



## ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

---

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 3914/13

Москва

1 октября 2013 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации  
в составе:

председательствующего – Председателя Высшего Арбитражного  
Суда Российской Федерации Иванова А.А.;

членов Президиума: Абсалямова А.В., Амосова С.М.,  
Андреевой Т.К., Бациева В.В., Завьяловой Т.В., Козловой О.А.,  
Маковской А.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л.,  
Юхнея М.Ф. –

рассмотрел в судебном заседании заявление Агентства по  
управлению государственным имуществом Астраханской области о  
пересмотре в порядке надзора определения Арбитражного суда  
Астраханской области от 17.08.2012 и постановления Двенадцатого  
арбитражного апелляционного суда от 30.11.2012 по делу Арбитражного  
суда Астраханской области № А06-7751/2010 по заявлению Агентства по  
управлению государственным имуществом Астраханской области о замене

стороны в исполнительном производстве ее правопреемником в рамках арбитражного дела № А06-7751/2010.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – Агентства по управлению государственным имуществом Астраханской области – Ирижепов Р.Б.

Заслушав и обсудив доклад Председателя Высшего Арбитражного суда Российской Федерации Иванова А.А., а также объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Агентство по управлению государственным имуществом Астраханской области (далее – Агенство) обратилась в суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью «ПОЛИ-СЭТ-Инвест» (далее – общество «ПОЛИ-СЭТ-Инвест») о взыскании задолженности за ненадлежащее исполнение обязательств по договору № 7/27 от 17.04.2008 в размере основного долга 2 396 843 рублей 58 копеек, пени в размере 45 101 рублей 93 копейки.

Решением Арбитражного суда Астраханской области от 10.03.2011 заявленные требования удовлетворены.

В порядке, предусмотренном статьей 48 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), Агентство вновь обратилось в Арбитражный суд Астраханской области с заявлением о замене стороны в исполнительном производстве ее правопреемником в рамках данного арбитражного дела. Определением от 17.08.2012 в удовлетворении заявления отказано. Постановлением Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 30.11.2012 определение суда первой инстанции оставлено без изменения, а апелляционная жалоба Агентства без удовлетворения.

В заявлении о пересмотре в порядке надзора судебных актов Агентство просит их отменить, ссылаясь на неправильное применение

судами норм материального и процессуального права, и принять новый судебный акт об удовлетворении заявленных требований в полном объеме.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлениях, отзывах на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что заявление подлежит удовлетворению, а дело направлению на новое рассмотрение.

Решением Арбитражного суда Астраханской области от 10.03.2011 по делу №А06-7751/2010 удовлетворены иски требования Агентства по управлению государственным имуществом Астраханской области о взыскании с общества «ПОЛИ-СЭТ-Инвест» долга в размере 2675023 рублей, пени за несвоевременную уплату арендных платежей в размере 109144 рублей 82 копейки по договору аренды земельного участка от 17.04.2008 № 7/27.

Во исполнение указанного решения 25.04.2011 выданы исполнительные листы серии АС №002737451 и №002737452. Постановлением судебного пристава-исполнителя МО по ОИП №1 г. Астрахани УФССП по Астраханской области от 05.05.2011 на основании выданных исполнительных листов возбуждено исполнительное производство №3734/11/17/30.

Между обществом «ПОЛИ-СЭТ-Инвест» и обществом с ограниченной ответственностью ПКФ «СЭТ» (далее – общество ПКФ «СЭТ») 27.01.2011 заключен договор перенайма, в соответствии с которым общество ПКФ «СЭТ» обязуется принять права и обязанности по договору аренды земельного участка от 17.04.2008 № 7/27 предметом которого является земельный участок с кадастровым номером 30:12:03 0616:84, общей площадью 8460 кв.м., из земель населенных пунктов, расположенный по адресу: г. Астрахань, Советский район, ул. Н. Островского, разрешенное использование (назначение): под строительство гостиницы.

Согласно пункту 4 заключенного договора перенайма, в соответствии со статьей 22 Земельного кодекса Российской Федерации общество «ПОЛИ-СЭТ-Инвест» передает все свои права и обязанности по договору аренды без согласия собственника, при условии его письменного уведомления. Письмом (исх. от 27.01.2011 б/н), полученным Агентством 24.01.2012, общество «ПОЛИ-СЭТ-Инвест» уведомило его о заключении названного договора перенайма.

Отказывая в удовлетворении заявления о замене стороны в исполнительном производстве ее правопреемником, суды исходили из следующего.

В соответствии со статьей 48 АПК РФ в случаях выбытия одной из сторон в спорном или установленном судебным актом арбитражного суда правоотношении арбитражный суд производит замену этой стороны ее правопреемником и указывает на это в судебном акте. Правопреемство возможно на любой стадии арбитражного процесса. Для правопреемника все действия, совершенные в арбитражном процессе до вступления правопреемника в дело, обязательны в той мере, в какой они были обязательны для лица, которое правопреемник заменил.

Замена выбывшей стороны ее правопреемником в арбитражном судебном процессе возможна в том случае, если правопреемство произошло в материальном правоотношении, что должно быть подтверждено в соответствии с требованиями статей 65, 67 и 68 АПК РФ относимыми и допустимыми доказательствами лицом, заявившим о правопреемстве.

В статье 391 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) предусмотрено право должника перевести долг с согласия кредитора на другое лицо. К форме перевода долга применяются правила, содержащиеся в пунктах 1 и 2 статьи 389 ГК РФ.

Согласно статье 389 ГК РФ уступка требования должна быть совершена в той же форме, что и сделка, на которой основана такая уступка.

В соответствии с частью 1 статьи 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Из смысла приведенных норм следует, что в названном соглашении также должен быть указан предмет долгового обязательства и его основание.

Исходя из буквального толкования условий договора перенайма от 27.01.2011, суды пришли к выводу о том, что в нем отсутствуют условия о переводе спорного долга, а также обстоятельства его возникновения.

Вместе с тем судами не учтено следующее.

По общему правилу, закрепленному в статье 391 ГК РФ, перевод долга осуществляется только при наличии согласия кредитора. Указанное положение защищает имущественное положение кредитора в обязательстве, позволяя ему выразить обязательную для сторон волю относительно возможности вступления или невступления в обязательство нового должника. При этом кредитор вправе оценить имущественное положение такого должника, а также цель заключения соглашения о переводе долга с точки зрения добросовестности его участников и возможных неблагоприятных имущественных последствий для самого кредитора. При отсутствии такого согласия перевод долга совершен быть не может.

В то же время в соответствии с частью 9 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) при аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор земельного участка имеет право, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права

и обязанности по этому договору третьему лицу без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления.

По смыслу данной нормы арендатору земельного участка предоставлена льготная возможность переуступить свои права по договору аренды, не испрашивая согласия арендатора, вопреки тому как это предусмотрено в статье 391 ГК РФ. При этом переходят не только все права, но и все обязанности арендатора. В частности, арендодатель не лишен возможности требовать расторжения договора аренды или уплаты обязательных платежей и санкций в связи нарушениями, допущенными прежним арендатором вне зависимости от того, урегулирован ли данный вопрос в соглашении о замене стороны в обязательстве или нет. Указанный подход в полной мере соответствует требованиям статьи 384 ГК РФ.

Однако арендодатель не имеет возможности удостовериться ни в надлежащих деловых качествах нового арендатора, ни в его платежеспособности. Равным образом арендодатель лишен права повлиять на права и обязанности участников соглашения о замене стороны обязательства.

В пункте 9 статьи 22 ЗК РФ предусмотрены дополнительные гарантии новому арендатору земельного участка. В частности, не допускается изменение условий договора аренды земельного участка без его согласия, а также ограничение установленных договором аренды земельного участка прав арендатора. В соответствии с пунктом 1 статьи 1 ГК РФ гражданское законодательство основывается на признании равенства участников регулируемых им отношений. Аналогичный принцип провозглашен и в статье 124 ГК РФ, согласно которому публичное образование (государство) выступает в гражданско-правовых отношениях на равных началах с иными участниками – гражданами и юридическими лицами.

Следовательно, гарантии, предоставленные в пункте 9 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации арендатору, в равной мере

распространяются и на арендодателя и могут быть использованы для защиты его прав и законных интересов.

При совершении сделки по уступке права аренды земельного участка арендодатель не может быть поставлен в положение худшее, чем он занимал до совершения данной сделки.

Несмотря на то, что Земельный кодекс не содержит нормы, обязывающей получать согласие арендодателя на перевод прав и обязанностей по договорам аренды земельных участков на срок более пяти лет, подлежащих государственной регистрации, переход обязанностей по имевшейся задолженности и иным санкциям не исключает возможности арендодателя выразить согласие на такой переход, как это предусмотрено в пункте 2 статьи 615 ГК РФ. Указанное согласие в настоящем деле имеется.

Вместе с тем судами не дана оценка договору перенайма от 27.01.11 применительно к распределению прав и обязанностей его сторон, включая обязанность по погашению задолженности перед арендодателем и возложении ее на общество ПКФ «СЭТ». При новом рассмотрении судам необходимо проверить доводы общества ПКФ «СЭТ» о погашении имеющейся задолженности перед арендодателем в полном объеме.

Кроме того, Президиум приходит к выводу, что если при рассмотрении аналогичных дел судами будет установлено, что перевод прав и обязанностей на нового арендатора имеет в качестве основной цели избежать договорной ответственности или иных неблагоприятных последствий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением договора аренды предыдущим арендатором, а равно с целью предоставления необоснованных преимуществ новому арендатору, такие действия следует квалифицировать как злоупотребление правом (статья 10 ГК РФ) и применительно к пункту 1 статьи 322 ГК РФ считать нового и старого арендаторов солидарными должниками арендодателя.

Вступившие в законную силу судебные акты арбитражных судов по делам со схожими фактическими обстоятельствами, принятые на основании нормы права в истолковании, расходящемся с содержащимся в настоящем постановлении толкованием, могут быть пересмотрены на основании [пункта 5 части 3 статьи 311](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, если для этого нет других препятствий.

Учитывая изложенное и руководствуясь [статьями 303](#), [пунктом 2 части 1 статьи 305](#), статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

определение Арбитражного суда Астраханской области от 17.08.2012 и постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 30.11.2012 по делу Арбитражного суда Астраханской области № А06-7751/2010 отменить.

Направить дело на новое рассмотрение в Арбитражный суд Астраханской области.

Председательствующий

А.А. Иванов