

установила:

СПК им. Ленина обратился в суд с названным иском, указав, что между ним и ответчиками Клименко С.В., Марченко Ю.В., Насоновой З.Н., Рыбалкиным Ю.Н., Скубченко М.В., Соловьёвой Г.И., Турковской О.Р. были заключены договоры аренды земельных участков, согласно условиям которых в случае намерения арендодателя продать земельный участок кооператив как арендатор имел преимущественное право покупки данного земельного участка. Впоследствии ответчиками принадлежащие им земельные участки были проданы Лопатько Ю.П. Полагая, что заключённые между ответчиками договоры купли-продажи нарушают условия договоров аренды, истец просил суд перевести на него право собственности на земельные участки, принадлежавшие Клименко С.В., Марченко Ю.В., Насоновой З.Н., Рыбалкину Ю.Н., Скубченко М.В., Соловьёвой Г.И. и Турковской О.Р., признать отсутствующим право собственности покупателя Лопатько Ю.П.

Решением Орловского районного суда Ростовской области от 19 апреля 2023 г. в удовлетворении исковых требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 12 июля 2023 г., оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 24 октября 2023 г., иск удовлетворён: на СПК им. Ленина переведены права и обязанности покупателя по договорам купли-продажи земельных участков, право собственности Лопатько Ю.П. на данные земельные участки признано отсутствующим.

В кассационной жалобе ставится вопрос об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В. от 17 июня 2024 г. кассационная жалоба с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, возражения не неё, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьёй 390¹⁴ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права и (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.

Такие нарушения допущены при рассмотрении данного дела.

Судом установлено, что в период с ноября 2015 г. по март 2016 г. Клименко С.В., Марченко Ю.В., Насоновой З.Н., Рыбалкиным Ю.Н., Скубченко М.В., Соловьёвой Г.И., Турковской О.Р. заключены договоры аренды принадлежащих им на праве собственности земельных участков из категории земель сельскохозяйственного назначения с СПК им. Ленина.

Договоры в установленном законом порядке зарегистрированы управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области.

По условиям всех указанных договоров аренды (раздел 9), срок их действия составляет 10 лет.

Согласно особым условиям договоров (раздел 6) в случае намерения арендодателя продать свой земельный участок, арендатор имеет преимущественное право на покупку этого земельного участка. В случае отказа от использования преимущественного права приобретения земельного участка, арендодатель имеет право продать участок третьим лицам по цене, не ниже предлагаемой арендатору.

В период действия договоров аренды Клименко С.В., Марченко Ю.В., Насонова З.Н., Рыбалкин Ю.Н., Скубченко М.В., Соловьёва Г.И. и Турковская О.Р. в 2019-2020 гг. продали свои земельные участки Лопатько Ю.П.

О намерении продать свои земельные участки ответчики в соответствии с пунктом 1 статьи 8 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Закон об обороте земель сельскохозяйственного назначения), извещали администрацию Пролетарского сельского поселения, и им было выдано уведомление, что муниципальный орган не претендует на покупку продаваемых земельных участков.

Разрешая спор, суд первой инстанции оценил условия заключённых между сторонами договоров аренды земельных участков применительно к положениям статьи 431 Гражданского кодекса Российской Федерации, указав, что исходя из содержания данных договоров арендатор имеет преимущественное право на покупку земельного участка, однако в договорах отсутствуют итоговые условия выкупа арендатором арендованного земельного участка, о размере выкупной цены и о порядке её внесения, в связи с чем незаключённая часть сделки не влечёт правовых последствий и не порождает для сторон прав и обязанностей.

Суд также отметил, что условия договоров не содержат положений об обязанности арендодателя – собственника земельного участка извещать в какой-либо форме арендатора о намерении продать участок, как и о последствиях неисполнения арендодателем данных условий договора.

При таких обстоятельствах суд пришёл к выводу, что правило о преимущественном праве покупки имущества, не находящегося в долевой собственности, предусмотренное статьёй 250 Гражданского кодекса Российской Федерации, не применимо к договорам купли-продажи земельных участков, заключённых между ответчиками, а условия договора аренды правового

значения для третьих лиц не имеют. Поскольку Лопатько Ю.П. стороной договоров аренды не являлся, принятые на себя арендодателями ограничения по распоряжению своим имуществом на него в любом случае не распространяются.

Проанализировав положения статьи 389 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которой в случае неисполнения обязательства передать индивидуально-определённую вещь в собственность, в хозяйственное ведение, в оперативное управление или в возмездное пользование кредитору последний вправе требовать отобрания этой вещи у должника и передачи её кредитору на предусмотренных обязательством условиях, суд указал, что данное право отпадает, если вещь уже передана третьему лицу, имеющему право собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления. Все земельные участки Лопатько Ю.П. переданы.

Поскольку по смыслу действующего законодательства условия договора не могут устанавливаться вопреки требованиям норм закона, регулирующих правоотношения, суд отклонил доводы истца об обязательности условий заключённого договора аренды земельного участка, и с учётом обстоятельств дела, установленных судом, отказал в удовлетворении иска.

Одновременно с этим суд указал на пропуск кооперативом срока исковой давности, что в соответствии со статьёй 199 Гражданского кодекса Российской Федерации является самостоятельным основанием для отказа в удовлетворении исковых требований.

Суд апелляционной инстанции с выводами суда первой инстанции не согласился, указав, что они являются ошибочными, поскольку прямо противоречат позиции Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции по этому вопросу, согласно которой положениями Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения не предусмотрен запрет на предоставление преимущественного права покупки другим (не указанным в нём) лицам, в случае, если орган местного самоуправления или орган субъекта не воспользуется таким правом.

При этом суд апелляционной инстанции отметил, что Четвёртый кассационный суд указал на отсутствие такого запрета в Гражданском кодексе Российской Федерации, а также на то, что сама по себе ссылка истца на положения статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации, которые регулируют иные правоотношения, не свидетельствует о невозможности применения к сложившимся правоотношениям сторон аналогичного способа защиты права во исполнение согласованных между ними условий договора, а требование о переводе на себя прав и обязанностей покупателя по договору купли-продажи, заключённому с другими лицами, может быть заявлено не только в случае, если обязанность заключить договор предусмотрена законом, но и тогда, когда она предусмотрена условиями добровольно принятого обязательства (в том числе договора), что такой способ защиты нарушенного права преимущественной покупки, как перевод прав и обязанностей покупателя, предусмотрен действующим законодательством, что не исключает его

применение и при нарушении вытекающих из условий договора аренды права истца на преимущественное приобретение земельного участка.

Поскольку указанное толкование закона сформулировано вышестоящей по отношению к Ростовскому областному суду инстанцией, по аналогичному спору, истцом по которому являлся СПК им. Ленина, судебная коллегия указала, что оно является объективным критерием правильности толкования норм, подлежащих применению в настоящем деле и не может игнорироваться при его рассмотрении.

Материалами дела достоверно подтверждено и данный факт никем из участвующих в деле лиц не оспаривается, что по условиям заключённых ответчиками договоров аренды, они приняли на себя обязательство продать земельные участки СПК им. Ленина и только при отказе последнего от их приобретения имели право продать их иным лицам.

Объяснения ответчиков о том, что они устно обращались к истцу с предложением купить арендуемые им земельные участки, а тот от этого отказался, опровергается объяснениями СПК им. Ленина об обратном.

При этом ответчики знали, что лицу, имеющему преимущественное право на приобретение земельного участка, соответствующее предложение следует направлять в письменной форме, так как именно в такой форме они направили предложения о выкупе в администрацию Пролетарского сельского поселения Орловского района Ростовской области.

В этой связи судебная коллегия критически оценила объяснения ответчиков о том, что они устно обращались к истцу с предложением купить арендуемые им земельные участки, а тот от этого отказался, а никаких объективных подтверждений данного факта в материалах дела нет.

По смыслу статьи 431 Гражданского кодекса Российской Федерации условия договора подлежат толкованию таким образом, чтобы не позволить какой-либо стороне договора извлекать преимущество из её незаконного или недобросовестного поведения (пункт 4 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации). Толкование договора не должно приводить к такому пониманию условия договора, которое стороны с очевидностью не могли иметь в виду. Толкование условий договора осуществляется с учётом цели договора и существа законодательного регулирования соответствующего вида обязательств. Если условие договора допускает несколько разных вариантов толкования, один из которых приводит к недействительности договора (этого условия как части договора) или к признанию его незаключённым, а другой не приводит к таким последствиям, по общему правилу приоритет отдаётся тому варианту толкования, при котором договор сохраняет силу.

Условия заключённых между сторонами договоров аренды о преимущественном праве арендатора на выкуп арендуемых земельных участков не допускает разных вариантов своего толкования, никем не оспорены и недействительными не признаны.

Закону это условие не противоречит, так как ни Гражданский кодекс Российской Федерации, ни Закон об обороте земель сельскохозяйственного назначения не запрещают включать в договоры аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения условия о преимущественном праве арендатора на их выкуп, в связи с чем в силу статьи 309, пункта 1 статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации оно должно исполняться.

Ссылок на предусмотренные законом обстоятельства, освобождающие арендодателей от исполнения указанного условия в отношении истца, ответчики не приводят.

Согласно пункту 1 статьи 308³ Гражданского кодекса Российской Федерации в случае неисполнения должником обязательства кредитор вправе требовать по суду исполнения обязательства в натуре, если иное не предусмотрено Гражданским кодексом, иными законами или договором либо не вытекает из существа обязательства.

Предусмотренные законом обстоятельства, исключающие применение данной нормы к спорным правоотношениям, судом не установлены и их наличие из материалов дела не усматривается, так как Гражданский кодекс Российской Федерации, иные законы, условия заключённых сторонами договоров аренды и существо возникших между ними обязательств не исключают права СПК им. Ленина требовать от ответчиков исполнения в натуре принятых ими на себя обязательств по преимущественной продаже истцу арендуемых им земельных участков.

Перевод прав и обязанностей по договорам купли-продажи на арендатора соответствует способам защиты, предусмотренным статьёй 12 Гражданского кодекса Российской Федерации, так как представляет собой изменение правоотношений между истцом и ответчиками-арендодателями и прекращение правоотношений между последними и ответчиком Лопатько Ю.П.

Сославшись на позицию Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции, суд апелляционной инстанции указал, что применение заявленного истцом способа защиты в виде перевода на него прав и обязанностей покупателя по договорам купли-продажи приведёт к эффективному восстановлению нарушенных прав и законных интересов истца. На возможность применения указанного способа защиты прав к требованиям арендатора земельного участка прямо указано в определении вышестоящего суда, принятом по аналогичному иску СПК им. Ленина к иным арендодателям, нарушившим его преимущественное право выкупа земельных участков, а потому вывод обжалуемого решения о том, что истцом избран ненадлежащий способ защиты прав, является ошибочным.

Сведений о том, что договоры купли-продажи заключены ответчиками с отступлением от принципа свободы договора, либо что арендодатели получили от покупателя какие-либо дополнительные выгоды в связи с продажей земельных участков именно ему, в материалах дела не имеется, в связи с чем перевод на истца прав и обязанностей покупателя по заключённым ответчикам

договорам купли-продажи не нарушает их прав и охраняемых законом интересов, так как условия заключённых ими договоров не изменяются, а покупатель получает возврат уплаченных денежных средств в полном объёме, и при этом эффективно восстанавливается нарушенное право истца на преимущественное приобретение земельных участков, в обработку которых он на протяжении многих лет вкладывал свои силы и средства.

Суд апелляционной инстанции также счёл, что довод ответчиков о пропуске истцом срока исковой давности подлежит отклонению как несоответствующий материалам дела.

Таким образом, судебная коллегия областного суда пришла к выводу об отмене решения суда первой инстанции и принятии нового решения об удовлетворении исковых требований СПК им. Ленина к ответчикам.

С такими выводами согласился Четвёртый кассационный суд общей юрисдикции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что с обжалуемыми судебными постановлениями нельзя согласиться по следующим основаниям.

В силу части 1 статьи 12 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения к сделкам, совершаемым с долями в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, применяются правила Гражданского кодекса Российской Федерации.

Согласно пункту 1 статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продаётся, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов, а также случаев продажи доли в праве общей собственности на общее имущество, указанных в пункте 2 статьи 259² данного кодекса.

При продаже доли с нарушением преимущественного права покупки любой другой участник долевой собственности имеет право в течение трёх месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя (пункт 3 статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Данной нормой предусмотрен способ защиты права преимущественной покупки в случае перехода доли в праве собственности к постороннему лицу на основании гражданско-правовой сделки о купле-продаже или мене.

Между тем, как установлено судами, земельные участки сельскохозяйственного назначения не находились в долевой собственности истца, каждый из спорных земельных участков до их продажи ответчику Лопатько Ю.П. принадлежал конкретному физическому лицу.

Кроме того, Закон об обороте земель сельскохозяйственного назначения, являясь специальным законом, имеющим приоритет над общими нормами гражданского права, не содержит положений, предусматривающих не связанные с недействительностью сделки последствия нарушения запрета на продажу

постороннему лицу доли в праве общей собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения, в связи с чем правила, установленные в пункте 3 статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации, не применяются.

В силу пункта 3 части 3 статьи 1, части 1 статьи 8 вышеназванного закона преимущественным правом покупки целого земельного участка сельскохозяйственного назначения обладает субъект Российской Федерации либо, в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, муниципальное образование.

Истец к указанным лицам не относится, являлся только арендатором указанных земельных участков на основании договоров аренды.

Вопросы аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения регулируются положениями статьи 9 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения, согласно части 4 которого в договоре аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения может быть предусмотрено, что арендуемый земельный участок передаётся в собственность арендатора по истечении срока аренды или до его истечения при условии внесения арендатором всей обусловленной договором выкупной цены с учётом особенностей, установленных статьями 8 и 10 указанного закона.

Данная норма согласуется также с положениями пункта 1 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, предоставляющей арендатору преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок.

Между тем преимущественное право арендатора на покупку арендуемого им земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения при его продаже арендодателем положениями указанного Федерального закона не предусмотрено.

Действующее гражданское и земельное законодательство также не содержит правовых норм, регулирующих преимущественное право арендатора земельного участка на его приобретение и защиту прав арендатора в случае нарушения такого права.

Условие договоров аренды само по себе не может ограничивать права собственника земельного участка, предусмотренные статьями 209, 260 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Нарушение условий договора влечёт иные последствия предусмотренные законом или договором. В данном случае в спорных договорах стороны не согласовали такого условия при котором в случае продажи земельного участка третьему лицу, арендатор имел бы право потребовать перевода на него прав и обязанностей покупателя, а законом, как указывалось выше, такие последствия не предусмотрены.

Таким образом, выводы суда апелляционной инстанции противоречат приведённым нормам материального права и установленным фактическим обстоятельствам дела.

Кассационный суд общей юрисдикции допущенные судом апелляционной инстанции нарушения закона не устранил.

Приведённые выше нарушения норм права являются существенными, поскольку могли повлиять на исход дела, а устранение этих нарушений невозможно без отмены апелляционного и кассационного определений и нового апелляционного рассмотрения дела.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 12 июля 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 24 октября 2023 г. подлежат отмене, а дело направлению на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Руководствуясь статьями 390¹⁴, 390¹⁵, 390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 12 июля 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 24 октября 2023 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи

