



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 16-КГ22-37-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

17 января 2023 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Москаленко Ю.П.,
судей Назаренко Т.Н. и Юрьева И.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Фокина Владимира Сергеевича, Бочеровой Нины Яковлевны, Рыбкиной Зинаиды Борисовны, Кадыковой Любви Яковлевны, Стаценко Галины Александровны, Рыхлевич Елены Анатольевны, Картушиной Валентины Ивановны, Карповой Файзы Фаритовны, Гусевой Татьяны Святославовны, Егоровой Галины Александровны, Дронова Юрия Валентиновича, Тараненко Натальи Васильевны, Фирсовой Нины Николаевны, Аксенова Алексея Васильевича, Золотухиной Ирины Александровны, Полтавец Зинаиды Анатольевны, Полтавца Анатолия Васильевича, Резяпкиной Натальи Константиновны, Беловодовой Татьяны Викторовны, Шаповал Антонида Ивановны, Телегиной Василисы Трофимовны, Разуваева Ильи Андреевича, Вивчара Василия Семеновича, Филипповой Ольги Ивановны к обществу с ограниченной ответственностью «Виктория» о признании обременения отсутствующим и выделе земельных участков, признании недействительным дополнительного соглашения, применении последствий недействительности сделки

по кассационной жалобе представителя Фокина Владимира Сергеевича, Бочеровой Нины Яковлевны, Рыбкиной Зинаиды Борисовны, Филипповой Ольги Ивановны, Кадыковой Любви Яковлевны, Стаценко Галины Александровны, Рыхлевич Елены Анатольевны, Картушиной Валентины Ивановны, Карповой Файзы Фаритовны, Гусевой Татьяны Святославовны, Егоровой Галины Александровны, Дронова Юрия Валентиновича, Тараненко Натальи Васильевны, Фирсовой Нины Николаевны, Аксенова Алексея Васильевича, Золотухиной Ирины Александровны, Полтавец Зинаиды Анатольевны, Полтавца Анатолия Васильевича, Резяпкиной Натальи Константиновны, Беловодовой Татьяны Викторовны, Шаповал Антонида Ивановны, Разуваева Ильи Андреевича, Вивчара Василия Семеновича – Ефремовой Елены Геннадьевны и кассационной жалобе Ахановой Веры Георгиевны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Волгоградского областного суда от 7 февраля 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 28 июля 2022 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Назаренко Т.Н., выслушав объяснения представителя Фокина В.С., Бочеровой Н.Я., Рыбкиной З.Б., Филипповой О.И., Кадыковой Л.Я., Стаценко Г.А., Рыхлевич Е.А., Картушиной В.И., Карповой Ф.Ф., Гусевой Т.С., Егоровой Г.А., Дронова Ю.В., Тараненко Н.В., Фирсовой Н.Н., Аксенова А.В., Золотухиной И.А., Полтавец З.А., Полтавца А.В., Резяпкиной Н.К., Беловодовой Т.В., Шаповал А.И., Разуваева И.А., Вивчара В.С. – Ефремовой Е.Г., представителя Рыбкиной З.Б. – Кичеровой О.В., поддержавших доводы кассационной жалобы,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Фокин В.С., Бочерова Н.Я., Рыбкина З.Б., Кадыкова Л.Я., Стаценко Г.А., Рыхлевич Е.А., Картушина В.И., Карпова Ф.Ф., Гусева Т.С., Егорова Г.А., Дронова Ю.В., Тараненко Н.В., Фирсова Н.Н., Аксенов А.В., Золотухина И.А., Полтавец З.А., Полтавец А.В., Резяпкина Н.К., Беловодова Т.В., Шаповал А.И., Телегина В.Т., Разуваев И.А., Вивчар В.С., Филиппова О.И. с учетом уточненных исковых требований обратились в суд с исками к ООО «Виктория» о признании отсутствующим обременения (аренды) земельного участка, об осуществлении выдела долей из земельного участка без согласия арендатора, о признании недействительным дополнительного соглашения от 15 сентября 2020 г. к договору аренды

от 30 мая 2000 г., применении последствий недействительности сделки. В обоснование иска требования истцы указали, что им принадлежат земельные доли на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 58 640 000 кв.м, расположенный в административных границах Гуровского сельского поселения Ольховского района Волгоградской области. По договору от 30 мая 2000 г. земельные доли на данный участок переданы в аренду ООО «Виктория» (ранее – СПК «Виктория»). Истцами проведены работы по выделу земельных долей в натуре, однако кадастровый учет образованных земельных участков не осуществлен, поскольку в регистрирующий орган не представлено согласие арендатора ООО «Виктория» на выдел земельных участков. Действующим законодательством не предусмотрена возможность аренды земельных долей без выдела их в натуре в виде сформированного земельного участка, в то время как договор аренды земельных долей от 30 мая 2000 г. в соответствии с законом не приведен, границы переданного в аренду участка не установлены, общее собрание собственников земельных долей по вопросу внесения изменений в предмет договора аренды не проводилось. В связи с этим истцы полагали, что договор аренды земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] не заключен, а договор аренды земельных долей не может быть расценен в качестве договора аренды земельного участка, поэтому на него не распространяются требования закона о необходимости получения согласия арендатора на выдел земельных долей из земельного участка с кадастровым номером [REDACTED]. Общее собрание участников общей собственности на данный земельный участок по вопросу заключения дополнительного соглашения к договору аренды земельных долей не проводилось, его условия собственниками земельных долей не обсуждались, полномочий на изменение условий договора аренды земельных долей Филиппова О.И. не имела, дополнительное соглашение от 15 сентября 2020 г. не подписывалось, что свидетельствует о его недействительности.

Решением Ольховского районного суда Волгоградской области от 14 сентября 2021 г. исковые требования удовлетворены частично. Признано недействительным дополнительное соглашение от 15 сентября 2020 г. к договору аренды земельных долей от 30 мая 2000 г., из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) исключена соответствующая запись. В остальной части требования оставлены без удовлетворения.

Определением от 15 декабря 2021 г. суд апелляционной инстанции перешел к рассмотрению дела по правилам производства в суде первой инстанции.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Волгоградского областного суда от 7 февраля 2022 г., оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 28 июля 2022 г., решение суда первой инстанции отменено, принято новое решение об отказе в удовлетворении требований.

Представителем Фокина В.С., Бочеровой Н.Я., Рыбкиной З.Б., Филипповой О.И., Кадыковой Л.Я., Стаценко Г.А., Рыхлевич Е.А., Картушиной В.И., Карповой Ф.Ф., Гусевой Т.С., Егоровой Г.А., Дронова Ю.В., Тараненко Н.В., Фирсовой Н.Н., Аксенова А.В., Золотухиной И.А., Полтавец З.А., Полтавца А.В., Резяпкиной Н.К., Беловодовой Т.В., Шаповал А.И., Разуваева И.А., Вивчара В.С. – Ефремовой Е.Г., а также Ахановой В.Г. поданы кассационные жалобы, в которых поставлен вопрос об их передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Волгоградского областного суда от 7 февраля 2022 г. и определения судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 28 июля 2022 г.

По результатам изучения доводов кассационных жалоб заявителей судьей Верховного Суда Российской Федерации Назаренко Т.Н. 17 октября 2022 г. дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации, и определением того же судьи от 28 ноября 2022 г. кассационные жалобы с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационных жалоб, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобы подлежащими 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 390¹⁴ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

При рассмотрении настоящего дела судом апелляционной инстанции и кассационным судом общей юрисдикции были допущены такого характера существенные нарушения норм права.

Как установлено судом и следует из материалов дела, истцам на праве общей долевой собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 58 640 000 кв.м из земель сельскохозяйственного назначения для выращивания сельскохозяйственной продукции и иных видов сельскохозяйственного использования, расположенный в административных границах Гуровского сельского поселения Ольховского района Волгоградской области.

30 мая 2000 г. между собственниками земельных долей указанного земельного участка и арендатором СПК «Виктория» заключен договор аренды земельных долей при множественности лиц на стороне арендодателей.

Договор заключен сроком на 49 лет с момента его регистрации в ЕГРН, зарегистрирован в реестре 1 сентября 2000 г.

В договоре аренды указано, что предметом договора является земельный участок общей площадью 5 864 га, расположенный по адресу: [REDACTED], в границах СПК «Виктория».

19 декабря 2017 г. общим собранием участников долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] рассмотрен вопрос об избрании лица, уполномоченного от имени участников долевой собственности на данный участок действовать без доверенностей, о видах действий, на которые уполномочивается данное лицо, и сроках полномочий. В качестве уполномоченных лиц выбраны Сергеева Л.В. и Филиппова О.И. с правом на заключение, расторжение и подписание договоров аренды земельного участка, дополнительных соглашений к ним на любых условиях по своему усмотрению.

15 сентября 2020 г. между собственниками земельных долей в лице Филипповой О.И. и ООО «Виктория» заключено дополнительное соглашение к договору аренды земельных долей от 30 мая 2000 г., которым конкретизирован предмет договора аренды (в части указания кадастрового номера переданного в аренду участка), внесены изменения в условия договора, определяющие размер арендной платы. Соглашение зарегистрировано в ЕГРН 9 декабря 2020 г.

Разрешая спор, суд первой инстанции установил, что в соответствии с заключением проведенной по делу экспертизы уполномоченное

собственниками земельных долей лицо не подписывало дополнительное соглашение к договору аренды, в связи с чем, руководствуясь статьями 209, 304 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьей 60 Земельного кодекса Российской Федерации, признал данное соглашение недействительным. Суд не усмотрел оснований для признания обременения отсутствующим, поскольку договор аренды земельных долей не оспорен, недействительным не признан. Суд отклонил требования о выделе земельных участков в счет принадлежащих истцам земельных долей без согласия арендатора, сославшись на то, что необходимость получения такого согласия прямо предусмотрена положениями пункта 4 статьи 11² Земельного кодекса Российской Федерации, пункта 5 статьи 14 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Суд апелляционной инстанции с учетом того, что состоявшимся судебным актом разрешен вопрос о правах и обязанностях лиц, не привлеченных к участию в деле, отменил решение суда. Отказывая в удовлетворении требований, суд апелляционной инстанции исходил из того, что иск о признании обременения отсутствующим не подлежит удовлетворению, поскольку с требованием о признании недействительным договора аренды земельных долей, на основании которого установлено обременение, истцы не обращались, договор аренды недействительным не признан. Оснований для признания недействительным дополнительного соглашения к договору аренды не имеется, поскольку условия данного соглашения фактически сторонами исполнялись, истцы получали арендную плату в период с 2017 года по 2020 год, что свидетельствует об одобрении ими оспариваемой сделки. Руководствуясь пунктами 4, 5 статьи 11² Земельного кодекса Российской Федерации, пунктом 1 статьи 12, пунктом 1 статьи 13, пунктами 1, 5 статьи 14 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что, поскольку выдел земельных долей из арендованного земельного участка не может осуществляться без согласия арендатора, получение согласия ООО «Виктория» в данном случае является обязательным.

Кассационный суд общей юрисдикции согласился с выводами суда апелляционной инстанции, при этом кассационную жалобу лица, не привлеченного к участию в деле, – Ахановой В.Г. оставил без рассмотрения по существу, указав, что принятые судебные акты не затрагивают ее права и законные интересы.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что допущенные судом апелляционной инстанции и кассационным судом общей юрисдикции нарушения норм права выразились в следующем.

В силу пункта 2 статьи 1 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Федеральный закон от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ) правовое регулирование отношений в области оборота земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения осуществляется Конституцией Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, данным Федеральным законом, другими федеральными законами, а также принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и законами субъектов Российской Федерации.

В пункте 1 статьи 14 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ указано, 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.

На основании пунктов 2, 3 статьи 183 Гражданского кодекса Российской Федерации при отсутствии полномочий действовать от имени другого лица или при превышении таких полномочий сделка считается заключенной от имени и в интересах совершившего ее лица, если только другое лицо (представляемый) впоследствии не одобрит данную сделку. Последующее одобрение сделки представляемым создает, изменяет и прекращает для него гражданские права и обязанности по данной сделке с момента ее совершения.

Исходя из разъяснений, изложенных в пункте 123 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», под последующим одобрением сделки представляемым, в частности, могут пониматься: письменное или устное одобрение независимо от того, кому оно адресовано; иные действия представляемого, свидетельствующие об одобрении сделки (например, полное или частичное принятие исполнения по оспариваемой сделке, реализация других прав и обязанностей по сделке, подписание уполномоченным на это лицом акта сверки задолженности). Независимо от формы одобрения оно

должно исходить от органа или иного лица, уполномоченного заключать такие сделки или совершать действия, которые могут рассматриваться как одобрение.

Согласно пункту 70 указанного выше постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации сделанное в любой форме заявление о недействительности сделки и о применении последствий недействительности сделки не имеет правового значения, если ссылающееся на недействительность лицо действует недобросовестно, в частности если его поведение после заключения сделки давало основание другим лицам полагаться на действительность сделки (пункт 5 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Приведенные положения и разъяснения закона при рассмотрении дела не учтены, значимые для дела обстоятельства одобрения арендодателями дополнительного соглашения от 15 сентября 2020 г. не установлены.

Суд апелляционной инстанции, отменяя решение суда первой инстанции, указал на то, что условия дополнительного соглашения от 15 сентября 2020 г. фактически сторонами исполнялись, поскольку истцы получали арендную плату в период с 2017 года по 2020 год. Между тем суд не учел то обстоятельство, что условие об арендной плате было предусмотрено договором аренды земельных долей от 30 мая 2000 г., которым арендная плата установлена в размере 3% от прибыли арендатора, то есть является переменной величиной, зависящей от финансовых показателей деятельности предприятия, с учетом чего само по себе получение арендодателями арендной платы в период с 2017 года по 2020 год в том или ином размере об одобрении истцами условий дополнительного соглашения от 15 сентября 2020 г. не свидетельствует. Указаний на какие-либо другие конклюдентные действия арендодателей, направленные на исполнение дополнительного соглашения к договору аренды, судом апелляционной инстанции не установлено и апелляционное определение не содержит.

Судом апелляционной инстанции не дано оценки представленным истцами доказательствам – письменным претензиям истцов в адрес арендатора, в которых они указывают на несогласие с размером арендной платы после получения 18 марта 2021 г. сведений о регистрации оспариваемого дополнительного соглашения.

Кроме того, как следует из материалов дела, Аханова В.Г. является собственником земельных долей переданного в аренду земельного участка, однако к участию в деле не привлечена, чем нарушены ее права и законные интересы, поскольку сделанные судом выводы по существу спора касаются реализации прав всех собственников переданных в аренду земельных долей.

На основании части 1 статьи 43 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора, могут вступить в дело на стороне истца или ответчика до принятия судом первой инстанции судебного постановления по делу, если оно может повлиять на их права или обязанности по отношению к одной из сторон. Они могут быть привлечены к участию в деле также по ходатайству лиц, участвующих в деле, или по инициативе суда.

Согласно пункту 4 части 4 статьи 330, пункту 4 части 4 статьи 379⁷ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации принятие судом решения о правах и обязанностях лиц, не привлеченных к участию в деле, является безусловным основанием для отмены судебного постановления.

Протокольным определением от 25 августа 2021 г. суд первой инстанции привлек к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, всех собственников земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], в том числе Аханова П.Ф., направлял в его адрес судебную корреспонденцию. Аналогичным образом судебная корреспонденция направлялась третьему лицу Аханову П.Ф. судом апелляционной и кассационной инстанции.

В суд кассационной инстанции Ахановой В.Г. были представлены свидетельства о праве на наследство по закону от 16 августа 2021 г., согласно которым ее супруг Аханов П.Ф. умер 21 ноября 2020 г., Аханова В.Г. является наследником земельных долей в праве собственности на переданный в аренду земельный участок.

На основании пункта 4 статьи 1152 Гражданского кодекса Российской Федерации принятое наследство признается принадлежащим наследнику со дня открытия наследства независимо от времени его фактического принятия, а также независимо от момента государственной регистрации права наследника на наследственное имущество, когда такое право подлежит государственной регистрации.

Кроме того, в суд апелляционной инстанции была представлена выписка из ЕГРН, согласно которой право собственности Ахановой В.Г. на земельные доли было зарегистрировано в реестре 17 августа 2021 г., то есть до привлечения Аханова П.Ф. к участию в деле судом первой инстанции и, соответственно, до перехода суда апелляционной инстанции к рассмотрению дела по правилам производства в суде первой инстанции.

Таким образом, сделав вывод о том, что заявленными требованиями затрагиваются права и законные интересы всех собственников земельных

долей, в связи с чем они подлежат привлечению к участию в деле, суд не привлек Аханову В.Г. к участию в настоящем деле.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу, что допущенные судом апелляционной инстанции и кассационным судом общей юрисдикции нарушения норм права являются существенными, повлиявшими на исход дела, без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов заявителей, в связи с чем полагает необходимым отменить апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Волгоградского областного суда от 7 февраля 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 28 июля 2022 г. и направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции в полном объеме.

При новом рассмотрении дела суду апелляционной инстанции следует учесть изложенное и разрешить спор в соответствии с установленными по делу обстоятельствами и требованиями закона.

Руководствуясь статьями 390¹⁴–390¹⁶ 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 7 февраля 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 28 июля 2022 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи