



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 16-КГ22-40-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

31 января 2023 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Москаленко Ю.П.,
судей Назаренко Т.Н., Юрьева И.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Сорокотяги Андрея Сергеевича, АО «Георгиевское» к Колпокчи Алексею Алексеевичу, Соколову Николаю Ивановичу о признании недействительным соглашения об отступном, применении последствий недействительности сделки, признании отсутствующим права аренды на земельные участки, государственной регистрации договора уступки прав и обязанностей по договору аренды, по иску Соколова Николая Ивановича к АО «Георгиевское» об истребовании имущества из чужого незаконного владения, о возложении обязанности передать земельные участки по договору аренды, взыскании убытков

по кассационным жалобам АО «Георгиевское» и Сорокотяги Андрея Сергеевича на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Волгоградского областного суда от 13 января 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 28 июня 2022 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Юрьева И.М., выслушав объяснения представителя Сорокотяги А.С. – Долгова А.Ю., представителей АО «Георгиевское» – Кондрашова М.С., Прокофьева В.В., поддержавших доводы кассационных жалоб, представителя Колпокчи А.А. – Безменова Б.Б., возражавшего против доводов кассационных жалоб, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Сорокотяга А.С., АО «Георгиевское» обратились в суд с исками к Колпокчи А.А., Соколову Н.И. о признании недействительным соглашения об отступном, применении последствий недействительности сделки, признании отсутствующим права аренды на земельные участки, государственной регистрации договора уступки прав и обязанностей по договору аренды.

В обоснование исковых требований истцы указали, что 25 июля 2018 г. между ИП Долговым Ю.М. и Колпокчи А.А. был заключен договор аренды, на основании которого ИП Долгов Ю.М. передал, а Колпокчи А.А. принял во временное владение и пользование на 15 лет земельные участки сельскохозяйственного назначения с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] и [REDACTED]. Собственником указанных земельных участков в настоящее время является АО «Георгиевское». 29 августа 2019 г. между Колпокчи А.А. и Сорокотягой А.С. заключен договор уступки прав и обязанностей по договору аренды от 25 июля 2018 г., на основании которого к Сорокотяге А.С. перешли права и обязанности арендатора в отношении указанных земельных участков. Договор уступки прав и обязанностей был представлен в соответствующий орган для регистрации, однако Колпокчи А.А. отозвал заявление о регистрации договора. 14 января 2020 г. между Колпокчи А.А. и Соколовым Н.И. было заключено соглашение об отступном, в соответствии с которым Колпокчи А.А. предоставил Соколову Н.И. права аренды названных земельных участков. Между тем собственник земельных участков АО «Георгиевское» согласия на заключение соглашения об отступном не давало, в связи с чем соглашение об отступном является недействительной сделкой. Также, по мнению истцов, соглашение об отступном является недействительной сделкой на основании статьи 10, пункта 1 статьи 168, пункта 1 статьи 170 Гражданского кодекса Российской Федерации, как заключенное взаимосвязанными лицами и направленное на создание видимости возникновения обязательств у Соколова Н.И. с противоправной целью уклонения от исполнения обязательств Колпокчи А.А. перед Сорокотягой А.С., возникших на основании договора уступки прав и обязанностей от 29 августа 2019 г.

На основании изложенного Сорокотяга А.С., АО «Георгиевское» просили суд признать недействительным соглашение об отступном, заключенное 14 января 2020 г. между Колпокчи А.А. и Соколовым Н.И., и применить последствия недействительности сделки, произвести государственную регистрацию договора уступки прав и обязанностей по договору аренды от 25 июля 2018 г. № [REDACTED], заключенного 29 августа 2019 г. между Колпокчи А.А. и Сорокотягой А.С., в отношении земельных участков сельскохозяйственного назначения с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] и [REDACTED], признать отсутствующим право аренды Соколова Н.И. на данные земельные участки и погасить (аннулировать) регистрационные записи об аренде Соколова Н.И.

Соколов Н.И. обратился в суд с иском к АО «Георгиевское» об

истребовании имущества из чужого незаконного владения, о возложении обязанности передать земельные участки по договору аренды, взыскании убытков.

В обоснование исковых требований Соколов Н.И. указал, что 14 января 2020 г. между Колпокчи А.А. и Соколовым Н.И. было заключено соглашение об отступном, в соответствии с которым Колпокчи А.А. передал Соколову Н.И. права аренды на земельные участки с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] и [REDACTED]. Соглашение было зарегистрировано в установленном законом порядке. Собственником указанных земельных участков в настоящее время является АО «Георгиевское», которое уклоняется от передачи земельных участков арендатору Соколову Н.И., в связи с чем ему причинены убытки в размере 80 000 000 руб.

На основании изложенного Соколов Н.И. просил суд истребовать из чужого незаконного владения АО «Георгиевское» земельные участки с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] и [REDACTED] по договору аренды от 25 июля 2018 г. № 34-34:1-3/18-1, возложить на АО «Георгиевское» обязанность передать арендатору Соколову Н.И. в принудительном порядке названные земельные участки, взыскать с АО «Георгиевское» в пользу Соколова Н.И. убытки, причиненные неисполнением договора аренды от 25 июля 2018 г. № [REDACTED], в сумме 80 000 000 руб.

Решением Новоаннинского районного суда Волгоградской области от 23 декабря 2020 г. исковые требования Сорокотяги А.С., АО «Георгиевское» к Колпокчи А.А., Соколову Н.И. о признании недействительным соглашения об отступном, применении последствий недействительности сделки, признании отсутствующим права аренды на земельные участки, государственной регистрации договора уступки прав и обязанностей по договору аренды удовлетворены частично.

Признано недействительным соглашение об отступном от 14 января 2020 г., заключенное между Колпокчи А.А. и Соколовым Н.И., и применены последствия недействительности сделки в виде погашения (аннулирования) регистрационных записей в ЕГРН о праве аренды Соколова Н.И. на земельные участки сельскохозяйственного назначения с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] и [REDACTED], произведена государственная регистрация договора уступки прав и обязанностей по договору аренды от 25 июля 2018 г. № 3 [REDACTED], заключенного 29 августа 2019 г. между Колпокчи А.А. и Сорокотягой А.С.

В удовлетворении исковых требований Сорокотяги А.С. о признании отсутствующим права аренды Соколова Н.И. на указанные земельные участки отказано.

В удовлетворении исковых требований Соколова Н.И. к АО «Георгиевское» об истребовании имущества из чужого незаконного владения, о возложении обязанности передать земельные участки по договору аренды, взыскании убытков отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Волгоградского

областного суда от 29 апреля 2021 г. по данному гражданскому делу произведена замена истца Соколова Н.И. его правопреемником Поповичем С.В.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Волгоградского областного суда от 29 апреля 2021 г. решение Новоаннинского районного суда Волгоградской области от 23 декабря 2020 г. отменено, по делу принято новое решение, которым в удовлетворении исковых требований Сорокотяги А.С., АО «Георгиевское» к Колпокчи А.А., Соколову Н.И. о признании недействительным соглашения об отступном, применении последствий недействительности сделки, признании отсутствующим права аренды на земельные участки, государственной регистрации договора уступки прав и обязанностей по договору аренды отказано.

Исковые требования Поповича С.В. к АО «Георгиевское» об истребовании имущества из чужого незаконного владения, о возложении обязанности передать земельные участки по договору аренды, возмещении убытков удовлетворены частично, на АО «Георгиевское» возложена обязанность передать арендатору Поповичу С.В. земельные участки с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] и [REDACTED], расположенные в Полевом сельском поселении Новоаннинского района Волгоградской области. В остальной части в удовлетворении иска Поповича С.В. отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 19 октября 2021 г. апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Волгоградского областного суда от 29 апреля 2021 г. отменено, дело направлено на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении дела апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Волгоградского областного суда от 13 января 2022 г. решение Новоаннинского районного суда Волгоградской области от 23 декабря 2020 г. отменено, по делу принято новое решение, которым в удовлетворении исковых требований Сорокотяги А.С., АО «Георгиевское» к Колпокчи А.А., Соколову Н.И. о признании недействительным соглашения об отступном, применении последствий недействительности сделки, признании отсутствующим права аренды на земельные участки, государственной регистрации договора уступки прав и обязанностей по договору аренды отказано.

Исковые требования Поповича С.В. к АО «Георгиевское» об истребовании имущества из чужого незаконного владения, о возложении обязанности передать земельные участки по договору аренды, возмещении убытков удовлетворены частично, на АО «Георгиевское» возложена обязанность передать арендатору Поповичу С.В. земельные участки с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] и [REDACTED], расположенные в Полевом сельском поселении Новоаннинского района Волгоградской области. В остальной части в удовлетворении иска Поповича С.В. отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 28 июня 2022 г. апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Волгоградского

областного суда от 13 января 2022 г. оставлено без изменения.

В кассационных жалобах АО «Георгиевское» и Сорокотяги А.С. поставлен вопрос о передаче жалоб с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены обжалуемых судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Юрьева И.М. от 26 декабря 2022 г. кассационные жалобы с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационных жалоб и возражений, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания для удовлетворения кассационных жалоб и частичной отмены судебных постановлений.

В соответствии со статьей 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.

Такого характера существенные нарушения норм материального и процессуального права были допущены при рассмотрении настоящего дела судом апелляционной инстанции и кассационным судом общей юрисдикции.

Как установлено судом и следует из материалов дела, 25 июля 2018 г. между ИП Долговым Ю.М. (арендодатель) и Колпоки А.А. (арендатор) заключен договор аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения № [REDACTED], по условиям которого Колпоки А.А. во временное владение и пользование за плату переданы земельные участки с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]. Договор аренды заключен сроком на 15 лет и зарегистрирован в установленном порядке 28 августа 2018 г.

Впоследствии право собственности на земельные участки с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] перешло к АО «Георгиевское». С переходом к АО «Георгиевское» права собственности на земельные участки к нему перешли и права арендодателя по договору аренды, заключенному с Колпоки А.А.

29 августа 2019 г. между Колпоки А.А. и Сорокотягой А.С. заключен договор уступки прав и обязанностей по договору аренды от 25 июля 2018 г. № [REDACTED], согласно которому к Сорокотяге А.С. перешли права и обязанности арендатора по договору аренды от 25 июля 2018 г. № [REDACTED] в отношении земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED].

Согласно пунктам 4 и 5 указанного договора уступки прав и обязанностей

новый арендатор выплачивает первоначальному арендатору компенсацию в размере 200 000 руб. Выплата компенсации производится наличными деньгами до подписания этого договора.

Договор был подписан сторонами и передан 29 августа 2019 г. для регистрации в Управление Росреестра по Волгоградской области.

Государственная регистрация указанного договора уступки прав и обязанностей не была произведена, поскольку 4 сентября 2019 г. от Колпокчи А.А. в Управление Росреестра по Волгоградской области поступило заявление о прекращении государственной регистрации.

05 сентября 2019 г. в связи с поступившим заявлением от Колпокчи А.А. отделом регистрации объектов недвижимости Управления Росреестра по Волгоградской области регистрация прав по договору уступки прав и обязанностей от 29 августа 2019 г. была приостановлена, 7 октября 2019 г. в государственной регистрации прав отказано.

14 января 2020 г. между Колпокчи А.А. и Соколовым Н.И. заключено соглашение об отступном, по условиям которого права аренды земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] переданы Соколову Н.И. Соглашение об отступном зарегистрировано в установленном законом порядке 12 февраля 2020 г.

03 февраля 2021 г. между Соколовым Н.И. и Поповичем С.В. заключено соглашение об отступном, по условиям которого права аренды земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] переданы Поповичу С.В.

Разрешая спор и частично удовлетворяя исковые требования Сорокотяги А.С. и АО «Георгиевское», суд первой инстанции исходил из того, что соглашение об отступном от 14 января 2020 г., заключенное между Колпокчи А.А. и Соколовым Н.И., является ничтожной сделкой, поскольку в нарушение положений статьи 391 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также пунктов 3.1.3, 3.1.4, 3.2.2 договора аренды от 25 июля 2018 г. при его заключении не было получено согласие собственника земельных участков – АО «Георгиевское». В связи с этим суд первой инстанции применил последствия недействительности сделки в виде погашения (аннулирования) записей о государственной регистрации права аренды Соколова Н.И. на спорные земельные участки и отказал в удовлетворении иска Соколова Н.И. к АО «Георгиевское» об истребовании имущества из чужого незаконного владения, о возложении обязанности передать земельные участки по договору аренды, взыскании убытков.

Кроме того, суд первой инстанции пришел к выводу об удовлетворении требований Сорокотяги А.С. о государственной регистрации договора уступки прав и обязанностей от 29 августа 2019 г., поскольку данный договор недействительным не признавался, содержит все существенные условия, подписан сторонами, Колпокчи А.А. необоснованно уклонился от государственной регистрации данного договора.

Отменяя решение суда первой инстанции и принимая по делу новое

решение об отказе в удовлетворении исковых требований Сорокотяги А.С. о государственной регистрации договора уступки прав и обязанностей по договору аренды, суд апелляционной инстанции исходил из того, что Сорокотягой А.С. в нарушении требований статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации не представлены доказательства, подтверждающие исполнение им своих обязательств по договору от 29 августа 2019 г. по передаче Колпокчи А.А. денежных средств в размере 200 000 руб., в связи с чем признал, что уклонение Колпокчи А.А. от государственной регистрации данной сделки, контрагентом которой не исполнено встречное обязательство об оплате уступаемого права, являлось обоснованным.

Поскольку условиями договора аренды спорных земельных участков от 25 июля 2018 г. не ограничено право арендатора передавать права по договору аренды иным лицам на основании договора уступки прав и соглашения об отступном, а обязанность по уведомлению арендодателя о заключении соглашения об отступном арендатором исполнена, суд апелляционной инстанции пришел к выводу об отсутствии оснований для признания соглашения об отступном, заключенного 14 января 2020 г. между Колпокчи А.А. и Соколовым Н.И., недействительным в связи с отсутствием согласия собственника на отчуждение прав по договору аренды.

Также суд апелляционной инстанции пришел к выводу об отсутствии оснований для признания недействительным соглашения об отступном, заключенного 14 января 2020 г. между Колпокчи А.А. и Соколовым Н.И., на основании статьи 10, пункта 1 статьи 168, пункта 1 статьи 170 Гражданского кодекса Российской Федерации. При этом суд апелляционной инстанции исходил из того, что само по себе заключение оспариваемого соглашения об отступном между Колпокчи А.А. и Соколовым Н.И. незадолго до обращения Соколова Н.И. в суд с иском к АО «Георгиевское» и последующее заключение в период нахождения дела в суде соглашения об отступном между Соколовым Н.И. и Поповичем С.В. нельзя признать недобросовестными действиями, совершенными исключительно с намерением причинить вред другому лицу. Суд апелляционной инстанции указал, что заключение 14 января 2020 г. соглашения об отступном не привело к ухудшению имущественного положения АО «Георгиевское» как собственника спорных земельных участков, не повлияло на стоимость договора аренды и иные его существенные условия, в связи с чем прав и охраняемых законом интересов АО «Георгиевское» не нарушило.

Кроме того, суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что указанное соглашение об отступном не нарушает прав и законных интересов Сорокотяги А.С., поскольку договор уступки прав и обязанностей от 29 августа 2019 г. не был зарегистрирован в установленном законом порядке, в связи с чем Сорокотяга А.С. на момент заключения соглашения об отступном – 14 января 2020 г., несмотря на фактическое использование спорных земельных участков, правами арендатора не обладал.

Удовлетворяя исковые требования Поповича С.В. к АО «Георгиевское» о

возложении обязанности передать земельные участки по договору аренды, суд апелляционной инстанции, руководствуясь положениями статей 398, 611 Гражданского кодекса Российской Федерации, исходил из того, что Попович С.В. является правопреемником арендатора по договору аренды и имеет право пользования спорными земельными участками.

Кассационный суд общей юрисдикции согласился с выводами суда апелляционной инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что указанные выводы суда апелляционной инстанции и кассационного суда общей юрисдикции сделаны с существенным нарушением норм материального и процессуального права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

В соответствии со статьей 606 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

В силу пункта 2 статьи 25, пункта 2 статьи 26 Земельного кодекса Российской Федерации, пункта 2 статьи 609 Гражданского кодекса Российской Федерации договоры аренды земельных участков, заключенные на срок год и более, подлежат государственной регистрации.

В пункте 14 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» разъяснено, что в случае если стороны достигли соглашения в требуемой форме по всем существенным условиям договора аренды, который подлежит государственной регистрации, но не был зарегистрирован, то при рассмотрении споров между ними судам надлежит исходить из того, что если судами будет установлено, что собственник передал имущество в пользование, а другое лицо приняло его без каких-либо замечаний, соглашение о размере платы за пользование имуществом и по иным условиям пользования было достигнуто сторонами и исполнялось ими, то в таком случае следует иметь в виду, что оно связало их обязательством, которое не может быть произвольно изменено одной из сторон (статья 310 Гражданского кодекса Российской Федерации), и оснований для применения судом положений статей 1102, 1105 этого кодекса не имеется. В силу статьи 309 Гражданского кодекса Российской Федерации пользование имуществом должно осуществляться и оплачиваться в соответствии с принятыми на себя стороной такого соглашения обязательствами.

В соответствии со статьей 309 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований – в соответствии с обычаями или иными обычно предъявляемыми требованиями.

По общему правилу, установленному в пункте 1 статьи 310 Гражданского кодекса Российской Федерации, односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются.

Между тем суд апелляционной инстанции пришел к ошибочному выводу о том, что поскольку договор уступки прав и обязанностей по договору аренды, заключенный 29 августа 2019 г. между Колпокчи А.А. и Сорокотягой А.С., не был зарегистрирован в установленном порядке, то Сорокотяга А.С. на момент заключения соглашения об отступном – 14 января 2020 г., несмотря на фактическое использование спорных земельных участков, не обладал правами арендатора.

Согласно пункту 1 статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Из положений Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» следует, что государственная регистрация прав на недвижимое имущество – юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества (часть 3 статьи 1).

Конституционный Суд Российской Федерации в определении от 5 июля 2001 г. № 154-О указал, что государственная регистрация – как формальное условие обеспечения государственной, в том числе судебной, защиты прав лица, возникающих из договорных отношений, объектом которых является недвижимое имущество, – призвана лишь удостоверить со стороны государства юридическую силу соответствующих правоустанавливающих документов. Тем самым государственная регистрация создает гарантии надлежащего выполнения сторонами обязательств и способствует упрочению и стабильности гражданского оборота в целом. Она не затрагивает самого содержания указанного гражданского права, не ограничивает свободу договоров, юридическое равенство сторон, автономию их воли и имущественную самостоятельность.

Как следует из материалов дела и установлено судом, в соответствии с заключенным 29 августа 2019 г. договором уступки прав и обязанностей по договору аренды между сторонами было достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора, Колпокчи А.А. передал Сорокотяге А.С. спорные земельные участки в пользование, а Сорокотяга А.С. принял их, на данных земельных участках им велись сельскохозяйственные работы, незаключенным или недействительным указанный договор уступки прав и обязанностей не признавался.

Отсутствие государственной регистрации указанного договора уступки прав и обязанностей не освобождает лиц, его подписавших, при достижении между ними согласия по всем существенным условиям сделки от исполнения принятых на себя обязательств.

С учетом того, что Колпокчи А.А. распорядился принадлежащим ему правом аренды спорных земельных участков, передав их Сорокотяге А.С. на основании договора уступки прав и обязанностей от 29 августа 2019 г., данная сделка связала их обязательством, которое не может быть произвольно изменено или отменено одной из сторон, Сорокотяга А.С. на момент заключения оспариваемого соглашения об отступном – 14 января 2020 г. – обладал правами арендатора в отношении спорных земельных участков.

Таким образом, вывод суда апелляционной инстанции о том, что оспариваемое соглашение об отступном от 14 января 2020 г. не нарушает прав и законных интересов Сорокотяги А.С. как арендатора спорных земельных участков на основании договора уступки прав и обязанностей от 29 августа 2019 г., нельзя признать законным.

Отказывая в удовлетворении исковых требований Сорокотяги А.С. о государственной регистрации договора уступки прав и обязанностей по договору аренды, суд апелляционной инстанции исходил из того, что уклонение Колпокчи А.А. от государственной регистрации сделки являлось обоснованным, поскольку Сорокотягой А.С. не исполнено встречное обязательство по выплате компенсации за передачу ему прав аренды в отношении спорных земельных участков. Суд апелляционной инстанции указал, что Сорокотягой А.С. не представлены доказательства, подтверждающие исполнение им своих обязательств по договору от 29 августа 2019 г. по передаче Колпокчи А.А. денежных средств в размере 200 000 руб.

Как следует из статьи 431 Гражданского кодекса Российской Федерации, при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом.

Из разъяснений, приведенных 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», следует, что условия договора толкуются и рассматриваются судом в их системной связи и с учетом того, что они являются согласованными частями одного договора (системное толкование). Толкование условий договора осуществляется с учетом цели договора и существа законодательного регулирования соответствующего вида обязательств.

Согласно пункту 5 договора уступки прав и обязанностей по договору аренды от 25 июля 2018 г. № [REDACTED], заключенного 29 августа 2019 г. между Колпокчи А.А. и Сорокотягой А.С., выплата компенсации производится наличными деньгами до подписания этого договора (т. 1, л.д. 19).

Указанный пункт договора никем, в том числе Колпокчи А.А., не оспорен, сведений о том, что договор в данной части исполнен не был, материалы дела не содержат.

Таким образом, вывод суда апелляционной инстанции о том, что договор уступки прав и обязанностей от 29 августа 2019 г. является безденежным в силу

отсутствия доказательств передачи денежных средств, не соответствует требованиям закона.

В соответствии со статьей 398 Гражданского кодекса Российской Федерации в случае неисполнения обязательства передать индивидуально-определенную вещь в собственность, в хозяйственное ведение, в оперативное управление или в возмездное пользование кредитору последний вправе требовать отобрания этой вещи у должника и передачи ее кредитору на предусмотренных обязательством условиях. Это право отпадает, если вещь уже передана третьему лицу, имеющему право собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления. Если вещь еще не передана, преимущество имеет тот из кредиторов, в пользу которого обязательство возникло раньше, а если это невозможно установить, – тот, кто раньше предъявил иск. Вместо требования передать ему вещь, являющуюся предметом обязательства, кредитор вправе потребовать возмещения убытков.

В пункте 13 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» разъяснено, что при разрешении споров из договоров аренды, которые были заключены по поводу одного и того же имущества (за исключением случаев, когда арендаторы пользуются различными частями одной вещи или пользование вещью осуществляется арендаторами попеременно в различные периоды времени), судам необходимо исходить из того, что если объектом нескольких договоров аренды, заключенных с несколькими лицами, является одно и то же имущество в целом, то к отношениям арендаторов и арендодателя подлежат применению положения статьи 398 Гражданского кодекса Российской Федерации. Арендатор, которому не было передано имущество, являющееся объектом договора аренды, вправе требовать от арендодателя, не исполнившего договор аренды, возмещения причиненных убытков и уплаты установленной договором неустойки.

Действующим законодательством предусмотрен специальный способ защиты арендатора, лишенного возможности использовать вещь по причине того, что ранее она была в целом передана другому арендатору, – требовать возмещения убытков и уплаты определенной договором неустойки.

Как установлено судом и следует из материалов дела, при заключении соглашения об отступном между Колпокчи А.А. и Соколовым Н.И. 14 января 2020 г., а также при последующем заключении 3 февраля 2021 г. соглашения об отступном между Соколовым Н.И. и Поповичем С.В. спорные земельные участки фактически им не передавались, поскольку они находились во владении и пользовании Сорокотяги А.С. на основании договора уступки прав и обязанностей от 29 августа 2019 г.

Вывод суда апелляционной инстанции о наличии оснований для возложении обязанности передать Поповичу С.В. спорные земельные участки по договору аренды сделан без учета вышеназванных положений закона и разъяснений Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации.

Поскольку спорные земельные участки первоначально были переданы Сорокотяге А.С. на основании договора уступки прав и обязанностей от 29 августа 2019 г. и находились в его владении и пользовании, а Соколову Н.И. и в последствии Поповичу С.В. по соглашениям об отступном земельные участки фактически не передавались, то суду апелляционной инстанции следовало установить, избран ли Поповичем С.В. надлежащий способ защиты права с учетом положений вышеназванных норм права и разъяснений по их применению.

В соответствии со статьей 1 Гражданского кодекса Российской Федерации при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно (пункт 3).

Никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения (пункт 4).

В пункте 1 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации закреплена недопустимость действий граждан и юридических лиц, осуществляемых исключительно с намерением причинить вред другому лицу, а также злоупотребления правом в иных формах.

Если будет установлено недобросовестное поведение одной из сторон, суд в зависимости от обстоятельств дела и с учетом характера и последствий такого поведения отказывает в защите принадлежащего ей права полностью или частично, а также применяет иные меры, обеспечивающие защиту интересов добросовестной стороны или третьих лиц от недобросовестного поведения другой стороны (пункт 2 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Поскольку на момент заключения соглашений об отступном 14 января 2020 г. и 3 февраля 2021 г. арендатором спорных земельных участков и фактическим их пользователем являлся Сорокотяга А.С., суду следовало дать оценку действиям Колпокчи А.А., Соколова Н.И. и Поповича С.В. на предмет соответствия требованиям закона о добросовестности. Однако этого судом апелляционной инстанции сделано не было, суд ограничился оценкой действий сторон соглашений на предмет лишь наличия или отсутствия нарушения прав АО «Георгиевское», а не Сорокотяги А.С., ошибочно не признав последнего арендатором спорных земельных участков.

Кассационным судом общей юрисдикции, проверявшим законность апелляционного определения, допущенные судом апелляционной инстанции нарушения устранены не были.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судом апелляционной инстанции и кассационным судом общей юрисдикции нарушения норм материального и процессуального права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителей, в связи с чем апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Волгоградского областного суда от 13 января 2022 г. и определение

судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 28 июня 2022 г. в части отмены решения Новоаннинского районного суда Волгоградской области от 23 декабря 2020 г. и принятия нового решения об отказе в удовлетворении исков Сорокотяги А.С., АО «Георгиевское» к Колпокчи А.А., Соколову Н.И., удовлетворении иска Поповича С.В. к АО «Георгиевское» о возложении обязанности передать земельные участки нельзя признать законными, они в этой части подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить дело в указанной части в соответствии с установленными по делу обстоятельствами и требованиями закона.

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 Волгоградского областного суда от 13 января 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 28 июня 2022 г. в части отмены решения Новоаннинского районного суда Волгоградской области от 23 декабря 2020 г. и принятия нового решения об отказе в удовлетворении исков Сорокотяги А.С., АО «Георгиевское» к Колпокчи А.А., Соколову Н.И., удовлетворении иска Поповича С.В. к АО «Георгиевское» о возложении обязанности передать земельные участки отменить, дело в этой части направить на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

В остальной части апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Волгоградского областного суда от 13 января 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 28 июня 2022 г. оставить без изменения.

Председательствующий

Судьи

