



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 41-КГ24-65-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

11 марта 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Марьина А.Н.,
судей Горшкова В.В. и Петрушкина В.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску индивидуального предпринимателя главы КФХ Винса Анатолия Григорьевича к Ждановой Любове Владимировне, Козлову Евгению Викторовичу, Кривошлыкову Роману Анатольевичу, Малышевой Анне Владимировне, Малышеву Сергею Николаевичу, Малышевой Светлане Алексеевне, Горбанёву Евгению Николаевичу, акционерному обществу «Колушкинское» о переводе прав и обязанностей по договору аренды земельных участков

по кассационной жалобе Ждановой Любове Владимировны, Козлова Евгения Викторовича, Кривошлыкова Романа Анатольевича, Малышевой Анны Владимировны, Малышева Сергея Николаевича, Малышевой Светланы Алексеевны, Горбанёва Евгения Николаевича на решение Миллеровского районного суда Ростовской области от 6 декабря 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 20 мая 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 13 августа 2024 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А., выслушав объяснения представителя АО «Колушкинское» Вертянова А.Д. по доверенности от 2 сентября 2023 г.,

поддержавшего доводы кассационной жалобы, и Винса А.Г., возражавшего против удовлетворения жалобы,

установила:

истец обратился в суд с указанным иском, указав в его обоснование, что 21 января 2008 г. заключил договор аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендодателя сроком на 15 лет.

Срок действия договора аренды земельных участков истек 8 апреля 2023 г. До окончания срока действия договора аренды истец получил уведомления от ответчиков об отказе от продления договора после окончания срока его действия, на что предложил последним продлить договор аренды или заключить новый, но получил отказ.

Вместе с тем истец узнал, что ответчики 25 мая 2023 г. заключили договор аренды земельных участков с АО «Колушкинское» сроком действия на 5 лет. Запись об аренде истца была погашена на основании поступивших уведомлений от собственников земельных участков. Полагая, что отказ ответчиков нарушает его преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок, просил о переводе прав и обязанностей арендатора с АО «Колушкинское» на себя.

Решением Миллеровского районного суда Ростовской области от 6 декабря 2023 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 20 мая 2024 г., исковые требования удовлетворены.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 13 августа 2024 г. решение Миллеровского районного суда Ростовской области от 6 декабря 2023 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 20 мая 2024 г. оставлены без изменения.

В кассационной жалобе Жданова Л.В., Козлов Е.В., Кривошлыков Р.А., Малышева А.В., Малышев С.Н., Малышева С.А., Горбанёв Е.Н. просят отменить названные судебные акты.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 31 января 2025 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, объяснения относительно кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не находит оснований для отмены обжалуемых судебных постановлений.

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.

Из приведённых положений закона следует, что кассационный порядок пересмотра судебных постановлений предназначен для устранения существенных нарушений норм материального и процессуального права, допущенных нижестоящими судебными инстанциями при рассмотрении дела.

Таких нарушений норм права при рассмотрении настоящего дела судами не допущено.

Как следует из материалов дела и установленных судом обстоятельств, 21 января 2008 г. между ИП главой КФХ Винсом А.Г. (арендатором) и Бронниковым В.А., Бронниковой Н.Н., Демидовой Н.В., Малышевой А.В., Малышевым С.Н., Малышевой С.А., Сырцовым Ю.В. (арендодателями) был заключен договор аренды, по условиям которого арендодатели передали в аренду принадлежащие им земельные участки сельскохозяйственного назначения, сроком действия 15 лет с момента регистрации в Росреестре по Ростовской области, с установлением арендной платы в натуральной форме. Стороны определили, что арендатор имеет право в преимущественном порядке на возобновление договора на новый срок; арендодатели обязаны обеспечить возможность реализации арендатором преимущественного права на продление договора на равных условиях перед другими лицами.

При этом предметом договора являлись самостоятельные земельные участки, принадлежащие, в том числе, иным лицам на праве собственности (всего – 34 арендодателя).

Договор был зарегистрирован в Росреестре по Ростовской области в установленном порядке 8 апреля 2008 г.

Спорные земельные участки принадлежат на праве собственности: площадью 82 500 кв. м., с кадастровым номером [REDACTED] – Ждановой Л.В.; площадью 82 500 кв. м., с кадастровым номером [REDACTED] – Козлову Е.В.; площадью 82 500 кв.м., с кадастровым номером [REDACTED] – Кривошлыкову Р.А.; площадью 82 500 кв. м., с кадастровым номером [REDACTED] – Малышевой А.В.; площадью 82 500 кв. м., с кадастровым номером [REDACTED] – Малышеву С.Н.; площадью 82 500 кв.м., с кадастровым номером [REDACTED] – Малышевой С.А.; площадью 82 500 кв.м. с кадастровым номером [REDACTED] – Горбаневу Е.Н.

Судом также установлено, что Жданова Л.В. 7 марта 2023 г., Козлов Е.В. 7 марта 2023 г., Кривошлыков Р.А. 10 февраля 2023 г., Малышева А.В. 3 февраля 2023 г., Малышев С.Н. 3 февраля 2023 г., Малышева С.А. 3 февраля 2023 г., Горбанев Е.Н. 7 февраля 2023 г. уведомили ИП главу КФХ Винса А.Г. об отказе от продления договора аренды в отношении принадлежащих им земельных участков после 8 апреля 2023 г, на что последним направлены уведомления о намерении воспользоваться преимущественным правом на заключение договора на новый срок, в удовлетворении которых ответчиками было отказано, в связи с чем арендатор повторно предложил арендодателям исполнить обязанность по предоставлению ему преимущественного права на заключение договора аренды ввиду несогласия с позицией арендодателей о ненадлежащем исполнении обязательств по договору.

25 мая 2023 г. Жданова Л.В., Кривошлыков Р.А., Малышева А.В., Малышев С.Н., Малышева С.А., Горбанев Е.Н., Козлов Е.В. заключили договор аренды земельных участков с АО «Колушкинское» сроком действия на 5 лет, договор зарегистрирован в Управлении Росреестра 7 июня 2023 г.

Разрешая спор, судебные инстанции руководствовались статьями 209, 606, 610, 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, разъяснениями, изложенными в Постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2011 г. № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды», установив надлежащее исполнение ИП главой КФХ Винсом А.Г. обязательств по первоначальному договору, наличие уведомления арендодателей о намерении продолжить правоотношения на новый срок, сделали вывод о заключении арендодателями договора с третьим лицом с нарушением преимущественного права ИП главы КФХ Винса А.Г. на его заключение.

Суд кассационной инстанции согласился с выводами судов первой и апелляционной инстанций.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не усматривает оснований для пересмотра обжалуемых судебных постановлений в кассационном порядке.

Правовое регулирование отношений в области оборота земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения осуществляется Конституцией Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, а также принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и законами субъектов Российской Федерации (пункт 2 статьи 1 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Закон об обороте земель сельскохозяйственного назначения)).

Согласно пункту 1 статьи 610 Гражданского кодекса Российской Федерации договор аренды заключается на срок, определенный договором.

Особенности договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определены в подпункте 11 пункта 8 статьи 39⁸ Земельного кодекса Российской Федерации, в соответствии с которым в случае предоставления земельного участка для сельскохозяйственного производства, договор заключается на срок от трех до сорока девяти лет за исключением случаев, предусмотренных подпунктом 12 указанной нормы.

Специальные положения пункта 3 статьи 9 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения регулируют аренду земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, предусматривающие заключение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок от трех до сорока девяти лет, за исключением случаев, предусмотренных законом.

В соответствии с пунктом 5 статьи 9 названного закона, в случае, если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора аренды имеет при прочих равных условиях преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок.

На основании договора аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендодателя от 21 января 2008 г. собственники (физические лица) предоставили во временное пользование и владение ИП главе КФХ Винс А.Г. земельный участок сроком на 15 лет.

Согласно пункту 4 «в» договора арендатор имеет преимущественное право на возобновление договора на новый срок после выполнения условий, установленных законом.

Следует отметить, что предметом указанного договора являются самостоятельные земельные участки, принадлежащие разным собственникам, которые, согласно представленным сведениям из ЕГРН, относятся к категории земель сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – «для сельскохозяйственного производства».

Поскольку в данном случае в аренду не передавался земельный участок сельскохозяйственного назначения, принадлежащий на праве общей долевой собственности, к регулированию спорных отношений не применяются особенности владения, пользования и распоряжения земельным участком, находящимся в долевой собственности (статья 15 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения).

Согласно пункту 2 части 1 статьи 6 Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки являются объектами земельных отношений.

В силу пункта 3 статьи 6 названного кодекса земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

Сведения о характеристиках земельного участка вносятся в Единый государственный реестр недвижимости (кадастр недвижимости) в процедуре государственного кадастрового учета, что следует из положений частей 2 и 7 статьи 1, части 2 статьи 7 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»

Таким образом, поскольку в аренду предоставлены самостоятельные земельные участки, поставленные на кадастровый учет, каждый из которых принадлежит одному из арендодателей, имелись основания для квалификации сделки как многостороннего соглашения (пункт 2 статьи 420 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Разрешая спор, судебные инстанции установили, что до истечения срока действия договора аренды Жданова Л.В., Козлов Е.В., Кривошлыков Р.А., Малышева А.В., Малышев С.Н., Малышева С.А., Горбанёв Е.Н. уведомили ИП главу КФХ Винса А.Г. отказались от продления договора в отношении принадлежащих им на праве собственности участков сельскохозяйственного назначения и предложили подписать соглашения о прекращении (расторжении) договора.

В ответах от 6 марта 2023 г. и 5 апреля 2023 г. на указанные требования ИП глава КФХ Винс А.Г. возражал против расторжения договора и выразил намерение реализовать преимущественное право на заключение нового договора.

Таким образом, поскольку до истечения действия договора аренды указанные арендодатели заявили возражения, договор аренды от 21 января 2008 г. не может считаться возобновленным на неопределенный срок исключительно в отношении участков, собственники которых направили соответствующее уведомление.

При наличии предложения со стороны ИП главы КФХ Винса А.Г. о намерении реализовать преимущественное право на заключение договора аренды, 25 мая 2023 г. собственники земельных участков сельскохозяйственного назначения Жданова Л.В., Козлов Е.В., Кривошлыков Р.А., Малышева А.В., Малышев С.Н., Малышева С.А., Горбанев Е.Н. заключили договор аренды с ОА «Колушкинское», по условиям которого участки предоставлены во временное пользование и владение сроком на 5 лет с установлением арендной платы в натуральной форме.

При разрешении настоящего спора исключительно в отношении спорных участков, принадлежащих ответчикам, следует учитывать, что вопросы срока действия договора аренды от 21 января 2008 г. в отношении иных земельных

участков, принадлежащих другим лицам (арендодателям), определяются самостоятельным правовым регулированием.

В абзаце 2 пункта 2 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2011 г. № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» содержится разъяснение о том, что преимущественным правом на заключение договора аренды обладает не только арендатор по действующему договору аренды, но и арендатор по договору, который был прекращен в течение года до заключения договора аренды с другим лицом или проведения торгов для заключения такого договора, при условии письменного уведомления арендодателя в порядке, установленном абзацем первым пункта 1 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, о желании заключить новый договор аренды.

Разрешая спор, суд первой инстанции установил все юридически значимые обстоятельства и сделал обоснованные выводы о том, что ИП глава КФХ Винс А.Г. на протяжении всего срока аренды (15 лет) надлежащим образом исполнял обязательства по внесению арендной платы, использовал земельные участки сельскохозяйственного назначения по целевому назначению без каких-либо нарушений, в связи с чем правомерно удовлетворил иск.

Кроме того, сделаны правильные выводы о том, что в данном случае действия арендодателей были направлены на лишение ИП главы КФХ Винса А.Г. преимущественного права с целью создания препятствий фермерскому хозяйству осуществлять деятельность по выращиванию сельскохозяйственной продукции на арендованных участках.

Договор аренды, заключенный в соответствии с пунктом 1 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации на новый срок, является новым договором аренды, стороны не связаны с условиями ранее действующего договора.

В пункте 35 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 11 января 2002 г. № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой», отмечен правовой подход, согласно которому преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок может быть реализовано им только в случае передачи арендодателем спорного имущества третьему лицу в аренду.

Таким образом, судебные инстанции пришли к выводу о соблюдении ИП главой КФХ Винсом А.Г. всех условий, предусмотренных законом для реализации преимущественного права, которое было нарушено арендодателями.

Судебные инстанции правомерно не приняли во внимание доводы о нарушении ИП главой КФХ Винсом А.Г. условий договора по внесению арендной платы в натуральной форме.

Суды установили, что ИП глава КФХ Винс А.Г. в установленном порядке и сроки обеспечивал внесение арендных платежей в натуральной форме, представленные им доказательства в установленном порядке арендодателями опровергнуты не были.

Кроме того, за весь период пользования (15 лет) спорными земельными участками со стороны арендодателей не поступали претензии о нарушении обязательств по оплате, либо связанные с нецелевым использованием, с иском о расторжении договора по этим основаниям арендодатели не обращались.

Доводы жалобы направлены на переоценку установленных по делу фактических обстоятельств и доказательств и не могут являться правовым основанием к отмене обжалуемых судебных актов.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не находит оснований для отмены обжалуемых судебных постановлений.

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

определила:

решение Миллеровского районного суда Ростовской области от 6 декабря 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 20 мая 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 13 августа 2024 г. оставить без изменения, кассационную жалобу – без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи