

Дело № 33-963/2021 (33-13256/2020)

Дело № 2-5477/2020

Судья – Лучникова С.С.

### АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Пермь 08 февраля 2021 года

Судебная коллегия по гражданским делам Пермского краевого суда

в составе: председательствующего судьи Варовой Л.Н.,

судей Смирновой М.А., Мехоношиной Д.В.,

при секретаре Борисовой С.И.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по апелляционной жалобе Департамента земельных отношений администрации г. Перми на решение Свердловского районного суда г. Перми от 20.10.2020 года, которым постановлено:

«В удовлетворении исковых требований Департамента земельных отношений администрации г. Перми к Ушаковой Светлане Михайловне, Бобровой Наталье Викторовне о признании недействительным договора уступки права аренды земельного участка, расположенного на землях населенных пунктов и находящегося по адресу: \*\*\*\*, выданного 24.09.2019, заключенного между Ушаковой Светланой Михайловной и Бобровой Натальей Викторовной, в соответствии с которым права и обязанности Ушаковой Светланы Михайловны по договору аренды земельного участка от 06.09.2019 № \*\* в полном объеме переданы Бобровой Наталье Викторовне, отказать».

Заслушав доклад судьи Мехоношиной Д.В., пояснения представителя Департамента земельных отношений администрации г. Перми Каюповой Е.М., представителя Бобровой Н.В., Ушаковой С.М. – Ясыревой И.В., изучив материалы дела, судебная коллегия

установила:

Департамент земельных отношений администрации г. Перми обратился в суд с иском к Ушаковой С.М., Бобровой Н.В. о признании недействительным договора уступки прав аренды земельного участка от 24.09.2019 года, заключенного между Ушаковой С.М., Бобровой Н.В.

Исковые требования мотивированы тем, что 02.09.2019 года в Департамент земельных отношений администрации г. Перми (далее также - Департамент) обратилась Ушакова С. М., имеющая инвалидность \*\* группы, с заявлением о предоставлении земельного участка с кадастровым номером \*\*, площадью 1900,00 кв.м., расположенного по адресу: \*\*\*\*, в соответствии с Федеральным законом от 24.11.1995 года № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации». На основании поданного заявления, а также решения Ленинского районного суда г. Перми от 10.10.2018 года по делу № \*\*/2018 между Департаментом земельных отношений администрации г. Перми и Ушаковой С. М. был заключен договор аренды земельного участка от 06.09.2019 № 061-19С (далее по тексту - договор аренды). Согласно п. 1.1. договора аренды арендодатель передает, а арендатор принимает во временное пользования на условиях аренды земельный участок с кадастровым номером \*\*, площадью 1900,00 кв.м, расположенный на землях населенных пунктов и находящийся по адресу: \*\*\*\* для индивидуального жилищного строительства. Земельный участок расположен в территориальной зоне индивидуальной жилой застройки городского типа (Ж-4). Разрешенное использование - индивидуальное жилищное строительство (п. 1.2 договора аренды). В силу п. 4.1 договора аренды настоящий договор

заключен на срок с 03.08.2019 года по 02.08.2039 года. В абз. 2. п. 7.1. договора указано, что в случае если договор аренды заключен в порядке реализации гражданами права на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации, арендатор не вправе передавать свои права и обязанности по указанному договору третьим лицам. Договор был заключен с ответчиком без проведения торгов на основании Федерального закона от 24.11.1995 года № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации». В апреле 2020 года истцу стало известно о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 06.09.2019 года № \*\* Бобровой Н.В., согласно выписке из ЕГРН \*\* от 09.04.2020 года. Никаких уведомлений, заявлений от ответчиков о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 06.09.2019 года № \*\* в Департамент земельных отношений администрации г. Перми не поступало. В Департамент с заявлением о предоставлении земельного участка, в связи с инвалидностью ответчик Боброва Н.В. не обращалась. Таким образом, ответчик Боброва Н. В., не соблюдая нормы законодательства, получила земельный участок без проведения торгов в нарушение п. 1 ст. 39.6. Земельного кодекса Российской Федерации (далее также – ЗК РФ). У истца есть основания полагать, что Ушаковой С.М. заключен договор аренды земельного участка не с целью его использования по назначению, а с целью последующей передачи данного земельного участка Бобровой Н.В. Истец полагал, что договор уступки права аренды земельного участка является ничтожной сделкой в связи со следующим. Как следует из представленных материалов, земельный участок Ушакова С. М. в течение непродолжительного времени передала Бобровой Н. В. путем уступки прав и обязанностей арендатора. Названные обстоятельства могут свидетельствовать о том, что спорный договор фактически направлен на обход предусмотренных земельным законодательством публичных процедур и заключен с целью передачи в аренду лицу, не имеющему прав на приобретение земельных участков вне процедуры торгов.

Судом постановлено вышеуказанное решение, об отмене которого в апелляционной жалобе просит истец – Департамент земельных отношений администрации г. Перми, указывая на его незаконность и необоснованность. Судом неверно применены нормы материального права, поскольку такая мера социальной поддержки, как право инвалида на первоочередное получение земельного участка для индивидуального жилищного строительства, неразрывно связана с личностью гражданина-инвалида. Уступка прав по первоначальному договору аренды № \*\* является ничтожной сделкой в силу ст. ст. 166, 168, 383 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее также – ГК РФ), посягающей на публичные интересы, права и охраняемые законом интересы третьих лиц. Уступка прав по договору аренды фактически направлена на обход процедуры предоставления земельного участка для индивидуального жилищного строительства, установленной ст. 39.6 ЗК РФ. Боброва Н.В. не обращалась с заявлением о предоставлении земельного участка в связи с инвалидностью, следовательно, не имеет права на первоочередное его получение. Выводы суда не соответствуют фактическим обстоятельствам дела. Личность арендатора имеет существенное значение для арендодателя, поскольку от личности арендатора зависит размер арендной платы. Боброва Н.В. не имеет права на льготы в части начисления и уплаты арендных платежей. Судом неверно истолкованы условия первоначального договора аренды, поскольку запрет передавать права и обязанности распространяется только на передачу прав и обязанностей по договору аренды (перенайм) и не распространяется на субаренду и установление сервитута.

В письменных возражениях на апелляционную жалобу ответчики Боброва Н.В. и Ушакова С.М. просят решение суда оставить без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения.

В судебном заседании суда апелляционной инстанции представитель Департамента земельных отношений администрации г. Перми Каюпова Е.М. поддержала доводы апелляционной жалобы, представитель Бобровой Н.В., Ушаковой С.М. – Ясырева И.В. возражала против отмены решения суда, иные участвующие в деле лица, извещенные о времени рассмотрения дела, в судебное заседание не явились, об отложении рассмотрения дела не просили, в связи с чем в силу ст.167 ГПК РФ процессуальных препятствий для рассмотрения дела в их отсутствие не имеется.

Обсудив доводы апелляционной жалобы, проверив законность принятого судом решения в пределах этих доводов в соответствии с ч. 1 ст. 327.1 ГПК РФ, судебная коллегия приходит к следующему.

Как следует из материалов дела, решением Ленинского районного суда г. Перми от 10.10.2018 года по делу №\*\*/2018 за Ушаковой С.М. признано право на первоочередное получение земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения подсобного хозяйства и садоводства, на Департамент возложена обязанность предоставить Ушаковой С.М. в аренду земельный участок под индивидуальное жилищное строительство в первоочередном порядке без проведения торгов.

02.08.2019 Ушакова С.М. обратилась в Департамент земельных отношений администрации города Перми с заявлением о предоставлении ей в соответствии с Федеральным законом от 24 ноября 1995 года № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» земельный участок с кадастровым номером \*\*, площадью 1900 кв.м., расположенный по адресу: г.Пермь, Свердловский район, для индивидуального жилищного строительства в аренду, сроком на 20 лет.

06.09.2019 между Департаментом земельных отношений администрации г.Перми (арендодатель) и Ушаковой С.М. (арендатор) заключен договор аренды земельного участка № \*\*, по условиям которого Ушаковой С.М. во временное пользование на условиях аренды передан земельный участок с кадастровым номером \*\*, площадью 1900 кв.м., расположенный на землях населенных пунктов и находящийся по адресу: \*\*\*\*, под индивидуальное жилищное строительство в границах, сведения о которых имеются в ЕГРН, сроком с 03.08.2019 по 02.08.2039.

24.09.2019 между Ушаковой С.М. (цедент) и Бобровой Н.В. (цессионарий) заключен договор о передаче прав и обязанностей по договору № \*\* аренды земельного участка от 06.09.2019 года, по условиям которого цедент обязуется передать цессионарию права и обязанности, возникшие из договора № \*\* аренды земельного участка от 06.09.2019, заключенного с Департаментом земельных отношений администрации г.Перми (арендодатель), предметом которого является земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под индивидуальное жилищное строительство, площадь: 1900 кв.м., кадастровый номер \*\*, расположенный по адресу: \*\*\*\*, а цессионарий обязуется принять указанные права и обязанности.

Согласно п. 2.2. договора о передаче прав цена уступаемых прав по соглашению сторон определена в размере 50 000 руб., которые уплачиваются цессионарием цеденту при подписании договора путем передачи наличных денежных средств, при этом доказательств фактической передачи денежных средств материалы дела не содержат.

Обременение земельного участка в виде права аренды Бобровой Н.В. на срок с 03.08.2019 года по 02.08.2039 года на основании договора аренды земельного участка № \*\*, договора уступки прав аренды земельного участка от 24.09.2019 года зарегистрировано в ЕГРН 27.09.2019 года.

В силу пункта 1 статьи 382 Гражданского кодекса Российской Федерации право (требование), принадлежащее кредитору на основании обязательства, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или перейти к другому лицу на основании закона.

Согласно ст.383 ГК РФ переход к другому лицу прав, неразрывно связанных с личностью кредитора, в частности требований об алиментах и о возмещении вреда, причиненного жизни или здоровью, не допускается.

На основании пункта 1 статьи 384 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом или договором, право первоначального кредитора переходит к новому кредитору в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права. В частности, к новому кредитору переходят права, обеспечивающие исполнение обязательства, а также другие связанные с требованием права, в том числе право на проценты.

В соответствии со статьей 388 ГК РФ уступка требования кредитором (цедентом) другому лицу (цессионарию) допускается, если она не противоречит закону (пункт 1). Не допускается без согласия должника уступка требования по обязательству, в котором личность кредитора имеет существенное значение для должника (пункт 2).

В соответствии с п.1, п.п.14 п.2 ст.39. 6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка гражданам, имеющим право на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации.

Принимая решение об отказе в удовлетворении заявленных исковых требований, суд первой инстанции исходил из того, что ни законом, ни договором аренды запрет на совершение уступки права аренды без согласия арендодателя не предусмотрен, положения п. 7.1. договора аренды не регулируют вопросы уступки права аренды; передача прав Бобровой Н.В. не повлекла изменение условий договора, соответственно, личность арендатора в данном случае значения не имеет; оснований полагать, что уступка противоречит закону, при заключении сделки ответчики действовали недобросовестно, не имеется.

Судебная коллегия находит приведенные выводы суда основанными на неправильном применении норм материального закона, при несоответствии выводов суда первой инстанции, приведенных в решении, фактическим обстоятельствам дела.

В соответствии с п.9 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 21.12.2017 N 54 "О некоторых вопросах применения положений главы 24 Гражданского кодекса Российской Федерации о перемене лиц в обязательстве на основании сделки" уступка права, совершенная в нарушение законодательного запрета, является ничтожной (пункт 2 статьи 168 ГК РФ, пункт 1 статьи 388 ГК РФ). Например, ничтожной является уступка прав бенефициара по независимой гарантии без одновременной уступки тому же лицу прав по основному обязательству (абзац второй пункта 1 статьи 372 ГК РФ). Статья 383 ГК РФ устанавливает запрет на уступку другому лицу прав (требований), если их исполнение предназначено лично для кредитора-гражданина либо иным образом неразрывно связано с его личностью. При этом следует принимать во внимание существо уступаемого права и

цель ограничения перемены лиц в обязательстве. Например, исходя из положений пункта 7 статьи 448 ГК РФ запрет уступки прав по договорам, заключение которых возможно только путем проведения торгов, не затрагивает требований по денежным обязательствам.

Как следует из материалов дела, право аренды земельного участка получено Ушаковой С.М. в первоочередном порядке, без проведения торгов, и с льготной ставкой при уплате арендной платы за земельный участок, в целях освоения земельного участка для улучшения ее жилищных условий. Возможность приобретения земельного участка в льготном порядке и на льготных условиях, в соответствии с п.п.1.п. 1 ст.1 Закона Пермского края №\*\* от 07.04.2010 года "О порядках определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Пермского края, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов, а также размера платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в собственности Пермского края, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена" обусловлена наличием у Ушаковой С.М., статуса инвалида и нуждаемостью ее в улучшении жилищных условий.

Соответственно, предоставление земельного участка в аренду на льготных условиях Ушаковой С.М. в данном случае свидетельствует о реализации возложенных на муниципалитет законом обязательств по обеспечению инвалида, как лица, которому государством гарантированы специальные меры поддержки, земельным участком для строительства жилья, т.е. является непосредственно связанным с личностью Ушаковой С.М.

Приобретение права аренды инвалидом без торгов, но в первоочередном порядке, на льготных условиях исключает возможность уступки права аренды лицу, который соответствующим статусом не обладает, поскольку право аренды неразрывно с личностью арендатора.

В связи с этим не может быть признан правомерным вывод суда первой инстанции о том, что уступка права аренды Бобровой Н.В. не нарушает положения ст.383 ГК РФ.

Указание суда на то, что право аренды не является неразрывно связанным с личностью кредитора, и может быть уступлено, сделано без учета конкретных обстоятельств дела, характеризующих льготный порядок приобретения права аренды, а также условий договора аренды земельного участка в части размера арендной платы, возможность реализации которых возникает лишь у лиц, круг которых предусмотрен положениями ст.29.6 ЗК РФ.

В то же время Боброво Н.В. к категории указанных лиц не относится, в связи с чем приобретение ею права аренды земельного участка, в обход закона, без проведения торгов, по льготной ставке арендной платы, закону не соответствует.

Произвольная замена стороны в обязательстве посредством уступки прав, возникших из заключенного в порядке ст. 17 ФЗ РФ от 24.11.1995 г. N 181-ФЗ "О социальной защите инвалидов в РФ" договора аренды, ст.39.16 ЗК РФ, является недопустимой, поскольку фактически позволяет по своему усмотрению определить в качестве стороны договора иное лицо ( не являющееся инвалидом, нуждающимся в улучшении жилищных условий) без учета требований, предъявляемых законом к участникам соответствующих правоотношений.

Учитывая фактические обстоятельства дела, принимая во внимание, что договор уступки права аренды заключен менее чем через месяц после приобретения Ушаковой С.М. права аренды, без улучшения жилищных условий Ушаковой С.М. путем строительства на

земельном участке жилого дома, действия ответчиков свидетельствуют об отсутствии намерения у ответчика реализовать права, предоставленные Ушаковой С.М. ФЗ РФ от 24.11.1995 г. N 181-ФЗ "О социальной защите инвалидов в РФ", и приобретении земельного участка лицом, не имеющим права на льготы, в обход предусмотренной законом процедуры, без учета требований закона.

С учетом изложенного, судебная коллегия приходит к выводу о том, что у суда первой инстанции не имелось оснований для отказа в признании оспариваемого договора аренды недействительным, в силу его ничтожности ( ст.ст. 10, 168 ГК РФ).

Судебная коллегия также находит ошибочным толкование судом первой инстанции условий заключенного между Департаментом земельных отношений администрации г. Перми и Ушаковой С.М. договора аренды земельного участка от 06.09.2019 года.

В соответствии со ст.431 ГК РФ 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.

Если правила, содержащиеся в части первой настоящей статьи, не позволяют определить содержание договора, должна быть выяснена действительная общая воля сторон с учетом цели договора. При этом принимаются во внимание все соответствующие обстоятельства, включая предшествующие договору переговоры и переписку, практику, установившуюся во взаимных отношениях сторон, обычаи, последующее поведение сторон.

В соответствии с п.3.2.10 договора аренды от 06.09.2019 года арендатор обязан не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение представленных Арендатору по договору имущественных прав, в частности переход их к иному лицу (договоры залога, уступки прав и обязанностей третьим лицам, внесение права на аренду участка или его части в уставный капитал юридических лиц и другое) без письменного согласия Арендодателя ( в случаях заключения настоящего договора на срок не более пяти лет), за исключением случаев, установленных законом.

Согласно абз. 2 п.7.1. договора аренды от 06.09.2019 года в случае если договор аренды заключен в порядке реализации гражданами права на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации, Арендатор не вправе передавать свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу.

Оценив положения абз. 2 п.7.1. договора аренды, суд первой инстанции, с учетом того, что они включены в раздел VII договора «Предоставление земельного участка в субаренду, заключение соглашения об установлении сервитута), пришел к выводу о том, что они не регулируют вопросы передачи права аренды на основании договора уступки, в связи с чем сославшись на положения п.3.2.10 договора, пришел к выводу о том, что стороны согласовали возможность уступки права аренды по договору, заключенному на срок свыше пяти лет, третьим лицам без согласия арендодателя.

Вместе с тем, суд первой инстанции не указал, в чем именно по его мнению, заключается смысл содержащихся в абз. 2 п.7.1. договора аренды положений, запрещающих передавать свои права по договору третьим лицам.

В то же время, исходя из буквального толкования фраз и выражений, содержащихся в абз. 2 п.7.1. договора, учитывая, что право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут) и право субаренды не являются теми правами, которые возникают у

арендатора в связи с заключением договора аренды, оснований полагать, что предусмотренный абз. 2 п.7.1. договора запрет не относится к распоряжению арендатором правом аренды земельного участка, не имеется. Само по себе формальное включение указанных положений в раздел VII договора об обратном свидетельствовать не может, поскольку определяющим является буквальное значение слов и выражений, содержащихся в положениях договора, обоснованная возможность толкования данных положений каким-либо иным образом, отсутствует.

Судебная коллегия приходит к выводу о том, что положения абз.2 п.7.1. договора аренды являются специальным правилом по отношению к положениям п.3.2.10 договора, регулирующим передачу прав по договору третьим лицам, и подлежит прямому применению в спорной ситуации, связанной с уступкой права аренды, приобретенного Бобровой Н.В. в первоочередном порядке, без торгов.

Соответственно, выводы суда о том, что арендодатель предоставил арендатору право уступать свои права по договору третьим лицам, не соответствует фактическим обстоятельствам дела.

Принимая во внимание изложенное, решение суда первой инстанции не может быть признано законным и обоснованным и подлежит отмене с принятием по делу нового решения об удовлетворении исковых требований в полном объеме.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 199, 328, 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия

определила:

решение Свердловского районного суда г. Перми от 20.10.2020 года отменить.

Принять по делу новое решение.

Признать недействительным договор уступки прав и обязанностей по договору аренды от 06.09.2019 года в отношении земельного участка с кадастровым номером \*\*, заключенный 24.09.2019 года между Ушаковой Светланой Михайловной и Бобровой Натальей Викторовной.

Настоящее определение является основанием для внесения в ЕГРН изменений в сведения об обременении прав на земельный участок с кадастровым номером \*\*, расположенный по адресу \*\*\*\*.

Председательствующий:

Судьи