



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ25-102-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

24 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 общества с ограниченной ответственностью «Агроторг» к Быкадорову Владимиру Матвеевичу, Гулько Тамаре Владимировне, Зинченко Наталии Николаевне, Кавериной Любове Николаевне, Пличинде Леониду Евгеньевичу, Пличинде Нине Александровне, Покатовичу Петру Тимофеевичу, Фатеню Сергею Александровичу, крестьянскому (фермерскому) хозяйству «Алёна» о переводе прав и обязанностей арендатора по договорам аренды земельных участков

по кассационной жалобе Быкадорова Владимира Матвеевича, Зинченко Наталии Николаевны, Кавериной Любове Николаевны, Пличинды Леонида Евгеньевича, Пличинды Нины Александровны, Покатовича Петра Тимофеевича, Фатеня Сергея Александровича на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 16 мая 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 3 сентября 2024 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А., выслушав объяснения Зинченко Н.Н. и Сачковой О.Ю. – представителя Быкадорова В.М., Зинченко Н.Н., Кавериной Л.Н.,

Пличинды Л.Е., Пличинды Н.А., Покатовича П.Т., Фатеня С.А. по дов. от 27 ноября 2024 г., поддержавших доводы кассационной жалобы,

установила:

ООО «Агроторг» обратилось в суд с иском к Быкадорову В.М., Гулько Т.В., Зинченко Н.Н., Кавериной Л.Н., Пличинде Л.Е., Пличинде Н.А., Потаковичу П.Т., Фатеню С.А., крестьянскому (фермерскому) хозяйству «Алёна» (далее – КФХ «Алёна») о переводе прав и обязанностей арендатора по договорам аренды земельных участков.

Решением Щербиновского районного суда Краснодарского края от 7 декабря 2023 г. исковые требования ООО «Агроторг» оставлены без удовлетворения.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 16 мая 2024 г. решение Щербиновского районного суда Краснодарского края от 7 декабря 2023 г. отменено. По делу постановлено новое решение, которым иск ООО «Агроторг» удовлетворён. Права и обязанности арендатора по договорам аренды земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] переведены на ООО «Агроторг». Также указано, что апелляционное определение является основанием для Управления Росреестра по Краснодарскому краю для внесения в ЕГРН в отношении земельных участков изменений сведений о лице, в пользу которого зарегистрировано ограничение (обременение) арендой, путём указания вместо КФХ «Алёна» – ООО «Агроторг».

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда от 3 сентября 2024 г. апелляционное определение оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Быкадоров В.М., Зинченко Н.Н., Каверина Л.Н., Пличинда Л.Е., Пличинда Н.А., Покатович П.Т., Фатень С.А. просят отменить апелляционное определение и определение кассационного суда общей юрисдикции.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 6 февраля 2025 г. заявителю восстановлен срок на подачу кассационной жалобы на указанные выше судебные постановления, а определением от 19 мая 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 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 установлено судом и следует из материалов дела, в марте-апреле 2017 г. между ООО «Агроторг» (арендатор) и гражданами (арендодатели, ответчики по настоящему делу) заключены договоры аренды принадлежащих каждому из них на праве собственности земельных участков сельскохозяйственного назначения (с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]) сроком на 5 лет. Договоры аренды зарегистрированы в установленном законом порядке.

Договорами аренды установлены, в том числе, обязанности арендатора по использованию земельных участков в соответствии с целевым назначением, своевременному внесению арендной платы, компенсации налоговых и иных обязательных платежей за арендованный земельный участок, осуществлению мероприятий по рациональному использованию земель, возврату земельного участка по окончании срока действия договора. Кроме того, договорами предусмотрено преимущественное перед другими лицами право арендатора на заключение договора аренды на новый срок.

До истечения сроков действия договоров аренды ООО «Агроторг» направило в адрес ответчиков уведомление о продлении арендных отношений на новый срок, однако ответчики, проигнорировав предложение истца, заключили новые договоры аренды с КФХ «Алёна».

Суд первой инстанции, исследовав и оценив по правилам статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации представленные доказательства, руководствуясь статьями 407, 425, 606, 610, 615, 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 21, 226 Налогового кодекса Российской Федерации, исходил из того, что ООО «Агроторг» за 2017-2023 годы не представлял в налоговый орган сведения о полученных арендодателями доходах, начисленном и удержанном НДФЛ по

форме 2-НДФЛ, чем нарушил требования налогового законодательства; кроме того, ООО «Агроторг» 22 августа 2022 г. заключил с КФХ «Алёна» соглашение по обмену земельными участками, по которому истцу были предоставлены спорные земельные участки в обмен на участки, находящиеся во владении ООО «Агроторг», чем фактически подтвердил наличие права аренды у КФХ «Алёна»; у ООО «Агроторг» перед Пличиндой Л.Е., Пличиндой Н.А., Покатовичем П.Т., Быкадоровым В.М., Фатенем С.А. имеется задолженность по выплате арендной платы в виде муки, перед Гулько Т.В. – в виде компенсации земельного налога.

Суд апелляционной инстанции, отменяя решения суда первой инстанции, исходил из отсутствия доказательств ненадлежащего исполнения обязательств по договорам аренды со стороны ООО «Агроторг», указав при этом, что арендодатели получали доход, компенсацию по расходам на оплату налоговых платежей в натуральной форме; обстоятельство неуплаты истцом НДФЛ, подлежащего уплате в силу закона арендодателями, не может рассматриваться как нарушение условий договора, а факт обмена земельными участками по соглашению от 22 августа 2022 г., согласно которому ООО «Агроторг» фактически продолжает обрабатывать спорные земельные участки, передав равнозначную площадь с иным местоположением КФХ «Алёна», обусловлено исключительно необходимостью устранения чересполосицы, образовавшейся в результате вывода арендодателями своих земельных участков из севооборота истца.

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.

Согласно пункту 1 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. Арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить такой договор в срок, указанный в договоре аренды, а если в договоре такой срок не указан, в разумный срок до окончания действия договора.

В соответствии с пунктом 2 статьи 1 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Закон № 101-ФЗ) 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, настоящим Федеральным законом, другими федеральными законами, а также

принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и законами субъектов Российской Федерации.

Оборот земель сельскохозяйственного назначения основывается на принципах, указанных в пункте 3 статьи 1 названного закона.

Пунктом 5 статьи 9 Закона № 101-ФЗ предусмотрено, что 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.

Площадь земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, одновременно находящихся в аренде у одного арендатора, не ограничивается (пункт 6).

Таким образом, преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок принадлежит только арендатору по договору.

Судебные инстанции установили, что между ООО «Агроторг» и гражданами Быкадоровым В.М., Гулько Т.В., Зинченко Н.Н., Кавериной Л.Н., Пличиндой Л.Е., Пличиндой Н.А., Покотовичем П.Т., Фатенем С.А., заключены аналогичные по содержанию договоры аренды, по условиям которых арендодатели предоставляют во временное владение и пользование принадлежащие им на праве собственности земельные участки сельскохозяйственного назначения.

Согласно пункту 2.2 указанных договоров по истечении срока договора арендатор имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора на новый срок.

Арендатор имеет право требовать применения преимущественного права перезаключения договора аренды на новый срок в соответствии с его условиями (пункт 4.4 договора аренды).

До истечения срока действия договоров аренды ООО «Агроторг» направило уведомление о намерении заключить договоры на новый срок, получение которых не оспаривается арендодателями.

При разрешении спора судебными инстанциями дана различная правовая оценка представленным доказательствам, подтверждающим надлежащее исполнение арендатором обязательств по внесению арендной платы в натуральной форме.

В соответствии с пунктом 2 статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации арендная плата устанавливается за всё арендуемое имущество в целом или отдельно по каждой из его составных частей в виде, в том числе, передачи арендатором арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или в аренду, установленной доли полученных в результате использования арендованного имущества продукции, плодов или доходов.

С учётом специфики предмета аренды арендные платежи установлены сторонами путём передачи сельскохозяйственной продукции (зерна пшеницы, сахара-песка, масла подсолнечного (пункт 3.1 договора), также предусмотрено, что по воле арендодателя арендная плата может осуществляться в денежном выражении.

При этом сторонами установлена и обязанность арендатора по компенсации расходов арендодателя, понесённых на уплату земельного налога, а также подоходного налога, начисленного на доход от арендной платы.

Суд апелляционной инстанции ошибочно исходил из отсутствия доказательств ненадлежащего исполнения ООО «Агроторг» обязательств по внесению арендной платы и компенсации размера налогов.

Удовлетворяя иск, суд апелляционной инстанции неправильно распределил бремя доказывания и сделал вывод о том, что доказательств ненадлежащего исполнения арендодателем по внесению арендных платежей и компенсации расходов по уплате земельного налога, а также подоходного налога не представлено.

При разрешении спора необходимо было учитывать, что обязанность доказывания своевременного внесения арендных платежей, а также по компенсации по налогам должна возлагаться на ООО «Агроторг», в том числе, при наличии возражений арендодателей, оспаривающих надлежащее исполнение обязательств.

Оценивая представленные ведомости о выплате арендной платы за период с 2018 по 2022 г., судом апелляционной инстанции не были учтены существенные для дела обстоятельства.

На основании заключённых договоров аренды ООО «Агроторг» были переданы земельные участки сельскохозяйственного назначения, что подтверждается актами приёма-передачи, однако не представлены доказательства внесения арендных платежей за пользование земельными участками в 2017 г.

Кроме того, в ведомостях за 2022 г. отсутствуют отметки о получении Пличиндой Л.Е., Пличиндой Н.А. Быкадоровым В.М., Фатенем С.А. всей сельскохозяйственной продукции в счёт арендных платежей; другому арендатору Гулько Т.В. не возмещён земельный налог.

Согласно пункту 1 статьи 431 Гражданского кодекса Российской Федерации при толковании условий договора, судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нём слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путём сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом.

В пункте 43 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25 декабря 2018 г. № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении

и толковании договора» условия договора подлежат толкованию таким образом, чтобы не позволить какой-либо стороне договора извлекать преимущество из ее незаконного или недобросовестного поведения (пункт 4 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Толкование условий договора осуществляется с учетом цели договора и существа законодательного регулирования соответствующего вида обязательств.

Налоговые агенты являются участниками отношений, регулируемых законодательством о налогах и сборах.

В соответствии с пунктом 1 статьи 226 Налогового кодекса Российской Федерации российские организации, индивидуальные предприниматели, нотариусы, занимающиеся частной практикой, адвокаты, учредившие адвокатские кабинеты, а также обособленные подразделения или постоянные представительства иностранных организаций в Российской Федерации, от которых или в результате отношений с которыми налогоплательщик получил доходы, указанные в пункте 2 настоящей статьи, обязаны исчислить, удержать у налогоплательщика и уплатить сумму налога, исчисленную в соответствии со статьей 225 Кодекса с учетом особенностей, предусмотренных настоящей статьей.

В пункте 4 указанной нормы предусмотрено, что при выплате налогоплательщику дохода в натуральной форме или получении налогоплательщиком дохода в виде материальной выгоды удержание исчисленной суммы налога производится налоговым агентом за счёт любых доходов, выплачиваемых налоговым агентом налогоплательщику в денежной форме.

Согласно условиям договора аренды (пункта 3.4) предусмотрена обязанность арендатора осуществлять компенсацию уплаченного гражданами налога.

Суд апелляционной инстанции сделал ошибочные выводы о полученной арендодателями компенсации в натуральной форме, в том числе и налога на доходы, поскольку данный факт документально не был подтверждён.

При таких обстоятельствах, предоставленные документы надлежащей оценки для цели установления оснований для отказа в удовлетворении иска о переводе прав и обязанностей по договорам аренды не получили.

Кроме того, судом апелляционной инстанции не было учтено, что между ООО «Агроторг» и Быкадоровым В.М., Гулько Т.В., Зинченко Н.Н., Кавериной Л.Н., Пличиндой Л.Е., Пличиндой Н.А., Покотовичем П.Т., Фатенем С.А. (арендодатели) были заключены самостоятельные договоры аренды земельных участков, образованных и поставленных на кадастровый учёт и принадлежащих гражданам на праве собственности.

Согласно пункту 3 статьи 308 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательство не создаёт обязанностей для лиц, не участвующих в нём в качестве сторон (для третьих лиц).

В этой связи, при разрешении спора по требованиям ООО «Агроторг» о переводе прав и обязанностей арендатора по договорам аренды, заключённым указанными арендодателями с КФХ «Алёна», подлежали установлению обстоятельства выполнения обществом обязательств по каждому из договоров, поскольку наличие задолженности в рамках одних арендных отношений не может свидетельствовать о нарушении обязательств по договору, заключённому с другим лицом и в отношении другого земельного участка.

Вместе с тем суд апелляционной инстанции не обеспечил проверку соблюдения ООО «Агроторг» обязательств по внесению платежей и возмещению налогов по каждому из договоров аренды с целью реализации последним преимущественного права на каждый из используемых земельных участков, переданных в аренду другому лицу.

При таких обстоятельствах судебные постановления судов апелляционной и кассационной инстанций подлежат отмене, а дело – направлению 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 Краснодарского краевого суда от 16 мая 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 3 сентября 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи