



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 32-КГ25-11-К1

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

10 июня 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего Марьина А.Н.,
судей Киселёва А.П. и Петрушкина В.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Юрова Антона Александровича к комитету по земельным ресурсам администрации Энгельсского муниципального района Саратовской области о признании уведомления о прекращении договора аренды недействительным и признании договора аренды действующим

по кассационной жалобе Юрова Антона Александровича на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Саратовского областного суда от 16 января 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 15 мая 2024 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А.,

установила:

Юров А.А. обратился в суд с указанным иском к комитету по земельным ресурсам администрации Энгельсского муниципального района Саратовской

области, ссылаясь на то, что 10 февраля 2023 г. между ним и Усовой Е.Е. заключен договор замены стороны в обязательстве по договору аренды земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], расположенного по адресу: [REDACTED], район ТСЖ «[REDACTED]». Однако Управление Росреестра по Саратовской области 27 июня 2023 г. приостановило государственную регистрацию прав истца в связи с направлением комитетом в адрес Усовой Е.Е. уведомления от 1 марта 2023 г. о расторжении договора аренды.

Юров А.А. полагает, что договор аренды после истечения срока его действия возобновлен на прежних условиях на неопределенный срок.

Решением Энгельсского районного суда Саратовской области от 4 октября 2023 г. исковые требования Юрова А.А. удовлетворены.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Саратовского областного суда от 16 января 2024 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение, которым в удовлетворении исковых требований Юрова А.А. отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 15 мая 2024 г. апелляционное определение оставлено без изменения, кассационная жалоба Юрова А.А. – без удовлетворения.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 3 октября 2024 г. отказано в передаче кассационной жалобы Юрова А.А. для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Определением заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации Глазова Ю.В. от 12 мая 2025 определение судьи Верховного Суда Российской Федерации от 3 октября 2024 г. отменено, кассационная жалоба Юрова А.А. с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

В кассационной жалобе Юровым А.А. ставится вопрос об отмене апелляционного и кассационного определений, как незаконных.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, 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.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что такие нарушения допущены при рассмотрении настоящего дела.

Как следует из материалов дела и установлено судами, что на основании постановления администрации Энгельсского муниципального района Саратовской области от 10 октября 2012 г. № [REDACTED] Усовой Е.Е. предоставлен земельный участок площадью 1283 кв.м из земель населенных пунктов с кадастровым номером [REDACTED], с разрешенным использованием «для индивидуального жилищного строительства», расположенный по адресу: [REDACTED], район ТСЖ «[REDACTED]».

12 октября 2012 г. между комитетом по управлению имуществом администрации Энгельсского муниципального района Саратовской области (арендодателем) и Усовой Е.Е. (арендатором) заключен договор аренды указанного земельного участка № [REDACTED].

Пунктом 1.7 договора установлен срок аренды с 10 октября 2012 г. по 9 октября 2022 г.

Согласно пункту 6.2 договор прекращает свое действие по истечении срока аренды, установленного в пункте 1.7 договора.

В соответствии с пунктом 3.4.2 арендатор обязан приступить к использованию земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием с момента подписания акта приема-передачи земельного участка.

В пункте 3.4.4 данного договора предусмотрено, что арендатор обязан использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением, принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

До истечения срока действия договора аренды 9 октября 2022 г. арендатор (Усова Е.Е.) посредством почтового отправления направила в комитет по земельным ресурсам администрации Энгельсского муниципального района Саратовской области заявление о продлении срока договора аренды на 3 года в соответствии с частью 3 статьи 8 Федерального закона № 58-ФЗ, которое арендодателем получено не было.

Факт направления указанного уведомления подтверждается копией конверта и описью от 9 октября 2022 г.

10 февраля 2023 г. между Усовой Е.Е. и Юровым А.А. заключен договор замены стороны в обязательстве по указанному договору аренды.

2 марта 2023 г. комитет по земельным ресурсам администрации Энгельсского муниципального района Саратовской области направил в адрес Усовой Е.Е. уведомление об отказе арендодателя от договора, в связи с

истечением срока аренды и нарушением пунктов 3.4.2 и 3.4.4 договора аренды, который по истечении трех месяцев будет считаться расторгнутым.

Указанное уведомление Усовой Е.Е. не было получено и возвращено отправителю в связи с истечением срока хранения.

27 июня 2023 г. Юровым А.А. получено уведомление о приостановлении государственной регистрации прав в связи с прекращением права аренды Усовой Е.Е. на основании заявления администрации Энгельсского муниципального района от 2 июня 2023 г.

Суд первой инстанции, руководствуясь положениями статей 209, 610, 624 Гражданского кодекса Российской Федерации, разъяснениями пункта 1 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2011 г. № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды», пришел к выводу о том, что договор аренды земельного участка после 9 октября 2022 г. возобновлен на неопределенный срок, поскольку Усова Е.Е. воспользовалась своим правом на продление срока аренды, однако ее заявление арендодателем рассмотрено не было, в связи с чем удовлетворил иски требования.

Кроме того, судом первой инстанции установлено, что после 9 октября 2022 г. Усова Е.Е. продолжала пользоваться земельным участком при отсутствии возражений арендодателя.

С такими выводами не согласился суд апелляционной инстанции, сделав вывод о том, что доказательств использования Усовой Е.Е. земельного участка после прекращения срока действия договора аренды не представлено, факта надлежащего обращения Усовой Е.Е. к арендодателю с заявлением о продлении действия договора сроком на 3 года для завершения строительства, как и осуществления самого строительства в период действия договора не установлено, в связи с чем оснований для заключения договора аренды с Усовой Е.Е. на новый срок без проведения аукциона не имеется.

Кассационный суд общей юрисдикции согласился с выводами суда апелляционной инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что с выводами судов апелляционной и кассационной инстанций согласиться нельзя по следующим основаниям.

В соответствии с частью 3 статьи 8 Федерального закона от 14 марта 2022 г. № 58-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 58-ФЗ) до 1 марта 2023 года арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, вправе потребовать от арендодателя заключения дополнительного соглашения к договору аренды такого земельного участка, предусматривающего увеличение срока действия данного договора аренды, независимо от оснований заключения данного

договора аренды, наличия или отсутствия задолженности по арендной плате при условии, что:

1) на дату обращения арендатора с указанным требованием срок действия договора аренды земельного участка не истек либо арендодателем не заявлено в суд требование о расторжении данного договора аренды;

2) на дату обращения арендатора с указанным требованием у уполномоченного органа отсутствует информация о выявленных в рамках государственного земельного надзора и неустраненных нарушениях законодательства Российской Федерации при использовании такого земельного участка.

Согласно части 5 указанной статьи арендодатель обязан без проведения торгов заключить соглашение, указанное в части 3 данной статьи, в срок не позднее пяти рабочих дней со дня обращения арендатора с требованием о его заключении.

В определении Верховного Суда Российской Федерации от 28 марта 2024 г. по делу № [REDACTED] отмечено, что положения части 3 статьи 8 Закона № 58-ФЗ, предусматривая возможность пролонгации договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, являются частью комплекса мер поддержки социально-экономического характера в отношении граждан Российской Федерации и российских юридических лиц, принятых, как это следует из пояснительной записки к проекту данного федерального закона, в целях защиты национальных интересов Российской Федерации в связи с недружественными действиями иностранных государств и международных организаций.

Указанная норма преследует цель соблюдения баланса интересов сторон договора аренды, заключенного на определенный срок, и, учитывая возможное негативное влияние таких действий иностранных государств и международных организаций, при которых эффективное исполнение договора в течение установленного срока может быть затруднено (Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 31 октября 2023 г. № 2896-О).

На основании заключенного между комитетом и Усовой Е.Е. договора аренды от 12 октября 2012 г. № [REDACTED] на срок до 9 октября 2022 г. арендатору был предоставлен земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] для индивидуального жилищного строительства.

Согласно пункту 6.2 указанного договора аренды, договор прекращает свое действие по истечению срока аренды.

До истечения срока действия договора аренды, 9 октября 2022 г. арендатор (Усова Е.Е.) реализуя установленное законом право, в соответствии с положениями Федерального закона № 58-ФЗ направила в комитет заявление о продлении срока действия договора.

В установленные законом сроки решение о заключении дополнительного соглашения к договору аренды уполномоченным органом не принято.

19 июня 2023 г. Усова Е.Е. направила в комитет по земельным ресурсам администрации Энгельсского муниципального района Саратовской области уведомление о заключении договора о замене стороны в обязательстве от 10 февраля 2023 г. по договору аренды от 12 октября 2012 г. № [REDACTED].

В письме от 21 апреля 2023 г. № [REDACTED] комитет по земельным ресурсам администрации Энгельсского муниципального района Саратовской области сообщил Юрову А.А., что в период с 9 октября 2022 г. по 21 марта 2023 г. обращения от Усовой Е.Е. о заключении дополнительного соглашения в порядке Федерального закона № 58-ФЗ не поступали.

Впоследствии в порядке, предусмотренном статьей 610 Гражданского кодекса Российской Федерации, комитетом по управлению имуществом администрации Энгельсского муниципального района направлен отказ от договора аренды от 12 октября 2012 г. № 10657/1 (письмо от 1 марта 2023 г. № 01-23/2121).

При разрешении спора суд апелляционной инстанции, с целью установления обязанности комитета по управлению имуществом администрации Энгельсского муниципального района рассмотреть заявление арендатора о заключении дополнительного соглашения к договору аренды, не учёл положения пункта 1 статьи 165.1 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 1 статьи 165.1 Гражданского кодекса Российской Федерации заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми закон или сделка связывает гражданско-правовые последствия для другого лица, влекут для этого лица такие последствия с момента доставки соответствующего сообщения ему или его представителю

Бремя доказывания факта направления сообщения и его доставки адресату лежит на лице, направившем сообщение. Риск неполучения поступившей корреспонденции несет адресат (пункт 67 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»).

Таким образом, судебные инстанции с целью установления обязанности у комитета по управлению имуществом администрации Энгельсского муниципального района Саратовской области заключить дополнительное соглашение, не обеспечили надлежащую проверку направления требования Усовой Е.Е., в том числе относимости копии конверта и описи, а также не установили причин неполучения корреспонденции.

Поскольку юридически значимое сообщение может считаться доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно

направлено, но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним, в этой связи подлежали установлению основания, при которых арендодатель вправе отказать в заключении дополнительного соглашения (часть 3 статьи 8 Федерального закона № 58-ФЗ).

Вместе с тем, требование Юрова А.А. направлено на признание уведомления от 1 марта 2023 г. о прекращении договора аренды недействительным и признании договора аренды, действующим на прежних условиях.

В случае если уполномоченный орган не заключил дополнительное соглашение на основании части 3 статьи 8 Федерального закона № 58-ФЗ, при отсутствии условий для отказа, арендатор вправе обратиться в суд с требованием о понуждении к заключению дополнительного соглашения, поскольку не требуется принятие решения и соблюдение административных процедур.

Вместе с тем, проверяя требования о признании договора действующим при направлении уведомления о заключении дополнительного соглашения, судебным инстанциям следовало исходить из преследуемой арендатором материально-правовой цели направленной на оспаривание отказа арендодателя в продлении срока действия договора.

Кроме того, при отсутствии у комитета по земельным ресурсам администрации Энгельсского муниципального района Саратовской области обязанности продлить договор аренды следует учитывать следующие обстоятельства.

Положения пункта 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации о возобновлении договора аренды на неопределенный срок применяются, в том числе к договорам аренды земельных участков, находящихся в публичной собственности, для заключения которых до 1 марта 2015 г. не требовалось проведения торгов (пункт 23 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2020) утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 22 июля 2020г.).

В этой связи, поскольку после 9 октября 2022 г. Усова Е.Е. (арендатор) продолжила пользоваться земельным участком при отсутствии возражений со стороны комитета по земельным ресурсам администрации Энгельсского муниципального района Саратовской области, то такой договор может считаться заключенным на неопределенный срок.

Правила пункта 2 статьи 610 Гражданского кодекса Российской Федерации с учетом разъяснений, изложенных в абзаце 4 пункта 3 постановления Пленума ВАС РФ от 14 марта 2014 г. № 16 «О свободе договора и ее пределах» предусматривают право каждой из сторон договора аренды, заключенного на неопределенный срок, немотивированно отказать от договора, предупредив об этом другую сторону в названные в данной норме сроки.

Таким образом, реализация арендодателем права на односторонний отказ предусмотрена пунктом 2 статьи 610 Гражданского кодекса Российской Федерации и такой отказ не может быть признан недействительным, за исключением, если такие действия арендодателя будут квалифицированы как недобросовестные.

Судебные инстанции, разрешая спор, не установили всех юридически значимые обстоятельства и не обеспечили правильность применения норм действующего законодательства, регулирующих спорные правоотношения.

В силу статей 615 Гражданского кодекса Российской Федерации и 22 Земельного кодекса Российской Федерации арендатор публичного земельного участка в пределах договора аренды вправе передать свои права и обязанности по этому договору третьим лицам с соблюдением правил, установленных названными нормами.

В пункте 2 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21 декабря 2017 г. № 54 «О некоторых вопросах применения положений главы 24 Гражданского кодекса Российской Федерации о перемене лиц в обязательстве на основании сделки» разъяснено, что договор, на основании которого производится уступка по сделке, требующей государственной регистрации, должен быть зарегистрирован в порядке, установленном для регистрации этой сделки, если иное не установлено законом. Такой договор, по общему правилу, считается для третьих лиц заключенным с момента его регистрации.

Согласно пункту 2 статьи 164 и пункту 1 статьи 131 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также пункту 2 статьи 26 Земельного кодекса Российской Федерации соглашения к зарегистрированному договору аренды также подлежат обязательной государственной регистрации.

Согласно пункту 133 Порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденного Приказом Росреестра от 7 декабря 2023 г. № П/0514 при изменении договора аренды на основании соглашения сторон договора в реестр прав на недвижимость вносятся: запись о сделке – государственной регистрации соглашения; в порядке, предусмотренном пунктом 15 Порядка, изменения, в том числе сведения о дополнительном соглашении к договору аренды, в существующие запись о сделке – государственной регистрации договора аренды, запись об ограничении (обременении) – государственной регистрации аренды.

Требования Юрова А.А. основаны на соглашении от 10 февраля 2023 г. о внесении изменений в ранее заключенный договор аренды земельного участка, которое в установленном законом порядке не было зарегистрировано.

Поскольку на основании указанного соглашения арендатор передавал свои права и обязанности по договору аренды, подлежащему государственной

регистрации, другому лицу (перенаем), то такое соглашение подлежит регистрации.

В этой связи для цели установления наличия у Юрова А.А. права на обращение в суд подлежали установлению обстоятельства возникновения у заявителя в рамках арендных правоотношений каких-либо субъективных прав и законных интересов.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судами апелляционной и кассационной инстанций нарушения норм права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя, в связи с чем апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Саратовского областного суда от 16 января 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 15 мая 2024 г. подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

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 Саратовского областного суда от 16 января 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 15 мая 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи