

88-9863/2021

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Челябинск

20.07.2021

Судебная коллегия по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции в составе:

председательствующего Марченко А.А.,

судей Лезиной Л.В., Храмцовой О.Н.,

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело №2-5477/2020 по иску Департамента земельных отношений администрации города Перми к Ушаковой Светлане Михайловне, Бобровой Наталье Викторовне о признании недействительным договора уступки права аренды земельного участка, по кассационной жалобе Ушаковой Светланы Михайловны, Бобровой Натальи Викторовны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Пермского краевого суда от 08.02.2021.

Заслушав доклад судьи Седьмого кассационного суда общей юрисдикции Лезиной Л.В. об обстоятельствах дела, принятых по делу судебных актов, доводах кассационной жалобы, судебная коллегия по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции

УСТАНОВИЛА:

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

В обоснование требований истец указал, что 02.09.2019 в Департамент обратилась Ушакова С.М., имеющая инвалидность третьей группы, с заявлением о предоставлении земельного участка с кадастровым номером <данные изъяты>, площадью 1900,00 кв.м, расположенного по адресу: <данные изъяты>, в соответствии с Федеральным законом от 24.11.1995 № 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 по делу № 2-2933/2018 между Департаментом и Ушаковой С.М. заключен договор аренды земельного участка от 06.09.2019 № 061-19С, по условиям которого данный земельный участок передан Ушаковой С.М. во временное пользование на условиях аренды для индивидуального жилищного строительства на срок с 03.08.2019 по 02.08.2039. Договор заключен с ответчиком без проведения торгов, арендатор не вправе передавать свои права и обязанности по указанному договору третьим лицам. Однако в апреле 2020 года истцу стало известно о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 06.09.2019 № 061-19С Бобровой Н.В. Уведомлений, заявлений от ответчиков о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 06.09.2019 № 061-19С в Департамент не поступало, заявления Бобровой Н.В. о предоставлении земельного участка в связи с инвалидностью отсутствуют. По мнению истца, договор уступки права аренды земельного участка является ничтожной сделкой, поскольку земельный участок передан Бобровой Н.В. в течение непродолжительного времени, спорный договор уступки фактически направлен на обход предусмотренных земельным законодательством публичных процедур и заключен с целью передачи в аренду лицу, не имеющему прав на приобретение земельных участков без проведения торгов.

Решением Свердловского районного суда г. Перми от 20.10.2020 в удовлетворении требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегией по гражданским делам Пермского краевого суда от 08.02.2021 решение суда первой инстанции отменено, принято по делу новое решение, которым договор уступки прав и обязанностей по договору аренды от 06.09.2019 в отношении земельного участка с кадастровым номером <данные изъяты>, заключенный 24.09.2019 между Ушаковой С.М. и Бобровой Н.В., признан недействительным. Суд указал, что определение является основанием для внесения в ЕГРН изменений в сведения об обременении прав на земельный участок с кадастровым номером <данные изъяты>, расположенный по адресу: <данные изъяты>

В кассационной жалобе Ушакова С.М., Боброва Н.В. просят отменить апелляционное определение судебной коллегией по гражданским делам Пермского краевого суда от 08.02.2021, решение суда первой инстанции оставить в силе.

Стороны в судебное заседание кассационной инстанции не явились, извещены, о причинах своего отсутствия суд не уведомили, не просили об отложении рассмотрения дела. Информация о времени и месте рассмотрения дела размещена на официальном сайте Седьмого кассационного суда общей юрисдикции. Судебная коллегия в соответствии с частью 3 статьи 167, частью 5 статьи 379.5 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации полагает возможным рассмотреть дело в их отсутствие.

Согласно части 1 статьи 379.6 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации кассационный суд общей юрисдикции проверяет законность судебных постановлений, принятых судами первой и апелляционной инстанций, устанавливая правильность применения и толкования норм материального права и норм процессуального права при рассмотрении дела и принятии обжалуемого судебного постановления, в пределах доводов, содержащихся в кассационных жалобе, представлении, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом.

Проверив законность обжалуемого судебного акта в порядке, предусмотренном нормами статей 379.6, 379.7, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, изучив материалы дела, суд кассационной инстанции приходит к выводу, что таких нарушений судом апелляционной инстанции не допущено, а доводы жалобы не могут повлечь отмену или изменение обжалуемого судебного постановления в кассационном порядке.

Судами установлено, что решением Ленинского районного суда г. Перми от 10.10.2018 по делу № 2-2933/2018 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 с заявлением о предоставлении ей в соответствии с Федеральным законом от 24.11.1995 № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» земельного участка с кадастровым номером <данные изъяты>, площадью 1900 кв.м, расположенного по адресу: <данные изъяты>, для индивидуального жилищного строительства в аренду, сроком на 20 лет.

06.09.2019 между Департаментом (арендодатель) и Ушаковой С.М. (арендатор) заключен договор аренды земельного участка № 061-19С, по условиям которого Ушаковой С.М. во временное пользование на условиях аренды передан земельный участок с кадастровым

номером <данные изъяты>, площадью 1900 кв.м., расположенный на землях населенных пунктов и находящийся по адресу: <данные изъяты>, под индивидуальное жилищное строительство в границах, сведения о которых имеются в ЕГРН, сроком с 03.08.2019 по 02.08.2039.

Впоследствии 24.09.2019 Ушаковой С.М. (цедент) и Бобровой Н.В. (цессионарий) заключен договор о передаче прав и обязанностей по договору № 061-19С аренды земельного участка от 06.09.2019, по условиям которого цедент обязуется передать цессионарию права и обязанности, возникшие из указанного договора аренды, заключенного с Департаментом, а цессионарий обязуется принять указанные права и обязанности; цена уступаемых прав по соглашению сторон определена в размере 50 000 руб.

Обременение земельного участка в виде права аренды Бобровой Н.В. на срок с 03.08.2019 по 02.08.2039 на основании договора аренды земельного участка № 061-19С, договора уступки прав аренды земельного участка от 24.09.2019 зарегистрировано в ЕГРН 27.09.2019.

Принимая решение об отказе Департаменту в удовлетворении требований, суд первой инстанции, руководствуясь положениями пункта 14 части 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, пунктов 1, 2 статьи 166, пункта 1 статьи 167, пункта 1 статьи 168, пункта 1 статьи 173.1, абзаца 1 статьи 606, пункта 1 статьи 609, пунктов 1, 2 статьи 615 Гражданского кодекса Российской Федерации, разъяснениями в пункте 90 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21.12.2017 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части 1 Гражданского кодекса Российской Федерации», исходил из того, что уступка прав и обязанностей, вытекающих из договора аренды, без получения согласия арендодателя не противоречат требованиям закона и условиям договора, запрет на передачу прав и обязанностей по договору аренды третьему лицу распространяется только на случаи установления сервитута в отношении земельного участка (его части) или передачи земельного участка (его части) в субаренду, передача прав Бобровой Н.В. не повлекла изменений условий договора, личность арендатора в данном случае значения не имеет, уступка не противоречит закону, не имеется оснований для вывода о недобросовестности действий ответчиков при заключении сделки.

Отменяя решение суда первой инстанции и признавая договор о передаче прав и обязанностей от 24.09.2019 недействительным, суд апелляционной инстанции, руководствуясь также положениями пункта 1 статьи 382, статьи 383 Гражданского кодекса Российской Федерации, части 1, пункта 14 части 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, разъяснениями в пункте 9 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21.12.2017 № 54 «О некоторых вопросах применения положений главы 24 Гражданского кодекса Российской Федерации о перемене лиц в обязательстве на основании сделки», установив, что 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 обусловлена наличием у Ушаковой С.М. статуса инвалида и нуждаемостью ее в улучшении жилищных условий, исходил из того, что право арендатора уступить права третьим лицам договором аренды от 06.09.2019 не предусмотрено, такие права связаны с личностью кредитора, в связи с чем не могут быть уступлены третьим лицам. С учетом фактических обстоятельств дела суд апелляционной инстанции счел, что у ответчиков отсутствовали намерения реализовать права, предоставленные Ушаковой С.М. как нуждающемуся в жилье инвалиду, их действия направлены на приобретение земельного участка лицом, не имеющим права на льготы, в

обход предусмотренной законом процедуры, что свидетельствует о ничтожности оспариваемого договора в силу статей 10 и 168 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Судебная коллегия по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции соглашается с выводами суда апелляционной инстанций, поскольку они соответствуют нормам материального права, регулирующим спорные правоотношения, и имеющимся в деле доказательствам.

Доводы кассационной жалобы о том, что судом первой инстанции при рассмотрении спора правильно применены нормы права, в частности, абзац 4 статьи 12, пункта 1 статьи 173.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, учтены разъяснения в пункте 90 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части 1 Гражданского кодекса Российской Федерации», утверждения о том, что Ушакова С.М. вправе предавать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка от 06.09.2019 третьим лицам без письменного согласия арендодателя, поскольку договором аренды земельного участка не предусмотрено иное, договор аренды земельного участка от 06.09.2019 не содержит запрета на совершение указанных в нем сделок без письменного согласия арендодателя, поскольку сторонами договор аренды заключен на 20 лет, подлежат отклонению как основанные на неправильном толковании ответчиками указанных ими норм права, направленные на оспаривание обоснованности выводов суда апелляционной инстанции об установленных им обстоятельствах.

Судебная коллегия суда апелляционной инстанции обоснованно исходила из того, что право аренды земельного участка предоставлено Ушаковой С.М. как инвалиду, нуждающемуся в жилье, в первоочередном порядке, без проведения торгов, на льготных условиях (с пониженным размером арендной платы), в связи с чем орган местного самоуправления исполнил возложенные на него законом обязательства по реализации гарантированных государством мер специальной поддержки инвалидов, нуждающихся в ней. Приобретенное право аренды непосредственно связано с личностью Ушаковой С.М. и не может быть уступлено в силу прямого запрета, установленного статьей 383 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Ссылка ответчиков на неправильное применение к спорным правоотношениям статьи 383 Гражданского кодекса Российской Федерации отклоняется как основанная на ошибочности позиции.

Указание в жалобе на отсутствие у Ушаковой С.М. возможности осваивать спорный земельный участок не свидетельствуют о наличии оснований для передачи прав и обязанностей по договору № 061-19С аренды земельного участка от 06.09.2019 третьему лицу, не подтверждает правомерности договора уступки прав требований и не опровергает вывода суда апелляционной инстанции о том, что оспариваемая истцом уступка права требований по договору аренды земельного участка от 06.09.2019 не соответствует закону.

Другие доводы кассационной жалобы ответчика также не свидетельствуют о том, что при рассмотрении данного дела судом допущены существенные нарушения норм права, которые могли бы являться основанием для отмены вынесенного судебного постановления.

Доводы кассационной жалобы о несогласии с оценкой судом доказательств и установленными судом обстоятельствами, в том числе ссылка на отсутствие недобросовестности ответчиков, не могут являться основанием для пересмотра судебных постановлений в кассационном порядке, поскольку в соответствии с частью 3 статьи 390

Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации с учетом разъяснений в пункте 36 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 22.06.2021 № 17 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регулирующих производство в суде кассационной инстанции» суд кассационной инстанции не вправе устанавливать или считать доказанными обстоятельства, которые не были установлены либо были отвергнуты судом первой или апелляционной инстанции; иная оценка кассационным судом общей юрисдикции доказательств по делу и установление новых фактов не допускаются. Представленные сторонами доказательства оценены судом апелляционной инстанции в соответствии с принципами относимости, допустимости доказательств (статьи 59, 60, 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

При таких обстоятельствах судебная коллегия по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции не находит предусмотренных статьей 379.7 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации оснований для удовлетворения кассационной жалобы и отмены вступившего в законную силу судебного акта.

Руководствуясь статьями 390, 390.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия

ОПРЕДЕЛИЛА:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Пермского краевого суда от 08.02.2021 оставить без изменения, кассационную жалобу Ушаковой Светланы Михайловны, Бобровой Натальи Викторовны – без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи

