



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 16-КГ21-5-К4

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

4 мая 2021 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Юрьева И.М.,  
судей Горохова Б.А. и Назаренко Т.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-173/2019 по иску АО «Дельта-Агро» к Багамаеву Нухкади Абакаровичу, Багамаеву Магомету Абакаровичу, Бовтуновой Раисе Николаевне, Кондрашовой Ольге Федоровне, Малышкину Владимиру Федоровичу, Малышкиной Татьяне Анатольевне, Мусацковой Наталье Ивановне, Мухаевой Нине Павловне, Никитину Андрею Николаевичу, Ратушному Владимиру Никифоровичу, Рябчикову Михаилу Николаевичу, Овчинникову Сергею Николаевичу, Сухову Александру Федоровичу, Сухову Евгению Федоровичу о признании недействительными протокола и решения повторного общего собрания, договора аренды земельного участка

по кассационной жалобе представителя АО «Дельта-Агро» Быкадоровой Марины Александровны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Волгоградского областного суда от 25 июня 2020 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 15 октября 2020 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Назаренко Т.Н.,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

АО «Дельта-Агро» обратилось в суд с иском к Багамаеву Нухкади Абакаровичу, Багамаеву Магомету Абакаровичу, Бовтуновой Раисе Николаевне, Кондрашовой Ольге Федоровне, Малышкину Владимиру Федоровичу, Малышкиной Татьяне Анатольевне, Мусацковой Наталье Ивановне, Мухаевой Нине Павловне, Никитину Андрею Николаевичу, Ратушному Владимиру Никифоровичу, Рябчикову Михаилу Николаевичу, Овчинникову Сергею Николаевичу, Сухову Александру Федоровичу, Сухову Евгению Федоровичу с учетом уточнения исковых требований о признании недействительными протокола повторного общего собрания участников общей долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером [REDACTED] площадью 201,89 га, расположенного по адресу: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] муниципальный район, территория администрации [REDACTED] сельского поселения, от 23 августа 2019 г., принятого на указанном собрании решения о передаче названного земельного участка в аренду ИП главе КФХ Фокину Александру Александровичу, договора аренды этого земельного участка с последним (запись о регистрации договора аренды № [REDACTED] [REDACTED] от 9 сентября 2019 г.).

Иск обоснован тем, что спорный земельный участок предоставлен истцу участниками общей долевой собственности по договору аренды от 6 декабря 2013 г. сроком на 10 лет и с указанного времени обязательства по договору исполнялись сторонами. 23 августа 2019 г. участниками общей долевой собственности проведено повторное общее собрание, по результатам которого принято решение передать спорный земельный участок в аренду ИП главе КФХ Фокину А.А. Передавая земельный в участок новому арендатору, ответчики нарушили права и законные интересы истца как действующего арендатора, добросовестно исполняющего обязанности по договору аренды.

Решением Руднянского районного суда Волгоградской области от 17 октября 2019 г. и дополнительным решением этого же суда от 3 февраля 2020 г. исковые требования удовлетворены.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Волгоградского областного суда от 25 июня 2020 г., оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 15 октября 2020 г., решение и

дополнительное решение суда первой инстанции отменены, по делу принято новое решение об отказе в удовлетворении исковых требований.

В кассационной жалобе заявителем ставится вопрос о ее передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены обжалуемых судебных постановлений ввиду существенного нарушения норм материального права.

По результатам изучения доводов кассационной жалобы заявителя 15 февраля 2021 г. судьей Верховного Суда Российской Федерации Назаренко Т.Н. дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации, и определением от 25 марта 2021 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив обоснованность доводов кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению, поскольку имеются основания для отмены обжалуемых судебных постановлений.

Основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права или норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов (статья 390<sup>14</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу, что такого характера существенные нарушения норм права были допущены судами апелляционной и кассационной инстанций при рассмотрении дела.

Как установлено судом, ответчики являются собственниками земельного участка сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером [REDACTED], площадью 201,89 га, месторасположение которого установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка: ориентир - [REDACTED] область, [REDACTED] район, территория [REDACTED] сельского поселения, [REDACTED]; участок находится примерно на расстоянии от 1 до 3,6 км по направлению на юго-восток от ориентира.

6 декабря 2013 г. земельный участок передан его собственниками согласно письменному договору в аренду АО «Дельта-Агро» на срок до 5 декабря 2023 г. Договор не прошел государственную регистрацию.

Договором аренды от 6 декабря 2013 г. установлено, что срок аренды спорного земельного участка составляет 10 лет с момента подписания этого договора и до 5 декабря 2023 г. (пункт 2.1 договора).

23 августа 2019 г. на повторном общем собрании участников долевой собственности было принято решение о передаче земельного участка по договору аренды от 28 августа 2019 г. ИП главе КФХ Фокину А.А., о чем 9 сентября 2019 г. в ЕГРН внесена регистрационная запись № [REDACTED].

Удовлетворяя исковые требования, суд первой инстанции исходил из того, что заключив с АО «Дельта-Агро» договор аренды спорного земельного участка, ответчики распорядились этим имуществом. Суд также указал на то, что повторное распоряжение спорным имуществом путем заключения договора аренды с другим лицом не соответствует требованиям закона и нарушает права истца.

Отменяя решения суда первой инстанции и принимая по делу новое решение об отказе в удовлетворении исковых требований, суд апелляционной инстанции пришел к выводу, что истец не обладает правом на обращение в суд с иском об оспаривании решения общего собрания собственников земельного участка, поскольку не является участником общей долевой собственности, а также сослался на то, что договор аренды не прошел государственную регистрацию, что свидетельствует о его ничтожности и предоставляет арендатору по такому договору право требовать возмещения убытков.

Суд кассационной инстанции согласился с доводами кассационной жалобы АО «Дельта-Агро» о наличии у него права на обращение в суд с настоящим иском, однако посчитал, что в остальной части выводы суда апелляционной инстанции являются правильными.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не может согласиться с выводами судов апелляционной и кассационной инстанций ввиду следующего.

Согласно пункту 2 статьи 181<sup>1</sup> Гражданского кодекса Российской Федерации решение собрания, с которым закон связывает гражданско-правовые последствия, порождает правовые последствия, на которые решение собрания направлено, для всех лиц, имевших право участвовать в данном собрании (участников юридического лица, собственников, кредиторов при банкротстве и других - участников гражданско-правового сообщества), а также для иных лиц, если это установлено законом или вытекает из существа отношений.

Положениями статьи 9 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» установлено, что в

аренду могут быть переданы прошедшие государственный кадастровый учет земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, в том числе земельные участки, находящиеся в долевой собственности (пункт 1). Договор аренды находящегося в долевой собственности земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения и соглашение об установлении частного сервитута в отношении такого земельного участка могут быть подписаны лицом, уполномоченным решением общего собрания участников долевой собственности совершать без доверенности сделки с таким земельным участком, если условия указанных договора и соглашения соответствуют условиям, определенным решением общего собрания участников долевой собственности (пункт 2).

Статьей 14 названного выше Федерального закона установлено, что владение, пользование и распоряжение земельным участком из земель сельскохозяйственного назначения, находящимся в долевой собственности более чем пяти лиц, осуществляются в соответствии с решением участников долевой собственности, которое принимается на общем собрании участников долевой собственности (пункт 1).

В силу пункта 1 статьи 181<sup>3</sup> Гражданского кодекса Российской Федерации решение собрания недействительно по основаниям, установленным Гражданским кодексом Российской Федерации или иными законами, в силу признания его таковым судом (оспоримое решение) либо независимо от такого признания (ничтожное решение).

Как разъяснено в пункте 106 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», допускается возможность предъявления самостоятельных исков о признании недействительным ничтожного решения собрания; споры по таким требованиям подлежат разрешению судом в общем порядке по заявлению любого лица, имеющего охраняемый законом интерес в таком признании.

В соответствии со статьей 606 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Согласно пункту 2 статьи 609 Гражданского кодекса Российской Федерации договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом.

В пункте 14 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2011 г. (в редакции от 25 декабря 2013 г.)

№ 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» указано, что в случае если стороны достигли соглашения в требуемой форме по всем существенным условиям договора аренды, который в соответствии с названным положением подлежит государственной регистрации, но не был зарегистрирован, то при рассмотрении споров между ними судам надлежит исходить из следующего. Если судами будет установлено, что собственник передал имущество в пользование, а другое лицо приняло его без каких-либо замечаний, соглашение о размере платы за пользование имуществом и по иным условиям пользования было достигнуто сторонами и исполнялось ими, то в таком случае следует иметь в виду, что оно связало их обязательством, которое не может быть произвольно изменено одной из сторон (статья 310 Гражданского кодекса Российской Федерации), и оснований для применения судом положений статей 1102, 1105 этого кодекса не имеется. В силу статьи 309 Гражданского кодекса Российской Федерации пользование имуществом должно осуществляться и оплачиваться в соответствии с принятыми на себя стороной такого соглашения обязательствами.

В то же время в силу статьи 308 Гражданского кодекса Российской Федерации права, предоставленные лицу, пользующемуся имуществом по договору аренды, не прошедшему государственную регистрацию, не могут быть противопоставлены им третьим лицам. В частности, такое лицо не имеет преимущественного права на заключение договора на новый срок (пункт 1 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации), а к отношениям пользователя и третьего лица, приобретшего на основании договора переданную в пользование недвижимую вещь, не применяется пункт 1 статьи 617 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Согласно статьи 309 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями или иными обычно предъявляемыми требованиями

По общему правилу, установленному в пункте 1 статьи 310 Гражданского кодекса Российской Федерации, односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются.

Как видно из содержания оспариваемого договора аренды от 6 декабря 2013 г., его условиями не предусмотрено право арендодателей в одностороннем порядке отказаться от исполнения этого договора. Однако, как установлено судами, ответчики расторгли договор, приняв 23 августа 2019 г. на повторном общем собрании участников долевой собственности решение о передаче

спорного земельного участка по договору аренды от 28 августа 2019 г. ИП главе КФХ Фокину А.А.

Суд первой инстанции пришел к выводу о том, что повторное заключение ответчиками договора аренды и расторжение в одностороннем порядке действующего не соответствует требованиям закона, нарушает права истца. Также суд указал на то, что поскольку обжалуемое решение общего собрания повлекло для АО «Дельта-Агро» гражданско-правовые последствия, данное лицо обладает правом для его обжалования.

Не соглашаясь с выводами нижестоящего суда, суды апелляционной инстанции и кассационной инстанций посчитали договор аренды спорного земельного участка от 6 декабря 2013 г. ничтожным ввиду того, что он не прошел государственную регистрацию. Суды сослались на редакцию пункта 1 статьи 165 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которой несоблюдение нотариальной формы, а в случаях, установленных законом, - требования о государственной регистрации сделки влечет ее недействительность. Такая сделка считается ничтожной.

Суды указали, что данная редакция действовала на момент заключения договора аренды с истцом.

Между тем Федеральным законом от 7 мая 2013 г. № 100-ФЗ «О внесении изменений в подразделы 4 и 5 раздела I части первой и статью 1153 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации» пункт 1 статьи 165 Гражданского кодекса Российской Федерации изложен в следующей редакции: «если одна из сторон полностью или частично исполнила сделку, требующую нотариального удостоверения, а другая сторона уклоняется от такого удостоверения сделки, суд по требованию исполнившей сделку стороны вправе признать сделку действительной. В этом случае последующее нотариальное удостоверение сделки не требуется» (пункт 9 статьи 1).

Согласно части 1 статьи 3 Федерального закона от 7 мая 2013 г. № 100-ФЗ «О внесении изменений в подразделы 4 и 5 раздела I части первой и статью 1153 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации» данный Федеральный закон (за исключением пункта 22 его статьи 1) вступил в силу с 1 сентября 2013 г.

Таким образом, на момент совершения договора аренды от 6 декабря 2013 г. пункт 1 статьи 165 Гражданского кодекса Российской Федерации не содержал в себе указания на ничтожность сделки, если при ее совершении не соблюдены требования о ее государственной регистрации.

В соответствии с пунктом 1 статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем

существенным условиям договора. Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Как следует из положений Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (действовавшего на момент возникновения спорных отношений), в процессе регистрации правообладатель (или соответственно доверенное лицо) участвует при подаче заявления о государственной регистрации права. С заявлением предоставляются и все необходимые документы. В дальнейшем все процедуры по проверке, регистрации и внесению соответствующей записи в реестр осуществляются компетентными органами, совершение сторонами каких-либо юридически значимых действий в процессе самой регистрации не требуется. Стороны могут лишь отозвать свое заявление до внесения записи о регистрации в реестр.

Таким образом, государственная регистрация как формальное условие обеспечения государственной, в том числе судебной, защиты прав лица, возникающих из договорных отношений, объектом которых является недвижимое имущество, призвана лишь удостоверить со стороны государства юридическую силу соответствующих правоустанавливающих документов. Тем самым государственная регистрация создает гарантии надлежащего выполнения сторонами обязательств и, следовательно, способствует упрочению и стабильности гражданского оборота в целом. Она не затрагивает самого содержания указанного гражданского права, не ограничивает свободу договоров, юридическое равенство сторон, автономию их воли и имущественную самостоятельность.

Как видно из материалов дела, между сторонами было достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора аренды; договор исполнялся с даты его заключения (2013 г.) до фактического расторжения (2019 г.); согласно ведомостям выдачи натуральной оплаты арендной платы за земельные доли АО «Дельта-Агро» исполняло обязанность перед собственниками долей спорного земельного участка по внесению арендной платы, кроме того, данное общество выступало налоговым агентом по уплате налогов с доходов ответчиков от получения арендной платы. Незаключенным или недействительным договор аренды не признавался.

В связи с вышеизложенным, выводы судов апелляционной и кассационной инстанции о том, что требования истца о признании недействительными протокола и решения повторного общего собрания,

договора аренды земельного участка, подлежат отклонению ввиду ничтожности договора аренды, а также выводы суда апелляционной инстанции от отсутствия у истца права на оспаривание протокола общего собрания участников общей долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения не основаны на законе.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судами апелляционной и кассационной инстанций нарушения норм материального права являются существенными, повлиявшими на исход дела, в связи с чем апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Волгоградского областного суда от 25 июня 2020 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 15 октября 2020 г. подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить дело в соответствии с требованиями закона.

Руководствуясь статьями 390<sup>14</sup>-390<sup>16</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Волгоградского областного суда от 25 июня 2020 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 15 октября 2020 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи