



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ24-109-К4

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

29 октября 2024 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Марьина А.Н.,  
судей Горшкова В.В., Кротова М.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску администрации федеральной территории «Сириус» к Гудову Владимиру Васильевичу о признании отсутствующим права аренды земельного участка по кассационной жалобе Гудова Владимира Васильевича на решение Адлерского районного суда г. Сочи от 22 февраля 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 17 августа 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 21 декабря 2023 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., выслушав представителя Гудова В.В. Прохорову А.В., поддержавшую доводы кассационной жалобы, представителя администрации федеральной территории «Сириус» Сергиенко И.Г., возражавшую против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

администрация федеральной территории «Сириус» обратилась в суд с названным иском к Гудову В.В., указывая, что ответчик является арендатором земельного участка [REDACTED] по ул. [REDACTED] в г. [REDACTED] на

основании договора передачи прав и обязанностей по договору аренды, заключённому с Казанджяном В.С. Полагая, что на момент заключения данного договора у первоначального арендатора отсутствовало право аренды названного земельного участка, истец просил суд признать отсутствующим право аренды Гудова В.В.

Решением Адлерского районного суда г. Сочи от 22 февраля 2023 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 17 августа 2023 г., иск удовлетворён.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 21 декабря 2023 г. решение суда и апелляционное определение оставлены без изменения.

В кассационной жалобе ставится вопрос об отмене названных судебных актов.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 26 сентября 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, изложенные в кассационной жалобе, возражения на кассационную жалобу, Судебная коллегия находит, что имеются основания для отмены состоявшихся по делу судебных актов.

В соответствии со ст. 390<sup>14</sup> 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 настоящего дела.

Судом установлено, что спор возник относительно земельного участка [REDACTED] с кадастровым номером [REDACTED], площадью 3106 м<sup>2</sup>, расположенного по адресу: [REDACTED], для ведения личного подсобного хозяйства.

Решением Адлерского районного суда г. Сочи от 9 сентября 2005 г. за Казанджяном В.С. признано право собственности на бамбуковую рощу, расположенную на указанном земельном участке, на филиал территориального управления Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Краснодарскому краю в г. Сочи возложена обязанность заключить с Казанджяном В.С. договор аренды земельного участка, на котором расположена принадлежащая ему бамбуковая роща.

19 января 2006 г. между территориальным управлением Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Краснодарскому краю и Казанджяном В.С. заключён договор аренды земельного участка.

20 февраля 2007 г. между Казанджяном В.С. и Гудовым В.В. заключён договор о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка.

Разрешая спор, суд первой инстанции пришёл к выводу о том, что основанием для вынесения решения суда от 9 сентября 2005 г. послужило то, что на тот момент многолетние насаждения относились к объектам недвижимого имущества, при этом право собственности на многолетние насаждения подлежало регистрации, о чём было указано в решении суда.

Впоследствии многолетние насаждения исключены из перечня объектов недвижимости, при этом, как указал суд, право на приватизацию или аренду земельных участков, занятых многолетними насаждениями, имели лица, за которыми зарегистрировано право на многолетние насаждения до 8 декабря 2006 г., то есть в период, когда в соответствии с законодательством Российской Федерации такие объекты признавались недвижимостью.

При рассмотрении дела суд исходил из того, что Казанджян В.С. не исполнил решение суда, не осуществил государственную регистрацию права на объекты недвижимого имущества (многолетние насаждения), чем нарушил условия предоставления земельного участка по договору аренды, следовательно, и условия договора аренды.

С учётом изложенного суд пришёл к выводу о том, что договор о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка не соответствует нормам земельного законодательства, в связи с чем удовлетворил иск администрации федеральной территории «Сириус» о признании права аренды земельного участка отсутствующим.

Одновременно с этим суд не усмотрел оснований для расторжения договора о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 20 февраля 2007 г., указав, что он ничтожен в силу закона.

Суд также указал, что земельный участок не находится во владении Гудова В.В., на момент проведения осмотра 6 июня 2022 г. не использовался, работы на нём не велись, а потому запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним о титульном арендаторе не соответствует фактическому состоянию правоотношения.

С выводами судов первой и апелляционной инстанций согласился суд кассационной инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что решение суда, апелляционное определение и определение суда кассационной инстанции приняты с

нарушением норм действующего законодательства, и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

С учётом положений ст. 2, 195, 196 и 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и разъяснений, содержащихся в пп. 2 и 3 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении», для постановления законного и обоснованного решения суду необходимо дать квалификацию отношениям сторон спора, определить закон, который эти правоотношения регулирует, установить все значимые обстоятельства, изложить обоснование своих выводов в мотивировочной части судебного акта и сформулировать решение по спору в его резолютивной части, чтобы оно было исполнимым.

Указанным критериям постановленные судебные акты не отвечают.

Способы защиты гражданских прав предусмотрены ст. 12 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Иные способы защиты гражданских прав, как указано в п. 9 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», могут быть установлены законом.

В соответствии с разъяснениями, изложенными в п. 52 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», такой способ защиты права как признание права или обременения отсутствующим может быть осуществлён путём предъявления иска в случаях, когда запись в ЕГРП нарушает право истца, которое не может быть защищено путём признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения.

Из изложенного следует, что признано отсутствующим может быть не любое право, а лишь зарегистрированное в установленном законом порядке право собственности или его обременения, при этом по иску лица, которое обладает аналогичным зарегистрированным правом.

Согласно ч. 6 ст. 1 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» аренда представляет собой обременение недвижимого имущества и, соответственно, права собственности на него, которое может быть оспорено обладателем аналогичного права.

Между тем, с учётом принципов свободы договора и добросовестности осуществления гражданских прав, а также ст. 55 Конституции Российской Федерации само по себе право на заключение договора аренды у участника

гражданского оборота не может отсутствовать изначально. Впоследствии права относительно арендованного имущества возникают у арендатора из заключённого договора аренды и определяются сообразно достигнутому с арендодателем соглашению.

Рассматривая настоящий спор, суд не установил, что истец претендует на обладание аналогичным с ответчиком правом аренды земельного участка, и не указал, какие ограничения имелись у ответчика при заключении договора о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, в связи с чем у него не могли возникнуть права и обязанности по данному договору.

Вопрос о юридической квалификации отношений сторон спора вопреки требованиям ст. 148 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд на стадии подготовки дела к судебному разбирательству не поднимал и не установил, какое именно право истца тот полагал нарушенным, какой способ защиты данного права должен быть применён и предусмотрен ли избранный истцом способ защиты законом, что свидетельствует о неполном и не всестороннем рассмотрении дела, вызывая сомнения в законности принятых по нему судебных актов.

Разрешая спор, суд также установил, что договор аренды земельного участка от 19 января 2006 г. между территориальным управлением Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Краснодарскому краю и Казанджяном В.С. заключён на основании предписания, содержащегося в резолютивной части решения Адлерского районного суда г. Сочи от 9 сентября 2005 г. При этом в названном решении содержится указание на то, что ТУ Росреестра по Краснодарскому краю не возражало против требований о возложении обязанности заключить договоры аренды земельных участков.

Таким образом, права арендатора земельного участка, по поводу которого возник настоящий спор, изначально возникли у Казанджяна В.С. и впоследствии были уступлены ответчику. Сведений о том, что решение суда от 9 сентября 2005 г. отменено и произведён поворот его исполнения, а также об оспаривании договора аренды земельного участка от 19 января 2006 г. материалы настоящего гражданского дела не содержат, судом данные обстоятельства не были установлены.

В силу какого императивного предписания закона Казанджян В.С. не мог уступить возникшие у него из действующего договора аренды права арендатора, суды не указали.

Гудовым В.В. в материалы гражданского дела представлена выписка из ЕГРП, содержащая указание на то, что право собственности Казанджяна В.С. на многолетние насаждения (бамбуковая роща) зарегистрировано 9 декабря 2005 г. и ему выдано свидетельство о государственной регистрации права 12 декабря 2005 г.

Договор аренды земельного участка заключён между территориальным управлением Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Краснодарскому краю и Казанджяном В.С. 19 января 2006 г., то есть после регистрации его права собственности на многолетние насаждения (бамбуковую рощу).

Впоследствии собственником бамбуковой рощи в установленном законом порядке стал Гудов В.В.

Делая вывод о том, что Казанджян В.С. решение суда не исполнил, не осуществил государственную регистрацию на объекты недвижимого имущества, чем нарушил условия договора аренды, суд указанным обстоятельствам суд оценки не дал.

Одновременно с этим суд не учёл, что решением Адлерского районного суда г. Сочи от 9 сентября 2005 г. на Казанджяна В.С. не возлагалась обязанность осуществить государственную регистрацию права собственности, резолютивная часть судебного акта такого указания не содержит, в отличие от указания на признание за ним такого права.

Судебная коллегия обращает внимание на то, что суд, сославшись на ничтожность договора о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 20 февраля 2007 г. в силу закона, не указал конкретный закон или иной правовой акт, требованиям которого он противоречит, а также каким образом данная сделка посягает на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц.

Применение последствий недействительности ничтожной сделки является самостоятельным способом защиты права, такие последствия напрямую предусмотрены п. 2 ст. 167 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которому при недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой всё 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.

С учётом приведённой нормы права, хотя ничтожная сделка и не требует её признания таковой судом, признание права отсутствующим не предусмотрено законодателем как последствие её недействительности.

В решении суда также не приведены ссылки на обстоятельства и обосновывающие их доказательства того, что земельный участок не находится во владении Гудова В.В., не используется, работы на нём не ведутся.

Истцом в материалы дела представлен акт осмотра земельного участка, в котором указано, что на земельном участке произрастает травяная растительность, производство сельскохозяйственной продукции не осуществляется, работы не ведутся, специальной техники, работников и

материалов, необходимых для осуществления строительства объектов, на нём не имеется.

Возражая против заявленных требований, ответчик указывал, что данный осмотр был проведён на соседнем участке, и использование им спорного земельного участка осуществляется исключительно в соответствии с видом его разрешённого использования.

Данным объяснениям стороны, которые также являются доказательством по делу, суд оценки не дал, при этом не устанавливал, какая деятельность должна вестись ответчиком на земельном участке для использования его в соответствии с целевым назначением.

В настоящем случае судом первой инстанции при постановлении решения не были соблюдены требования о законности и обоснованности судебного акта, а потому допущенные нарушения, не исправленные судом апелляционной инстанции и кассационным судом общей юрисдикции, являются существенными и непреодолимыми, в связи с чем могут быть исправлены только посредством отмены судебных постановлений.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что принятые по делу решение суда первой инстанции, апелляционное определение и определение кассационного суда общей юрисдикции нельзя признать законными, они подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 390<sup>14</sup>–390<sup>16</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

решение Адлерского районного суда г. Сочи от 22 февраля 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 17 августа 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 21 декабря 2023 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи