



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 306-ЭС23-12789

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Дело № А12-16447/2022

Резолютивная часть определения объявлена 17.10.2023.  
Полный текст определения изготовлен 24.10.2023.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего Грачевой И.Л., судей Поповой Г.Г. и Чучуновой Н.С.,

при участии представителя индивидуального предпринимателя Перелыгина Сергея Николаевича - Плотниковой Е.А. (доверенность от 12.10.2023), акционерного общества «Дельта-Агро» Сеничкина А.Ю. (доверенность от 22.09.2023), Коробова О.А. (доверенность от 22.09.2023), Хантиминова В.С. (доверенность от 16.10.2023), Быкадоровой М.А. (доверенность от 01.01.2023),

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу индивидуального предпринимателя Перелыгина Сергея Николаевича на решение Арбитражного суда Волгоградской области от 01.09.2022, постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.12.2022 и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 05.04.2023 по делу № А12-16447/2022,

### **УСТАНОВИЛА:**

Акционерное общество «Дельта-Агро» (далее – Общество) обратилось в Арбитражный суд Волгоградской области с иском, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), к индивидуальному предпринимателю Перелыгину Сергею Николаевичу о признании права собственности на урожай подсолнечника 2022

года, расположенный на поле № 50ч согласно внутренней нумерации Общества, площадью 95 га в пределах земельного участка с кадастровым номером 34:07:000000:244.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Далиева Алла Владимировна, Александров Александр Николаевич, Брагина Надежда Васильевна, Гончаренко Валентина Михайловна, Зимков Виктор Григорьевич, Дель Владимир Яковлевич, Игнатова Валентина Дмитриевна, Ласица Евгений Александрович, Марочкин Андрей Викторович, Шевченко Ольга Николаевна, Марочкина Гульнара Фаилевна, Петрова Мария Ивановна, Пиляев Юрий Викторович, Пещеров Николай Михайлович (собственники земельных долей).

Арбитражный суд Волгоградской области решением от 01.09.2022, оставленным без изменения постановлением Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.12.2022 и постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 05.04.2023, удовлетворил иск.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, предприниматель, ссылаясь на нарушение судами трех инстанций норм материального и процессуального права, просит пересмотреть в кассационном порядке указанные судебные акты.

Определением от 07.09.2023 судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л. жалоба предпринимателя вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В отзыве на кассационную жалобу Общество просит отказать в ее удовлетворении, считая обжалуемые судебные акты законными и обоснованными.

В судебном заседании представитель предпринимателя поддержал доводы жалобы, а представители Общества - доводы, приведенные в отзыве на нее.

Другие лица, участвующие в деле, извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, своих представителей в суд не направили, что в соответствии со статьей 291.10 АПК РФ не является препятствием для рассмотрения дела в их отсутствие.

Согласно части 1 статьи 291.11 АПК РФ основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации 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, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л., выслушав объяснения представителей предпринимателя и Общества, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда

Российской Федерации пришла к выводу о наличии предусмотренных частью 1 статьи 291.11 АПК РФ оснований для отмены обжалуемых судебных актов.

Как следует из материалов дела и установлено судами, земельный участок сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 34:07:000000:244 принадлежит физическим лицам на праве общей долевой собственности.

Собственники земельных долей (арендодатели) и открытое акционерное общество «Чапаевское» (арендатор) 01.03.2009 заключили договор аренды указанного земельного участка сроком на 10 лет. Договор зарегистрирован в установленном порядке.

Пунктом 7.3 договора предусмотрено, что договор может быть прекращен (расторгнут) по инициативе одной из сторон после направления предложения о расторжении другой стороне. В случае отказа от расторжения либо неполучения ответа в месячный срок заинтересованная сторона вправе предъявить требование о расторжении договора в суд.

Открытое акционерное общество «Чапаевское» на основании договора от 12.03.2014 уступило Обществу права и обязанности арендатора по указанному договору аренды.

Поскольку по истечении указанного в договоре аренды десятилетнего срока ни одна из сторон не заявила о его расторжении и Общество продолжило использование земельного участка без возражений со стороны арендодателей, по правилам пункта 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) действие данного договора возобновилось на тех же условиях на неопределенный срок.

Общее собрание собственников общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 34:07:000000:244, состоявшееся 27.11.2021 с участием, в том числе двух представителей арендатора - Общества, приняло решение о расторжении в одностороннем порядке договора аренды с Обществом (протокол от 27.11.2021).

Во исполнение указанного решения собственники земельных долей в лице уполномоченного представителя 29.12.2021 направили в адрес Общества уведомление о необходимости подписания дополнительного соглашения и акта приема-передачи земельного участка.

В связи с прекращением действия договора аренды от 01.03.2009 часть собственников земельных долей, действующих на основании проекта межевания земельного участка, утвержденного собственниками земельного участка с кадастровым номером 34:07:000000:244, заключили с предпринимателем Перелыгиным С.Н. договор от 13.01.2022 аренды части данного земельного участка сроком на 11 месяцев.

Предприниматель (арендатор) своими силами и за свой счет осуществил посев подсолнечника на поле площадью 96,6 га, входящего в состав указанного участка.

Общество, обращаясь в арбитражный суд с настоящим иском, сослалось на следующее: ему не поступил односторонний отказ арендодателей от договора аренды от 01.03.2009, следовательно, данный договор не расторгнут и

не прекратил свое действие; таким образом, Общество является законным пользователем земельного участка с кадастровым номером 34:07:000000:244 и имеет право на урожай 2022 года, выращенный на нем ответчиком (предпринимателем).

Суды, исследовав и оценив представленные в материалы дела доказательства, сославшись на статьи 136, 153, 154, 155, 218, 450.1, 606, 610, 621, 1102 Гражданского кодекса, статьи 40, 46 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс), пришли к выводу об обоснованности иска Общества.

Суды исходили из того, что решение о расторжении в одностороннем порядке договора от 01.03.2009 аренды земельного участка, оформленное протоколом от 27.11.2021, арендодателями в установленном порядке не реализовано, так как они не направили Обществу уведомление о прекращении договора.

При этом суды сочли, что направленное в адрес Общества письмо от 29.12.2021 за подписью уполномоченного представителя с приложенным к нему дополнительным соглашением нельзя рассматривать в качестве односторонней сделки, направленной на прекращение гражданских прав и обязанностей в порядке пункта 2 статьи 610 Гражданского кодекса и в смысле, предаваемом статьями 153, 155 данного Кодекса.

Поскольку Общество не подписало соглашение о расторжении договора, взаимное соглашение о расторжении договора сторонами не достигнуто, арендодатель был вправе предъявить требование о расторжении договора аренды в суд либо реализовать решение участников долевой собственности, оформленное протоколом от 27.11.2021, направив в адрес арендатора соответствующее уведомление.

Суды указали, что договор аренды, заключенный с Обществом не прекратил свое действие, поэтому истец имеет право на плоды, полученные предпринимателем в результате использования части спорного участка.

Суд округа согласился с выводами судов первой и апелляционной инстанций.

Между тем суды трех инстанций не учли следующее.

В силу пункта 1 статьи 450 Гражданского кодекса изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено данным Кодексом, другими законами или договором.

Согласно пункту статьи 450.1 Гражданского кодекса предоставленное названным Кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором право на односторонний отказ от договора (исполнения договора) (статья 310 Гражданского кодекса) может быть осуществлено управомоченной стороной путем уведомления другой стороны об отказе от договора (исполнения договора). Договор прекращается с момента получения данного уведомления, если иное не предусмотрено названным Кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором.

В случае одностороннего отказа от договора (исполнения договора) полностью или частично, если такой отказ допускается, договор считается расторгнутым или измененным (пункт 2 статьи 450.1 того же Кодекса).

В соответствии с пунктом 1 статьи 610 Гражданского кодекса договор аренды заключается на срок, определенный договором.

Если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок; в этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества за три месяца (пункт 2 статьи 610, пункт 2 статьи 621 Гражданского кодекса).

По смыслу разъяснений, приведенных в пункте 3 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14.03.2014 № 16 «О свободе договора и ее пределах», в пункте 4 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой», при соблюдении стороной договора, в том числе арендодателем, требований пункта 2 статьи 610 Гражданского кодекса, не имеет правового значения, какие обстоятельства или мотивы предопределили намерение арендодателя отказаться от договора аренды; реализация предоставленного законом арендодателю права на отказ от договора аренды, возобновленного на неопределенный срок, не ставится в зависимость от каких-либо специальных ограничений; право на отказ от такого договора обусловлено исключительно волей стороны.

Таким образом, правовое значение для разрешения вопроса о том, продолжается ли действие договора, возобновленного на неопределенный срок, имеет наличие или отсутствие волеизъявления любой из его сторон на прекращение арендных отношений. Именно с волеизъявлением стороны связывается прекращение аренды в отношении недвижимого имущества по истечении трех месяцев с момента извещения другой стороны о таком волеизъявлении.

Из материалов дела следует и судами установлено, что арендодатели – собственники земельных долей однозначно выразили волю на прекращение с Обществом арендных отношений в отношении принадлежащего им участка категории земель сельскохозяйственного назначения, правоотношения в области оборота которых регулируются в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Земельным кодексом, Гражданским кодексом, Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее - Закон № 101-ФЗ).

Согласно пункту 1 статьи 12 Закона № 101-ФЗ, если число участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения превышает пять, правила Гражданского кодекса применяются с учетом особенностей, установленных этой статьей, а также статьями 13 и 14 данного Закона.

В пункте 1 статьи 14 Закона № 101-ФЗ указано, что владение, пользование и распоряжение земельным участком из земель сельскохозяйственного назначения, находящимся в долевой собственности более чем пяти лиц, осуществляются в соответствии с решением участников долевой собственности, которое принимается на общем собрании участников долевой собственности.

Подпунктами 6 и 7 пункта 3 статьи 14 Закона № 101-ФЗ предусмотрено, что участники долевой собственности на общем собрании могут принять решение об условиях договора аренды земельного участка, находящегося в долевой собственности, а также о лице, уполномоченном от имени участников общей долевой собственности без доверенности действовать, в том числе при обращении с заявлением о государственной регистрации прав в отношении земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, заключать договоры аренды данного участка. Полномочия такого лица подтверждаются выпиской из протокола общего собрания и могут быть отозваны только по решению общего собрания участников общей долевой собственности (пункт 4 статьи 14 того же Закона).

В соответствии с требованиями Закона № 101-ФЗ в газетах «Волгоградская правда» от 14-20.10.2021 № 119 и «Жирновские новости» от 14.10.2021 № 60, на информационных щитах и официальном сайте Александровского сельского поселения Жирновского муниципального района опубликовано извещение о проведении 27.11.2021 общего собрания участников общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 34:07:000000:244. Согласно извещениям в перечень вопросов, подлежащих обсуждению, включен вопрос о расторжении договора аренды названного участка.

По результатам данного собрания, где присутствовали представители администрации Александровского сельского поселения Жирновского муниципального района и Общества, участниками долевой собственности (кворум соблюден) большинством голосов принято решение, оформленное протоколом от 27.11.2021, по следующим вопросам: расторгнуть в одностороннем порядке возобновленный на неопределенный срок договор от 01.03.2009 аренды земельного участка с обрабатывающей организацией – Обществом, порядок уведомления арендатора об отказе от договора определен законодательством Российской Федерации; назначить уполномоченным, действующим от имени участников долевой собственности без доверенности, Шевченко О.Н.

Из протокола указанного общего собрания следует, что Общество, извещенное о повестке дня общего собрания, направило своих представителей - начальника юридического отдела Быкадорову М.А. и специалиста по социальным вопросам Общества Горбунова О.Г. для участия в общем собрании и уполномочило их выступить от имени Общества с предложением участникам долевой собственности гарантированной выплаты в размере 50 000 руб., в случае если они проголосуют против расторжения договора аренды.

При таких обстоятельствах является несостоятельным довод, приведенный представителями Общества в судебном заседании Судебной коллегии, о том, что поскольку принявшие участие в указанном собрании представители Общества не были уполномочены на получение и передачу последнему юридически значимых сообщений, следовательно, Общество не может считаться уведомленным о расторжении договора с указанной даты.

Предприниматель при рассмотрении настоящего спора неоднократно указывал на то, что с даты проведения общего собрания (27.11.2021), состоявшегося с участием представителей арендатора, последний уведомлен о выраженной арендодателями воле и принятом ими решении расторгнуть возобновленный на неопределенный срок договор аренды. В связи с чем не требовалось направления арендатору дополнительного уведомления о принятом арендодателями решении о расторжении договора аренды.

Однако суды данный довод предпринимателя не учли и не дали ему оценку.

Кроме того, уполномоченный представитель участников долевой собственности - Шевченко О.Н. направила в адрес Общества письмо от 29.12.2021, в котором повторно уведомила арендатора о принятом на общем собрании участников долевой собственности решении о расторжении договора аренды и указала на возможность ознакомиться с данным протоколом на официальном сайте администрации Александровского сельского поселения Жирновского муниципального района.

При этом содержащаяся в данном письме просьба подписать дополнительное соглашение о расторжении договора аренды и акт приема-передачи земельного участка фактически направлена на урегулирование последствий реализации арендодателями права на расторжение в одностороннем порядке договора аренды, действие которого было возобновлено на неопределенный срок.

Правомерность указанных действий Шевченко О.Н. собственниками земельных долей не оспорена, а иных действий, касающихся прекращения арендных отношений с Обществом, Шевченко О.Н. не осуществляла.

Следует отметить, что Жирновский районный суд Волгоградской области решением от 27.04.2022 по делу № 2-143/2022 отказал в иске Обществу и Далиевой А.В., Ласице Е.А. о признании недействительным протокола общего собрания участником долевой собственности от 27.11.2021. Суд исходил из отсутствия оснований, предусмотренных статьями 181.4 и 181.5 Гражданского кодекса, для признания данного протокола общего собрания недействительным. При этом суд общей юрисдикции также установил, что на общем собрании по результатам голосования принято надлежащее решение о кандидатуре уполномоченного представителя собственников земельных долей Шевченко О.Н.

С учетом приведенных норм права и обстоятельств дела не могут быть признаны обоснованными выводы судов о том, что оформленное протоколом от 27.11.2021 решение о расторжении в одностороннем порядке договора от 01.03.2009 арендодателями в установленном порядке не реализовано, поэтому

данный договор является действующим и Общество может требовать признания за ним права на урожай, выращенный на спорном участке ответчиком.

Ссылка судов на подпункт 1 пункта 3 статьи 46 Земельного кодекса, согласно которому не допускается прекращение аренды земельного участка по основаниям, указанным в абзаце втором подпункта 1 пункта 2 статьи 45 того же Кодекса, в период посевных сельскохозяйственных работ, в данном случае неправомерна, поскольку решение об отказе от арендных отношений с Обществом принято собственниками земельных долей 27.11.2021, то есть за долго до начала весенних посевных работ, а по правилам пункта 2 статьи 610 Гражданского кодекса договор аренды недвижимого имущества прекращается через 3 месяца после предупреждения об отказе от договора. К тому же в материалах дела отсутствуют доказательства осуществления истцом на спорном участке посевных работ весной 2022 года и при рассмотрении дела Общество не оспаривало тот факт, что предприниматель Перелыгин С.Н. засеял часть участка семенами подсолнечника и в дальнейшем собрал выращенный им урожай.

Следует также отметить, что по смыслу разъяснений, содержащихся в абзаце 2 пункта 6 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды», любая из сторон договора аренды вправе обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о внесении в Единый государственный реестр недвижимости записи о прекращении договора аренды, при этом сохранение записи о договоре аренды не означает, что он не прекратился.

В связи с этим отсутствие в указанном реестре записи о прекращении договора аренды не свидетельствует о продолжении его действия для сторон сделки в случае ее прекращения по основаниям, установленным законом или договором.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия считает, что суды, удовлетворяя требования Общества, неправильно применили положения гражданского и земельного законодательства, нарушили нормы процессуального права, неполно исследовали обстоятельства, имеющие существенное значение для правильного разрешения спора, поэтому обжалуемые судебные акты подлежат отмене, а дело - направлению на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду надлежит учесть изложенное; исследовать доказательства, представленные лицами, участвующими в деле, в обоснование их доводов и возражений; на основании установленных обстоятельств принять законное и обоснованное решение, правильно применив нормы материального и процессуального права.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291.11-291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

**ОПРЕДЕЛИЛА:**

решение Арбитражного суда Волгоградской области от 01.09.2022, постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.12.2022 и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 05.04.2023 по делу № А12-16447/2022 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Волгоградской области.

Определение вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий

И.Л. Грачева

Судьи

Г.Г. Попова

Н.С. Чучунова