Заявление общества-1 от 15.07.2024 поступило до издания оспариваемого распоряжения губернатора от 29.07.2024 № 530-р. Общество-1 заинтересовано в воспрепятствовании изъятия у него земельного участка и в реализации инвестпроекта по созданию маслично-виноградного экокомплекса. Для этого необходимо аннулирование всех решений об одобрении (согласовании) обществу-2 реализации инвестиционного проекта по созданию зернового комплекса. При наличии конкурирующих заявок право на заключение договора аренды земельного участка подлежало выставлению на торги. Заявление общества-1 от 15.07.2024 по существу не рассмотрено. До 03.05.2006 земельный участок находился у общества-1 в субаренде на основании договора от 07.09.2004, а с 03.05.2006 – в аренде на основании договора от 03.05.2006 № 132. Решение Арбитражного суда Ставропольского края от 10.03.2022 по делу № А63-7720/2018 содержит квалификацию договора аренды от 03.05.2006 № 132 как ничтожной сделки. При этом последствия недействительности ничтожной сделки не применены. Решением Арбитражного суда Ставропольского края от 17.01.2023 по делу № А63-7475/2022 на общество-1 возложена обязанность по возврату земельного участка министерству имущественных отношений. Общество-1 инициировало процедуру предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов. Оно обратилось к губернатору и министерству имущественных отношений с соответствующим заявлением от 19.05.2023. Заявление содержит указания на наличие у общества-1 заинтересованности в сохранении аренды земельного участка или в его приобретении

в аренду на торгах в целях реализации инвестпроекта по созданию маслично-виноградного экокомплекса. У общества-1 имеется экономический интерес в сохранении права арендного пользования земельным участком. Истребование земельного участка по решению суда не лишает общество-1 возможности в будущем претендовать на заключение договора аренды. Обстоятельства предыдущего владения земельным участком правового значения не имеют. Заключение министерства экономического развития от 30.05.2024 № 281 обладает признаками ненормативного правового акта. Требование о признании незаконными действий министерства экономического развития по изданию заключения от 30.05.2024 № 281 фактически не рассмотрено. При подготовке этого заключения 30.05.2024 министерство экономического развития не могло руководствуется сведениями, содержащимися в выданной позднее выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 31.05.2024 № КУВИ-001/2024-146472926. У министерства экономического развития отсутствовали сведения Единого государственного реестра недвижимости за период с 24.04.2024 по 24.05.2024. Общество-2 не доказало наличие у него источника первоначального финансирования 30% стоимости инвестпроекта по созданию зернового комплекса и остающихся 70%. Подписанные обществом-2 и его займодавцем – обществом с ограниченной ответственностью «Клен» договор займа и протокол о намерениях совместной реализации инвестиционного проекта по созданию зернового комплекса такими доказательствами не являются. Объем фактических затрат общества-2 не соответствует отраженному в бизнес-плане графику вложения средств. Условия заключенного с обществом-2 договора аренды земельного участка экономически не выгодны и убыточны для регионального бюджета. В отзывах на кассационную жалобу и дополнительных пояснениях общество-2, прокурор, министерство сельского хозяйства, министерство имущественных отношений, министерство экономического развития выразили мотивированные мнения об отсутствии оснований для отмены обжалуемых судебных актов.

Исследовав материалы дела, изучив доводы кассационной жалобы и отзыва на нее, заслушав процессуальных представителей, Арбитражный суд Северо-Кавказского округа находит судебные акты судов первой и апелляционной инстанций подлежащими отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Судами первой и апелляционной инстанций установлено, что земельный участок находится в собственности Ставропольского края. Государственная регистрация права региональной собственности осуществлена 16.02.2017 (запись с номером регистрации 26:35:000000:132-26/008/2017-6).

Решением Арбитражного суда Ставропольского края от 10.03.2022 по делу № А63-7720/2018, оставленным в силе постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 21.11.2022, министерству и обществу-1 отказано в исках о внесении изменений (урегулирования разногласий по одному из условий) в договор от 03.05.2006 № 132 аренды земельного участка и о применении льготной ставки арендной платы (0,3% от кадастровой стоимости земельного участка). Решением Арбитражного суда Ставропольского края от 26.01.2024 по делу № А63-7475/2022, оставленным без изменения постановлением Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 09.04.2024 и постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 28.06.2024, на общество-1 возложена обязанность по возврату земельного участка министерству имущественных отношений. Судебные акты основаны на квалификации договора от 03.05.2006 № 132 аренды земельного участка как ничтожной сделки, совершенной в обход установленной земельным законодательством публичной процедуры.

Общество-1 подало в министерство имущественных отношений заявление от 19.05.2023 о предоставлении земельного участка в аренду. Ответным письмом от 14.06.2023 № 9818-461 заявителю разъяснен порядок предоставления земельных участков, находящихся в публичной собственности, в аренду в соответствии с требованиями федерального и регионального законодательства. Правомерность выраженного в этом письме решения министерства имущественных отношений общество-1 не оспорило.

Общество-2 обратилось в министерство экономического развития с заявлением от 24.05.2024 о предоставлении земельного участка в аренду без проведения торгов для реализации инвестпроекта по созданию зернового комплекса. Министерство экономического развития подготовило заключение от 30.05.2024 № 281 о возможности согласования предоставления обществу-2 земельного участка в аренду без проведения торгов для реализации инвестпроекта по созданию зернового комплекса, признанного масштабным. Заключения об отсутствии оснований для отказа в предоставлении земельного участка обществу-2 в аренду без проведения торгов для реализации инвестпроекта по созданию зернового комплекса и о соответствующих согласованиях подготовили также министерство природных ресурсов и охраны окружающей среды Ставропольского края (письмо от 19.06.2024 № 07/06-5697), министерство строительства и архитектуры Ставропольского края (письмо от 18.06.2024 № 01-11/5849), министерство сельского хозяйства (письмо от 19.06.2024 № 03-20-18/8410), министерство имущественных отношений (письмо от 19.06.2024 № 8620), управление Ставропольского

края по сохранению и государственной охране объектов культурного наследия (письмо от 04.07.2024 № 06-13/6361).

Из письма министерства имущественных отношений от 11.07.2024 № 9971/04 и выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 12.07.2024 № КУВИ-001/2024-181685366 следовало, что правообладателем земельного участка является Ставропольский край, какие-либо ограничения прав на него и обременения земельного участка не зарегистрированы.

На проведенном 12.07.2024 заседании координационного совета по развитию инвестиционной деятельности и конкуренции на территории Ставропольского края единогласно принято решение о признании инвестпроекта по созданию зернового комплекса соответствующим одному из нормативно установленных критериев признания инвестиционного проекта масштабным. Инвестпроект по созданию зернового комплекса рекомендован к реализации в целях предоставления земельного участка обществу-2 в аренду в течение трех месяцев. Соответствующий протокол от 12.07.2024 № 115 опубликован на портале органов государственной власти Ставропольского края 19.07.2024.

Общество-1 также обратилось в министерство экономического развития с заявлением от 19.07.2024 № 102 о предоставлении земельного участка в аренду без проведения торгов для реализации инвестпроекта по созданию маслично-виноградного экокомплекса. Предполагаемый срок реализации инвестпроекта заявлен равным 10 годам и 6 месяцам.

С сопроводительным письмом от 23.07.2024 № МЭР-08/7706 министерство экономического развития возвратило обществу-1 заявление от 19.07.2024 № 102 с приложенными документами. Заявителю указано на отсутствие ряда документов (заявления губернатору, пояснительной записки к бизнес-плану, приказа о вступлении в должность директора, бухгалтерской отчетности, документа, подтверждающего отсутствие у заявителя неисполненной обязанности по уплате налогов, сборов, страховых взносов, выданного налоговым органом по месту постановки заявителя на налоговый учет, выписки из Единого государственного реестра недвижимости, справки Федеральной службы государственной статистики, содержащей сведения об уровне среднемесячной заработной платы по видам экономической деятельности, к которым относится реализуемый инвестпроект), а также на несоответствие документа, подтверждающего финансовое обеспечение заявленного инвестпроекта, требованиям нормативно установленного порядка принятия соответствующего решения.

Губернатор издал распоряжение от 29.07.2024 № 530-р о предоставлении земельного участка обществу-2 в аренду без проведения торгов в целях реализации инвестпроекта по созданию зернового комплекса. Министерство имущественных отношений (арендодатель) и общество-2 (арендатор) заключили 07.08.2024 договор аренды земельного участка до 30.06.2031. Земельный участок передан арендатору по акту приема-передачи от 07.08.2024. Государственная регистрация договора аренды осуществлена 08.08.2024 (запись с номером регистрации 26:35:000000:132-26/091/2024-11).

Общество-1 повторно обратилось в министерство экономического развития с заявлением от 13.11.2024 № 226 о предоставлении земельного участка в аренду без проведения торгов для реализации инвестпроекта по созданию маслично-виноградного экокомплекса. С сопроводительными письмами от 15.11.2024 № МЭР-08/12419, от 20.11.2024 № МЭР-08/12552 министерство экономического развития возвратило обществу-1 его заявление с приложенными документами с указанием на их несоответствие установленным требованиям и состоявшееся предоставление земельного участка обществу-2 по заключенному 07.08.2024 договору аренды для реализации признанного масштабным инвестпроекта по созданию зернового комплекса.

Решением Арбитражного суда Ставропольского края от 28.03.2025 по делу № А63-22943/2024, оставленным без изменения постановлением Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 09.12.2025 и постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 20.03.2026, обществу-1 отказано в признании незаконными действий министерства экономического развития, выразившихся в возврате заявлений от 19.07.2024, от 13.11.2024 о предоставлении земельного участка в аренду без проведения торгов для реализации инвестпроекта по созданию маслично-виноградного экокомплекса и приложенных к ним документов с сопроводительными письмами от 23.07.2024 № МЭР-08/7706, от 15.11.2024 № МЭР-08/12419, от 20.11.2024 № МЭР-08/12552, и в понуждении министерства экономического развития к рассмотрению заявлений общества-1 от 19.07.2024, от 13.11.2024 по существу. Суды исходили из того, что общество-1 не представило часть обязательных для рассмотрения заявлений документов (копий годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022-2024 годы, документа, подтверждающего возможность финансового обеспечения реализации инвестиционного проекта в размере не менее 30 процентов его стоимости), а также из наличия заключенного 07.08.2024 с обществом-2 договора аренды земельного

участка. На момент рассмотрения заявления общества-2 по существу отсутствовало конкурирующее заявление общества-1 с полным пакетом необходимых документов.

Инвестпроектом по созданию зернового комплекса предусмотрено финансирование на общую сумму 720 млн. рублей, из которых 216 млн. рублей (30%) являются заёмными средствами, а 504 млн. рублей (70%) – кредитными. Источником заемных средств назван договор процентного займа от 21.03.2024 № 13, заключенный с обществом с ограниченной ответственностью «Клен». Остальная часть финансирования предполагалась за счет банковского кредита. Исключительно эти условия послужили для министерства экономического развития основанием для вывода о соответствии проекта критерию, установленному региональным законом.

В подтверждение факта начала реализации инвестпроекта по созданию зернового комплекса общество-2 сослалось на понесенные им затраты на общую сумму 165 731 379 рублей 86 копеек, соответствующую отраженному в бизнес-плане графику финансирования. Из справки общества-2 следует, что с 08.08.2024 им приобретены основные средства (техника и оборудование к ней) на сумму 68 035 652 рублей 64 копеек, произведена предоплата за основные средства (трактора) на сумму 14 400 тыс. рублей, приобретены оборудование на сумму 3 889 тыс. рублей, удобрения на сумму 24 799 772 рублей 22 копеек, семена и посадочный материал на сумму 40 317 600 рублей, средства защиты растений на сумму 6 783 260 рублей, дизельное топливо на сумму 7 506 095 рублей, произведены посевные работы на площади 65 460 600 кв. м. В подтверждении указанных сведений общество-2 представило договоры поставки, купли-продажи, универсальные передаточные документы, акты приема-передачи, счета-фактуры. Платежные документы в деле отсутствуют.

Названные обстоятельства послужили основаниями обращения общества-1 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 Арбитражного процессуального кодекса пределов рассмотрения дела в арбитражном суде кассационной инстанции.

По смыслу положений главы 24 Арбитражного процессуального кодекса удовлетворение требования о признании решения органа, осуществляющего публичные полномочия, незаконным возможно при установлении несоответствия этого решения нормативному правовому акту и нарушения им прав и законных интересов заявителя

в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности (часть 1 статьи 198, часть 4 статьи 200).

Принимая обжалуемые судебные акты, суды правомерно исходили из того, что Земельным кодексом Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) в числе основных принципов земельного законодательства названо сочетание интересов общества и законных интересов граждан (подпункт 11 пункта 1 статьи 1). По общему правилу договор аренды земельного участка, находящегося в публичной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона (пункт 1 статьи 39.6). Без проведения торгов договор аренды может быть заключен в случае предоставления такого земельного участка юридическому лицу в соответствии с распоряжением высшего должностного лица региона для реализации масштабного инвестиционного проекта, соответствующего установленным региональным законом критериям (подпункт 3 пункта 2 статьи 39.6). Рассмотрение заявлений о предоставлении земельного участка в таком случае осуществляется в порядке их поступления (пункт 4 статьи 39.17).

Законом Ставропольского края от 09.04.2015 № 36-кз «О некоторых вопросах регулирования земельных отношений» (далее – Закон № 36-кз) предусмотрено заключение договора аренды публичного земельного участка без проведения торгов в случае его предоставления юридическому лицу в соответствии с решением губернатора края для реализации масштабного инвестиционного проекта, соответствующего одному из установленных критериев. Одним из таких критериев являются предполагаемые обосновывающими документами капитальные вложения в размере не менее 50 миллионов рублей в основной капитал (основные средства, в том числе затраты на новое строительство, приобретение машин, оборудования, инструмента, инвентаря, проектно-изыскательские работы и другие затраты), наличие документарного подтверждения финансового обеспечения в размере не менее 30 процентов стоимости инвестиционного проекта и получение рекомендации к его реализации от созданного правительством координационного совета по вопросам развития инвестиционной деятельности на территории края (подпункт «б» пункта 2 части 1 статьи 21).

Утвержденным постановлением правительства от 26.12.2022 № 811-п положением о министерстве экономического развития на этот орган возложены обязанности по осуществлению в пределах своей компетенции управления и нормативно-правового регулирования в сфере, помимо прочего, инвестиционной деятельности, включая реализацию отдельных механизмов государственной поддержки и инновационной деятельности, создания стабильного рынка товаров и услуг, в том числе рынка

сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия, развития производства пищевых продуктов (пункт 1).

Порядок принятия губернатором Ставропольского края решения в целях предоставления юридическим лицам земельных участков в аренду без проведения торгов для реализации масштабных инвестиционных проектов на территории Ставропольского края, утвержденный постановлением губернатора от 16.06.2015 № 305, включает в себя подачу юридическим лицом, заинтересованным в предоставлении ему земельного участка в аренду без проведения торгов для реализации инвестиционного проекта, в министерство экономического развития заявления о реализации такого проекта и о необходимости предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов по установленной форме с прилагаемыми документами (пункт 2). Министерство экономического развития как орган исполнительной власти, обеспечивающий проведение государственной политики в сфере инвестиционной деятельности, в отсутствие замечаний к поданному заявлению направляет его копию в уполномоченные органы для дачи заключений, а также рассматривает само заявление на предмет экономической реализуемости, обоснованности инвестиционного проекта и его соответствия одному из установленных пунктом 2 части 1 статьи 21 Закона № 36-кз критериев. По результатам рассмотрения подготавливается соответствующее заключение. Положительное заключение в течение трех рабочих дней со дня поступления положительных заключений уполномоченных органов вносится на рассмотрение координационного совета по развитию инвестиционной деятельности и конкуренции на территории Ставропольского края, созданного постановлением правительства от 20.04.2001 № 68-п (пункт 10).

По смыслу приведенных в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28.06.2022 № 21 «О некоторых вопросах применения судами положений главы 22 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации и главы 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации» (далее – постановление Пленума № 21) разъяснений оспариваемым заключением министерства экономического развития от 30.05.2024 № 281 о согласовании предоставления обществу-2 земельного участка в аренду без проведения торгов для реализации инвестпроекта по созданию зернового комплекса для общества-1 действительно не установлены ни прямой запрет определенного поведения, ни определенный порядок действий, обществу-1 непосредственно не отказано в предоставлении права на заключение договора аренды земельного участка (пункт 6).

Вместе с тем, суды не оценили заключение министерства экономического развития от 30.05.2024 № 281 на предмет наличия у него признаков решения, основанного на зафиксированных данным документом обстоятельствах (о соответствии инвестпроекта по созданию зернового комплекса критериям масштабного инвестиционного проекта и о наличии в этой связи у общества-2 права на заключение договора аренды земельного участка без проведения торгов), на основании которого губернатор (без дополнительного установления и оценки этих обстоятельств) должен был издать и фактически издал распоряжение о предоставлении земельного участка обществу-2 (пункт 6 постановления Пленума № 21). При наличии таких признаков заключение министерства экономического развития от 30.05.2024 № 281 могло быть признано индивидуальным актом, содержащим волеизъявление, косвенно порождающее для общества-1 правовые последствия в виде исключения возможности участия в публичной процедуре приобретения земельного участка в аренду на конкурентных началах (пункт 3 постановления Пленума № 21). В этом смысле оспариваемым заключением могло быть опосредовано решение, повлекшее нарушение прав и законных интересов общества-1 или создавшее препятствия к их осуществлению (пункт 4 постановления Пленума № 21).

Без названной оценки выводы о том, что заключение министерства экономического развития от 30.05.2024 № 281 не имеет для губернатора обязательного (относительно отраженных в нем обстоятельств) характера при вынесении распоряжения о предоставлении земельного участка, а носит лишь рекомендательный характер, не порождает для общества-1 правовые последствия в сфере публичных правоотношений, не создает для него каких-либо препятствий в осуществлении экономической деятельности, не могут быть признаны соответствующими установленным по делу обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам.

Кроме того, суды не учли, 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 (пункт 2 статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс). 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).

В постановлении 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, 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. 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 (пункт 74). Под публичными интересами 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 (пункт 75).

Федеральным законом от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» под инвестиционным проектом понимается обоснование экономической целесообразности, объема и сроков осуществления капитальных вложений, в том числе необходимая проектная документация, разработанная в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также описание практических действий по осуществлению инвестиций (статья 1).

Законом Ставропольского края от 01.10.2007 № 55-кз «Об инвестиционной деятельности в Ставропольском крае» бюджетная эффективность определяется как разница между величиной прироста налоговых платежей в консолидированный бюджет края, полученного в результате реализации инвестиционного проекта, который соответствует приоритетным направлениям инвестиционной деятельности на территории края, и размером финансовых средств регионального бюджета, предоставленных в форме государственной поддержки (статья 2). Региональным органам государственной власти предписано осуществлять государственную поддержку инвестиционной деятельности путем создания благоприятных условий для ее развития, прямого участия органов государственной власти в инвестиционной деятельности, включая вовлечение в инвестиционный процесс временно приостановленных и законсервированных строек и объектов, находящихся в государственной собственности Ставропольского края. (пункт 1 статьи 5). При этом инвестиционным соглашением, помимо прочего, должен быть определен перечень обязательных к достижению показателей, характеризующих получение экономического и (или) иного полезного для Ставропольского края эффекта (пункт 2 статьи 8).

По смыслу названных норм цель реализации масштабного инвестиционного проекта не могла заключаться только в том, что общество-2 приобретало право

на использование значительного по площади (более 7 тыс. га) плодородного и коммерчески привлекательного земельного участка по символической льготной (многократно ниже рыночной величины) арендной плате для выращивания зерновых культур без какой-либо очевидной выгоды для региона или с ущербом для него. Планируемое обществом-2 возведение элеватора на ином земельном участке, который должен быть приобретен инвестором в свою собственность, также не сулит какой-либо публичной (социальной) выгоды для региона или входящих в него муниципальных образований. Аналогичная цель могла быть достигнута путем проведения торгов на право заключения договора аренды земельного участка. В этом случае неналоговые доходы регионального бюджета за счет арендной платы, сопоставимой с ее рыночной величиной или превышающей такую величину, могли быть направлены на публичные (социальные) нужды с сохранением (созданием) того же количества рабочих мест, которое предусмотрено инвестпроектом по созданию зернового комплекса. При этом победитель аукциона вложил бы те же денежные средства в освоение земельного участка и получил бы обычную в этой сфере деятельности выгоду, но не сверхприбыль, обеспеченную несопоставимо низкими затратами на арендную плату.

Суды не установили наличие (отсутствие) заключенного с обществом-2 инвестиционного соглашения, не оценили его на предмет соответствия задачам инвестиционной деятельности, наличия у общества-2 перед публично-правовым образованием каких-либо значимых обязательств, способствующих экономическому росту региона, развитию его социальной и духовной сфер, за исключением создания незначительного количества рабочих мест. В отсутствие таких обязательств инвестиционное соглашение (при его наличии) следовало считать заключенным на невыгодных для региона условиях, что нивелирует смысл инвестиционной деятельности, априори позволяющей публичному образованию в среднесрочной перспективе рассчитывать на решение вопросов занятости, увеличения налоговой базы, насыщения рынка отечественной продукцией, создания, развития и модернизации промышленного производства.

Земельный участок в льготном порядке мог быть передан в аренду в целях реализации масштабного инвестиционного проекта, соответствующего приоритетам и задачам, определенным в прогнозах и программах социально-экономического развития региона, его государственных программах. Такие приоритеты и задачи также не установлены и не оценены с точки зрения возможности их достижения путем реализации обществом-2 инвестпроекта по созданию зернового комплекса.

Без установления, обоснования и оценки названной публичной (социальной) выгоды региона формальное соответствие заявленного обществом-2 инвестпроекта по созданию зернового комплекса одному из нормативно установленных критериев, позволившее отнести его к категории масштабных инвестиционных проектов, не могло служить основанием для предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов за символичную (минимальную) арендную плату. Соответствующий договор аренды (в случае его заключения в противоречие целям инвестиционной деятельности и интересам региона) мог быть квалифицирован как ничтожный ввиду посягательства на публичные интересы, права и охраняемые законом интересы третьих лиц.

При такой квалификации аналогичной оценке следовало подвергнуть и заявленный обществом-1 инвестпроект по созданию маслично-виноградного экокомплекса. В зависимости от результатов этой оценки защищаемый в рамках настоящего дела интерес общества-1 мог быть признан заключающимся либо в реализации преимущественного права на заключение договора аренды земельного участка без проведения торгов на основании подпункта 3 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса, либо в участии в процедуре заключения договора аренды на конкурентных началах (торгах). Соответствующее намерение общество-1 продемонстрировало при обращении в министерство имущественных отношений в мае 2024 года.

При указанных недостатках, без установления дополнительных обстоятельств и оценки подтверждающих их доказательств содержащиеся в обжалуемых судебных актах выводы о том, что соблюдена процедура принятия распоряжения губернатора от 29.07.2024 № 530-р о предоставлении обществу-2 земельного участка в аренду без проведения торгов для реализации инвестпроекта по созданию зернового комплекса, что заявка общества-1 не являлась конкурирующей по отношению к заявке общества-2, что оценке этих заявок и инвестпроектов препятствовало согласование инвестпроекта общества-2 отраслевыми министерствами и ведомствами, а также признание инвестпроекта координационным советом соответствующим критерию масштабного, что общество-1 по своей неосмотрительности лишило себя права на реализацию на земельном участке своего инвестпроекта, что такой реализации препятствовали вступившие в законную силу судебные акты по делу № А63-7475/2022, что действия общества-1 направлены исключительно на создание препятствий в реализации инвестпроекта обществом-2 с целью нарушения публичных интересов и что у общества-1 отсутствует подлежащий судебной защите интерес, не могут быть признаны соответствующими установленным по делу обстоятельствам. Такое несоответствие влечет отмену решения суда первой инстанции,

постановления суда апелляционной инстанции и направление дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции (статья 287 Арбитражного процессуального кодекса, пункт 33 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30.06.2020 № 13 «О применении Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении дел в арбитражном суде кассационной инстанции»).

Направление дела на новое рассмотрение обусловлено необходимостью принятия находящегося вне компетенции суда кассационной инстанции комплекса процессуальных мер, направленных на установление дополнительных обстоятельств и оценку представленных доказательств. При новом рассмотрении дела суду необходимо учесть изложенные указания суда кассационной инстанции, в силу статьи 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации обязательные для арбитражного суда, вновь рассматривающего дело, устранить выявленные недостатки, установить дополнительные обстоятельства, после чего принять законное и обоснованное решение.

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

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Ставропольского края от 04.07.2025 и постановление Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 09.12.2025 по делу № А63-14828/2024 отменить.

Дело № А63-14828/2024 направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Ставропольского края.

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

Председательствующий судья В.А. Анциферов

Судья В.А. Авдякова

Судья Е.Г. Соловьев

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр Федеральное казначейство
Дата 13.10.2025 10:34:30
Кому выдана Соловьев Евгений Георгиевич

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр Федеральное казначейство
Дата 14.10.2025 12:14:17
Кому выдана Анциферов Виктор Александрович

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр Федеральное казначейство
Дата 22.12.2025 8:46:12
Кому выдана Авдякова Варвара Алексеевна

АРБИТРАЖНЫЙ СУД ЗАПАДНО-СИБИРСКОГО ОКРУГА

П О С Т А Н О В Л Е Н И Е

г. Тюмень Дело № А45-21291/2025

Резолютивная часть постановления объявлена 04 августа 2026 года
Постановление изготовлено в полном объеме 07 августа 2026 года

Арбитражный суд Западно-Сибирского округа в составе:
председательствующего Демидовой Е.Ю.,
судей Донцовой А.Ю.,
Зиновьевой Т.А.,
при протоколировании судебного заседания, проводимого с использованием системы веб-конференции, помощником судьи Берсенёвой М.С., рассмотрел кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Техмаш» и общества с ограниченной ответственностью «32 Зернопродукт» на решение от 10.11.2025 Арбитражного суда Новосибирской области (судья Ветошкин А.А.) и постановление от 03.04.2026 Седьмого арбитражного апелляционного суда (судьи Иващенко А.П., Зайцева О.О., Павлюк Т.В.) по делу № А45-21291/2025 по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Техмаш» (ИНН 5404112615), общества с ограниченной ответственностью «32 Зернопродукт» (ИНН 5404468202) к Губернатору Новосибирской области о признании недействительным распоряжения Губернатора Новосибирской области от 04.04.2025 № 68-р.

Третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора, общество с ограниченной ответственностью «Ангар» (ИНН 5406842286), Мэрия города Новосибирска (ИНН 5406285846).

Посредством системы веб-конференции в судебном заседании приняли участие представители: общества с ограниченной ответственностью «Техмаш» и общества с ограниченной ответственностью «32 Зернопродукт» - Шевелев А.А. по доверенности от 05.05.2025; Губернатора Новосибирской области – Попова С.Н. по доверенности от 06.02.2025.

С у д у с т а н о в и л :

общество с ограниченной ответственностью «Техмаш» (далее – общество «Техмаш») и общество с ограниченной ответственностью «32 Зернопродукт» (далее – общество «32 Зернопродукт») обратились в Арбитражный суд Новосибирской области с заявлением к Губернатору Новосибирской области (далее также - губернатор) о признании недействительным распоряжения Губернатора Новосибирской области от 04.04.2025 №

68-р «О реализации масштабного инвестиционного проекта «Логистический центр в Кировском районе г. Новосибирска» (далее – распоряжение № 68-р).

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены общество с ограниченной ответственностью «Ангар» (далее – общество «Ангар»), Мэрия города Новосибирска (далее – мэрия).

Решением от 10.11.2025 Арбитражного суда Новосибирской области, оставленным без изменения постановлением от 03.04.2026 Седьмого арбитражного апелляционного суда, в удовлетворении заявленных требований отказано.

Не согласившись с вышеуказанными судебными актами, общества «32 Зернопродукт» и «Техмаш» обратились с кассационной жалобой, в которой просят решение и постановление отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

По утверждению заявителей, предоставление земельного участка с кадастровым номером 54:35:051890:35 без торгов под строительство складов в нарушение законодательства о конкуренции носило непрозрачный и закрытый характер. В частности, судами не было исследовано наличие у заявителей объективной возможности владения информацией о свободе распоряжения спорным земельным участком с кадастровым номером 54:35:051890:35; сведений о том, что данный участок доступен к приобретению, в открытом доступе не имелось, напротив, для неопределенного круга лиц была очевидна принадлежность земельного участка муниципальному унитарному предприятию «Спецавтохозяйство», при этом доказательств изъятия участка из хозяйственного ведения данного лица при его преобразовании в акционерное общество не представлено; само по себе кадастровое разделение (выделение) спорного земельного участка из земельного участка с кадастровым номером 54:35:051890:5 в 2018 году не доказывает выбытие из владения и прекращение права муниципального предприятия на землю, распорядительный акт органа местного самоуправления отсутствует; судами не установлено, из каких источников о возможности приобретения спорного участка стало известно обществу «Ангар»; ссылка судов на Постановление Правительства Новосибирской области от 23.11.2015 № 407-п несостоятельна, поскольку в нем отсутствует информация о конкретных свободных для реализации масштабного инвестиционного проекта участков. Также податели жалобы обращают внимание, что в пределах земельного участка с кадастровым номером 54:35:051890:35 на основании решения Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (Роспотребнадзор) от 16.10.2019 № 219-РС33 установлена санитарно-защитная зона общества «Техмаш», налагающая ограничения в использовании спорного участка, вместе с тем судами не исследовалась проектная документации на строящиеся объекты в целях проверки соблюдения установленных ограничений; ссылаются на положения пункта 8 статьи 26 Федерального закона Российской Федерации от 03.08.2018 № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекса Российской Федерации и отдельные

законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 342-ФЗ), указывая на несостоятельность ссылки судов на отсутствие в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) по состоянию на 11.02.2025 сведений о расположении спорного земельного участка в границах зоны с особыми условиями использования территории.

Губернатором представлен отзыв на кассационную жалобу, в котором указано на отсутствие нарушение прав заявителей оспариваемым распоряжением.

Общество «32 Зернопродукт» представило дополнительные пояснения к кассационной жалобе.

Определением от 30.07.2026 суда округа в судебном заседании объявлен перерыв, участвующим в деле лицам предложено представить пояснения относительно того, на решение каких региональных социальных и экономических задач направлен спорный масштабный инвестиционный проект, соответствует ли таковой задачам инвестиционной деятельности, а также критериям, установленным Законом Новосибирской области от 01.07.2018 № 583-ОЗ «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых предоставляются земельные участки в аренду без проведения торгов» (далее – Закон № 583-ОЗ).

От общества «32 Зернопродукт» и губернатора поступили испрашиваемые судом округа пояснения.

В судебном заседании представители подателей жалобы и губернатора вышеизложенные позиции поддержали.

Учитывая надлежащее извещение иных участвующих в деле лиц о времени и месте проведения судебного заседания, кассационная жалоба рассмотрена в отсутствие их представителей в порядке, предусмотренном частью 3 статьи 284 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ).

Изучив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы с учетом отзыва на нее, а также данных в судебном заседании пояснений, проверив в порядке, предусмотренном статьей 286 АПК РФ, законность обжалуемых судебных актов, суд кассационной инстанции считает решение и постановление подлежащими отмене.

Как установлено судами и следует из материалов дела, общество «Техмаш» является собственником земельного участка площадью 5 753 кв. м с кадастровым номером 54:35:051890:1, расположенным по адресу: г. Новосибирск, проезд Северный, д. 10б, категория земель «земли населенных пунктов», виды разрешенного использования «производственные и складские предприятия».

Общество «32 Зернопродукт» является арендатором офисных и складских помещений, принадлежащих обществу «Техмаш», находящихся на земельном участке с кадастровым номером 54:35:051890:1.

Из сведений ЕГРН 25.04.2025 заявители узнали, что между обществом «Ангар» и мэрией заключен договор аренды земельного участка на территории города Новосибирска

от 10.04.2025 № 141711 (зарегистрирован в ЕГРН 11.04.2025), по условиям которого обществу «Ангар» в долгосрочную аренду (на четыре года) передан земельный участок площадью 16 372 кв. м с кадастровым номером 54:35:051890:35, расположенный по адресу г. Новосибирск, проезд Северный, д. 10, категория земель «Земли населенных пунктов», виды разрешенного использования:

«Склады (6.9) - склады;

предоставление коммунальных услуг (3.1.1) - объекты, обеспечивающие поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку данных объектов (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи уборочной и аварийной техники, сооружения, необходимые для сбора и плавки снега);

деловое управление (4.1) - объекты управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг; объекты для обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе, биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)».

Ранее спорный земельный участок принадлежал муниципальному унитарному предприятию «Спецавтохозяйство» (ныне – акционерное общество «Спецавтохозяйство») в составе земельного участка с кадастровым номером 54:35:051890:5, из которого был выделен 05.02.2018 с присвоением отдельного кадастрового номера 54:35:051890:35.

По мнению заявителей, спорный земельный участок являлся свободным от застройки и мог быть предоставлен в аренду под строительство по результатам открытых торгов на право заключения договора аренды.

Узнав из данных ЕГРН, что в отношении земельного участка с кадастровым номером 54:35:051890:35 заключен договор аренды от 10.04.2025 № 141711 с обществом «Ангар», общества «Техмаш» и «32 Зернопродукт» обратились в арбитражный суд с иском о признании данной сделки недействительной (дело № А45-16369/2025).

В ходе рассмотрения дела № А45-16369/2025 заявителям стало известно о том, что договор аренды от 10.04.2025 № 141711 с обществом «Ангар» заключен на основании распоряжения № 68-р, которым за обществом «Ангар» признан статус инвестора масштабного инвестиционного проекта «Логистический центр в Кировском районе г. Новосибирска» на земельном участке с кадастровым номером 54:35:051890:35.

По утверждению заявителей, открытых для неопределенного круга лиц торгов на право заключения договора аренды спорного земельного участка мэрией не проводилось, договор аренды заключен с обществом «Ангар» для реализации масштабного инвестиционного проекта, в соответствии с распоряжением № 68-р, согласно которому губернатор распорядился и рекомендовал мэрии передать обществу «Ангар» спорный земельный участок в аренду без торгов на основании пункта 3 части 1 статьи 1 Закона 583-ОЗ.

Полагая, что вынесенное губернатором распоряжение № 68-р нарушает права и законные интересы заявителей, общества «Техмаш» и «32 Зернопродукт» обратились в арбитражный суд с настоящим заявлением.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суды первой и апелляционной инстанций руководствовались положениями статей 11.2, 11.4, 39.1, 39.3, 39.6, 39.11, 39.15, 39.17, 299 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон № 135-ФЗ), статьи 1 Закона № 583-ОЗ и исходили из того, что процедура предоставления земельного участка для реализации масштабного инвестиционного проекта осуществляется в силу закона во внеконкурентном порядке, не усмотрев нарушений прав заявителей, обладающих возможностью аналогичным образом обратиться с заявлением о предоставлении спорного участка ранее.

Также суды не усмотрели факта нарушения режима санитарно-защитной зоны, расположенной в пределах спорного участка, поскольку наличие таковой не препятствует его использованию с учетом установленных ограничений.

Между тем, судами не учтено следующее.

Согласно части 1 статьи 198 АПК РФ граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц, если полагают, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действие (бездействие) не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности, создают иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

Для признания ненормативного акта недействительным, решения и действия (бездействия) незаконными необходимо наличие одновременно двух условий: несоответствие их закону или иному нормативному правовому акту и нарушение прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской или иной экономической деятельности, что также отражено в пункте 6 совместного постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.07.1996 № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации».

Отсутствие предусмотренной статьей 198 АПК РФ совокупности условий, необходимой для оспаривания ненормативного правового акта, действия, решения, влечет в силу части 3 статьи 201 АПК РФ отказ в удовлетворении заявленных требований.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Закона № 135-ФЗ органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами

случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия)

На основании пункта 1 статьи 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 указанной статьи.

Подпунктом 3 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ предусмотрено заключение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов в случае предоставления земельного участка юридическим лицам в соответствии с распоряжением высшего должностного лица субъекта Российской Федерации для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным законами субъектов Российской Федерации.

Исходя из вышеизложенного, наличие распоряжения высшего должностного лица субъекта Российской Федерации является одним из условий предоставления в аренду земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов.

На территории Новосибирской области критерии, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых предоставляются земельные участки в аренду без проведения торгов, установлены Законом № 583-ОЗ.

Изданию соответствующего распоряжения предшествует процедура проверки предлагаемого к реализации инвестиционного проекта на предмет соответствия установленным Законом № 583-ФЗ критериям в соответствии с Порядком рассмотрения документов, обосновывающих соответствие объекта социально-культурного или коммунально-бытового назначения, масштабного инвестиционного проекта, не связанного со строительством жилья, критериям, установленные Законом № 583-ОЗ, утвержденным Постановлением Правительства Новосибирской области от 23.11.2015 № 407-п.

Реализация масштабного инвестиционного проекта представляет собой одно из предусмотренных законодателем исключений, позволяющих заключить договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов. При этом действующее законодательство исходит из того, что любое предоставление земельного участка в отсутствие конкурентных процедур должно быть исчерпывающим образом обоснованно во исключение ситуации, при которой земельные участки выбывают из оборота при создании видимости соблюдения особого порядка их предоставления.

Обращаясь с иском, общества «Техмаш» и «32 Зернопродукт» указали, что земельный участок предоставлен в условиях нарушения требований законодательства о конкуренции, оказания необоснованного предпочтения определенному хозяйствующему субъекту при вынесении оспариваемого распоряжения, которым за обществом «Ангар»

признан статус инициатора масштабного инвестиционного проекта, обладающего приоритетным правом на предоставление участка в льготном порядке.

Согласно положениям статьи 1 Федерального закона от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» под инвестиционным проектом понимается обоснование экономической целесообразности, объема и сроков осуществления капитальных вложений, в том числе необходимая проектная документация, разработанная в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также описание практических действий по осуществлению инвестиций (бизнес-план).

Согласно пункту 3 статьи 1 Закона № 583-ОЗ (в редакции, действующей на момент издания распоряжения № 68-р) земельный участок (земельные участки) предоставляется (предоставляются) в аренду без проведения торгов в целях реализации масштабных инвестиционных проектов в случае, если реализация масштабного инвестиционного проекта:

а) соответствует перспективным направлениям инвестиционной деятельности Новосибирской области;

б) не связана со строительством жилья;

в) одобрена на совете по инвестициям Новосибирской области;

г) предполагает общий объем инвестиций, документально подтвержденных инвестором, на территории:

города Новосибирска не менее 600 млн. рублей;

Новосибирского района Новосибирской области не менее 500 млн. рублей;

городского округа Новосибирской области (за исключением города Новосибирска) не менее 250 млн. рублей;

муниципального района Новосибирской области (за исключением Новосибирского района Новосибирской области) не менее 50 млн. рублей.

В пункте 13 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2026), утвержденного постановлением Президиума Верховного Суда Российской Федерации от 01.07.2026, приведена правовая позиция, согласно которой инвестиционное соглашение, не соответствующее задачам инвестиционной деятельности и заключенное с нарушением установленного законом порядка, является ничтожным.

Возникновение судебного спора относительно законности издания распоряжения, на основании которого определенному лицу отводятся из публичной собственности земли для реализации масштабного инвестиционного проекта предполагало дачу судами всесторонней и полной оценки всем основаниям такого предоставления, в том числе, касающихся соответствия спорного масштабного инвестиционного проекта задачам инвестиционной деятельности, в частности, того, будет ли реализация такового способствовать экономическому росту региона, несет ли выгоду для публичного образования в смысле, придаваемом законодательством об инвестиционной деятельности.

Так, из представленных в материалы дела данных о масштабном инвестиционном

проекте, планируемом обществом «Ангар» к реализации на земельном участке с кадастровым номером 54:35:051890:35 (заключение Министерства экономического развития Новосибирской области от 27.02.2025 № 2, декларация инициатора проекта, претендующего на соответствие критериям, установленным пунктом 3 части 1 статьи 1 Закона № 583-03) следует, что проектом предусматривается создание логистического центра по хранению и обработке товарных грузов общей площадью 10800 кв. м, объем инвестиций – 618,4 млн. руб., срок окупаемости – 12 лет, количество новых рабочих мест – 21, поступление налоговых отчислений ожидается начиная с 2029 года.

Оценки данным сведениям на предмет значимости такого масштабного инвестиционного проекта для конкретного публично-правового образования с учетом особенностей его социально-экономического состояния судебные акты не содержат, инвестиционное соглашение, бизнес-план, а также договор аренды от 10.04.2025 №141711 в материалы дела не представлены; обоснования тому, какую выгоду получит субъект или муниципальное образование, предоставив во внеконкурсном порядке землю из публичной собственности, не приведено, учитывая, что налоговые поступления производились бы обществом «Ангар» в любом случае, в том числе, при получении участка для строительства логистического центра на основании конкурентных процедур, а заявленное количество рабочих мест (21) предполагаемо не является значительным исходя из параметров спорного участка (16 372 +/- 45 кв. м), его месторасположения (в границе города Новосибирска с численностью населения более полутора миллионов человек); передача планируемого к возведению объекта либо его части в публичную собственность субъекта также не предусмотрена.

Формальное соответствие масштабного инвестиционного проекта критериям, предусмотренным Законом № 583-ОЗ, не предопределяет положительное разрешение вопроса о предоставлении публичного имущества.

В определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 04.03.2026 № 308-ЭС25-10703 приведена правовая позиция, в соответствии с которой инвестиционная составляющая соответствующего договора должна позволять публичному образованию в среднесрочной перспективе решить вопросы занятости, увеличить налоговую базу, обеспечить насыщение рынка отечественной продукцией, создание, развитие и модернизацию промышленного производства, удовлетворение спроса населения на жилье.

Любая преференция хозяйствующему субъекту, в том числе, предоставление земельного участка для реализации масштабного инвестиционного проекта, не должна вызывать сомнений в ее обоснованности и правомерности, что также предполагает дачу оценки тому, насколько надежным инвестором может являться общество «Ангар», созданное 24.07.2024 незадолго до обращения (05.02.2025) с инициативой по реализации масштабного инвестиционного проекта и имеющее уставный капитал в размере 20 000 руб.

Кроме того, указывая, что законодательство не ограничивает круг лиц, которые могли

бы обратиться с подобной инициативой, в связи с чем, препятствий для обращения с соответствующим заявлением к губернатору со стороны заявителей не имелось, суды не проверили их доводы о несоблюдении требования об обеспечении у хозяйствующих субъектов доступа к актуальной информации относительно статуса спорного участка, тогда как заявители, будучи обладателями смежного земельного участка и осуществляя на нем хозяйственную деятельность, обладали очевидным интересом в получении спорного участка в аренду.

Интерес публичного образования при предоставлении земельного участка для реализации масштабного инвестиционного проекта состоит в привлечении инвестиций в развитие региона, в связи с чем представляется благотворной ситуация, при которой будет иметься несколько претендентов на реализацию масштабного инвестиционного проекта, что позволит оценить, какой из них наиболее экономически выгоден либо предоставление участка на основании конкурентных процедур.

В подпункте 11 пункта 1 статьи 1 ЗК РФ прямо указано, что настоящий Кодекс и изданные в соответствии с ним иные акты земельного законодательства основываются в том числе на принципе сочетания интересов общества и законных интересов граждан, согласно которому регулирование использования и охраны земель осуществляется в интересах всего общества при обеспечении гарантий каждого гражданина на свободное владение, пользование и распоряжение принадлежащим ему земельным участком.

Признавая за обществом «Ангар» как инвестором масштабного инвестиционного проекта приоритетное право на предоставление земельных участков в аренду без проведения торгов в порядке подпункта 3 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ, суды указанные выше обстоятельства и нормы права не учли, не исследовав должным образом все основания принятия решения о предоставлении земельного участка, находящегося в границах города Новосибирска и обладающего значительной площадью (16 372 +/- 45 кв.м).

Изложенное в совокупности свидетельствует о преждевременности выводов судебных инстанций о соответствии распоряжения № 68-р законодательству.

Поскольку для принятия по делу законного и обоснованно судебного акта требуется дополнительное исследование всех значимых для дела обстоятельств, которые исходя из предмета и оснований иска входят в предмет доказывания (статьи 6, 8, 9, 168, 170 АПК РФ), что не может быть компенсировано на стадии рассмотрения дела в суде кассационной инстанции ввиду ограниченности его полномочий по исследованию и оценке доказательств, дело подлежит направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду первой инстанции следует в соответствии с положениями абзаца второго пункта 15 части 2 статьи 289 АПК РФ учесть изложенные в настоящем постановлении указания суда округа, установить и исследовать все существенные для правильного рассмотрения дела обстоятельства, в частности, установить, соблюдена ли процедура признания за конкретным лицом права на

предоставление земельного участка без проведения торгов для реализации масштабного инвестиционного проекта, дать оценку всем доводам заявителей, в том числе, об отсутствии в общем доступе информации относительно статуса спорного участка; учитывая, что может иметь место нарушение публичных интересов, рассмотреть вопрос о целесообразности привлечения к участию в деле прокурора. По результатам всестороннего рассмотрения дела принять законный и обоснованный судебный акт, распределив судебные расходы, в том числе, по кассационной жалобе, для чего при необходимости решить вопрос о привлечении к участию в деле лица, за счет которого таковые могут быть возмещены (по аналогии с разъяснениями, данными в пункте 12 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 17.11.2015 № 50 «О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства»).

Руководствуясь пунктом 1 части 1 статьи 287, статьей 289 АПК РФ, Арбитражный суд Западно-Сибирского округа

п о с т а н о в и л :

решение от 10.11.2025 Арбитражного суда Новосибирской области и постановление от 03.04.2026 Седьмого арбитражного апелляционного суда по делу № А45-21291/2025 отменить. Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Новосибирской области.

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

Председательствующий Е.Ю. Демидова

Судьи А.Ю. Донцова

Т.А. Зиновьева

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр Федеральное казначейство
Дата 03.04.2026 4:23:19
Кому выдана Зиновьева Татьяна Анатольевна

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр Федеральное казначейство
Дата 24.06.2026 11:57:57
Кому выдана Донцова Анжелика Юрьевна

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр Федеральное казначейство
Дата 03.04.2026 4:29:21
Кому выдана Демидова Елена Юрьевна