

Добросовестное приобретение права аренды? (версия 4.0): комментарий к определению ВС РФ от 28.01.2025 № 18-КГ24-381-К4 (https://vsrf.ru/lk/practice/stor_pdf/2447662)

#заметки_недействительность

Автор: Сергей Гринин

Фабула дела

15.06.2020 между районной администрацией и О.А. Науменко был заключен договор аренды земельного участка. Участок был предоставлен на основании подп. 14 п. 2 ст. 39.6. ЗК РФ и ч. 16 ст. 17 Закона № 181-ФЗ без проведения торгов.

05.10.2020 О.А. Науменко передала права и обязанности арендатора С.В. Олейник, а последний 17.04.2021 уступил эти права и обязанности Э.Н. Эноховой.

Решением суда от 07.07.2022 установлено незаконное бездействие администрации в сфере предоставления в аренду земельных участков инвалидам в обход процедуры торгов без учета критерия нуждаемости последних в улучшении жилищных условий.

После вынесения этого решения администрация обратилась с иском к О.А. Науменко, С.В. Олейник и Э.Н. Эноховой о признании ничтожными договора аренды от 15.06.2020, а также сделок уступки от 05.10.2020 и 17.04.2021, требуя применить последствия их недействительности и вернуть земельный участок в муниципальную собственность. В обоснование своих требований администрация указала, что О.А. Науменко, спустя непродолжительное время, уступила свои права и обязанности арендатора иному лицу, что свидетельствует об отсутствии у нее реальных намерений использовать земельный участок, а также о том, что целью заключения договора было получение участка в обход процедуры торгов лицом, не имеющим права на льготы. Соответственно, сделка является недействительной (ст. 10 и п. 2 ст. 168 ГК РФ), поскольку посягает на публичные интересы и права и охраняемые законом интересы третьих лиц, т.к. спорный участок мог быть реализован с торгов или передан действительно нуждающимся в улучшении жилищных условий.

Позиции нижестоящих судов

Суд первой инстанции в иске отказал. Он указал, что заключению договора предшествовали процедуры, во время которых оснований для отказа в заключении договора с О.А. Науменко обнаружено не было, а администрация считала свои действия полностью законными и обоснованными. Суд также подчеркнул, что недействительность сделки зачастую, сама по себе, не может свидетельствовать о выбытии имущества помимо воли собственника. Таким образом, требование о признании цепочки сделок по отчуждению имущества недействительными, а также о применении последствий их недействительности не может дезавуировать правовые гарантии для добросовестного приобретателя (ст. 302 ГК РФ).

Суд отметил, что для рассматриваемого случая законодательство не устанавливает запрета свободно передавать права и обязанности арендатора иным лицам (п. 5 ст. 22 ЗК РФ) и что все договоры по передачи прав и обязанностей арендатора успешно проходили государственную регистрацию в установленном порядке.

Суд также указал, что поскольку земельный участок передавался арендатору в момент государственной регистрации договора (13.07.2020), именно с этой даты следует отсчитывать срок начала исполнения, а также и срок давности (п. 1 ст. 181 ГК РФ). Соответственно, к дате предъявления иска (14.08.2023) исковая давность пропущена.

Апелляционный суд отменил это решение и удовлетворил иск. Он указал, что при предоставлении земельного участка О.А. Науменко в аренду без проведения торгов не была установлена ее нуждаемость в улучшении жилищных условий. К заключению договора аренды в первоочередном порядке без торгов с инвалидом должны по аналогии применяться правила п. 7 ст. 448 ГК РФ, поскольку право аренды, в данном случае, неразрывно связано с личностью арендатора (ст. 17 Закона № 181-ФЗ), и исключает возможность уступки прав и обязанностей по данному договору лицу, которое не обладает соответствующим «льготным» статусом, во избежание обхода закона.

Суд также отметил, что давностный срок пропущен не был, поскольку срок давности «по требованиям публично-правовых образований исчисляется со дня, когда публично-правовое образование в лице уполномоченных органов узнало или должно было узнать о нарушении его прав <...> и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права» (п. 4 постановления Пленума ВС РФ от 29.09.2015 № 43).

Кассационный суд поддержал эти выводы.

Позиция ВС РФ

СКГД ВС РФ отменила акты нижестоящих судов, направила дело на новое рассмотрение.

Коллегия указала, что, сам по себе, факт участия публично-правового образования в недействительной сделке еще не означает посягательства на публичные интересы. Квалифицируя же данный договор как ничтожный по п. 2 ст. 168 ГК РФ апелляционный и кассационный суды не установили наличие третьих лиц, которые могли бы претендовать на аренду спорного участка. Предоставление земельного участка в качестве льготы инвалиду без проведения торгов само по себе не может затрагивать публичные интересы. Сделка, нарушающая требования законодательства, но не посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц является оспоримой (ст. 168 ГК РФ).

Администрация является стороной оспариваемой сделки, а значит срок давности для нее должен отсчитываться с момента начала исполнения договора (п. 1 ст. 181 ГК РФ), а не с момента, определенного апелляционным и кассационным судами.

Комментарий

1. Признание недействительной цепочки сделок

1.1. Формирование цепочки сделок часто используется недобросовестными лицами для создания иллюзии «добросовестного приобретателя» с целью вывода активов. Необходимыми критериями для применения в качестве защиты т.н. «вверной реституции» являются доказательства того, что весь ряд сделок фактически был направлен на установление некоего единого правоотношения, был тесно взаимосвязан и преследовал общую цель. В подобной ситуации речь скорее идет не о множестве сделок, а о единой комплексной сделке (не в смысле юридического факта, а в смысле целостного правоотношения), преследующей конкретную цель (в случае рассматриваемого дела – получение муниципального участка в аренду без процедуры торгов) [1].

Для применения данного способа защиты истцу необходимо доказать недобросовестность и аффилированность лиц, участвующих в такой цепочке. Поскольку данные факты не были установлены, то и для применения «вверной реституции» нет оснований. В этой связи стоит похвалить суд первой инстанции за попытку защитить «добросовестных приобретателей» права аренды, однако избранное им обоснование, на мой взгляд, не совсем корректно [2].

2. Добросовестность ответчиков

2.1. Центральным аргументом администрации в пользу недействительности договора было «фактическое» отсутствие намерения первого арендатора за счет полученного земельного участка улучшить свои жилищные условия. Действительной же целью заключения договора для арендатора, по мнению администрации, был обход процедуры торгов в пользу выгод третьего лица [3].

2.2. Пункт 5 ст. 10 ГК РФ устанавливает презумпцию добросовестности участников гражданского оборота. Как верно отметил ВС РФ, истцу надлежало опровергнуть эту презумпцию и доказать факт недобросовестности ответчиков.

Представляется не очевидным, что уступка прав и обязанностей арендатора другому лицу через непродолжительное время, сама по себе, может свидетельствовать о такой недобросовестности [4]. Это вывод выглядит еще более сомнительным, если вспомнить, что подобная уступка без согласия арендодателя прямо разрешена законом (п. 9 ст. 22 ЗК РФ) и признается практикой высших судов (п. 18 постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 № 11; Обзор судебной практики ВС РФ № 3 (2022), утв. Президиумом ВС РФ 21.12.2022), что делает вывод апелляционного и кассационного судов о «важности фигуры» арендатора *expressis verbis* неочевидным.

2.3. Последующее противоречивое поведение администрации (поддержание договорных отношений, принятие арендной платы и регистрации переходов договорной позиции) также может быть заблокировано с помощью принципа эстоппель (п. 5 ст. 166 ГК РФ). Для его применения наличествуют все выделяемые в российской доктрине элементы: 1) наличие разумных ожиданий ответчиков, а также их добросовестность; 2) необоснованный подрыв таких ожиданий со стороны истца, из поведения которого следовала воля считать спорный договор действительным; 3) имущественные потери у пострадавшего (аннулирование договора и всех последующих уступок) [5].

3. Применение п. 2 ст. 168 ГК РФ

В качестве основания недействительности арендного договора истец ссылаясь на ст. 10 и п. 2 ст. 168 ГК РФ. Апелляционный и кассационный суды признали это требование обоснованным и указали, что оспариваемая сделка причинила ущерб публичным интересам и правам и охраняемым интересам третьих лиц, т.к. лишала возможности администрацию получать доход от сдачи земельного участка в аренду после проведения торгов, а нуждающиеся третьи лица были лишены потенциальной возможности улучшить свои жилищные условия с помощью спорного участка [6].

ВС РФ указал, что, сама по себе, сдача земельного участка инвалиду без проведения и торгов и неполучение муниципальным образованием потенциального дохода не может являться посягательством на публичные интересы, а круг третьих лиц, которые могли бы претендовать на предоставление данного участка в льготном порядке указан не был.

Следует согласиться с этой позицией Коллегии. Именно истец должен представить доказательства нарушения сделкой каких-либо прав и законных интересов.

4. Применение к данным отношениям по аналогии п. 7 ст. 448 ГК РФ

При некоем творческом толковании норм закона о социальной помощи инвалидам (ч. 16 ст. 17 ФЗ № 181-ФЗ) и соответствующей редукции норм ЗК РФ (подп. 14 п. 2 ст. 39.6, п. 9 ст. 22 ЗК РФ) для случая предоставления земельного участка инвалиду без торгов в льготном порядке можно попытаться обосновать значимость фигуры арендатора для соответствующей категории договоров аренды и применить по аналогии правила п. 7 ст. 448 ГК РФ, как на этом настаивали апелляционный и кассационный суды.

Однако данный подход вступает в явное противоречие с действующим регулированием.

Более того, у этого подхода возможно обнаружить негативные последствия для той социально-уязвимой группы, в пользу которой и были установлены соответствующие

льготы. Например, если мы предполагаем необходимым допустимость уступки прав и обязанностей по такому договору аренды только лицу, также имеющему инвалидность и нуждаемость в улучшении жилищных условий, то существенно ограничиваем круг потенциальных субъектов, которым лицо, в случае отпадения для него интереса в аренде земельного участка, может произвести уступку, делая его заложником договора на весь срок его действия (например, на 20 лет как в анализируемом деле), превращая льготу и социальную поддержку в бремя.

5. Исчисление исковой давности.

В деле было представлено два различных подхода к исчислению срока давности. Подход апелляционного и кассационного судов состоял в том, что срок начал течь с момента вынесения акта суда, установившем незаконное бездействие администрации, то есть, когда публично-правовое образование узнало о нарушении своих прав (п. 4 постановления Пленума ВС РФ от 29.09.2015 № 43). Суд первой инстанции и СКГД ВС РФ, в свою очередь, указывали, что истец является стороной оспариваемой сделки, а значит срок следует определять по правилам п. 1 ст. 181 ГК РФ с начала исполнения договора.

Если придерживаться первой из названных позиций, то мы с неизбежностью констатируем, что если одной из сторон сделки является публично-правовое образование, то срок оспаривания такой сделки для публично-правового образования и риск неопределенности в отношениях для его контрагента сохраняется на протяжении всего десятилетнего срока объективной исковой давности (п. 2 ст. 196 ГК РФ), так как последующая квалификация поведения такого образования как незаконного будет являться, с этой точки зрения, основанием для оспаривания сделки этим же публично-правовым образованием. Такое положение дел едва ли можно считать допустимым.

Апелляционный и кассационный суды не учли, что соответствующие разъяснения Пленума применяются в случае, когда публично-правовое образование не является стороной сделки (т. е. по объективным причинам долгое время может даже не знать о ее заключении). В рассматриваемом деле публично-правовое образование знало или должно было знать о предполагаемом нарушении своего право при заключении соответствующего договора. Предоставление такому образованию дополнительных возможностей оспорить сделку противоречит принципу формального равенства участников гражданских отношений (п. 1 ст. 1 ГК РФ).

[1] См: Сделки, представительство, исковая давность: постатейный комментарий к статьям 153–208 ГК РФ [Электронное издание. Редакция 1.0] / отв. ред. А.Г. Карапетов. М.: М-Логос, 2018. С. 853-854 (автор комментария к ст. 180 ГК РФ – А. А. Новицкая).

[2] Суд указал, что требования истца о признании ничтожными всех сделок уступки договорной позиции и применение последствий их недействительности не могут поколебать положение добросовестного приобретателя имущества (ст. 302 ГК РФ). Между тем, в данном случае, речь идет не о приобретении в собственность. Более обоснованным, на мой взгляд, выглядит защита «добросовестных арендаторов» с помощью правил п. 5 ст. 166 ГК РФ.

Схожее дело см: Петербургская Цивилистика. #6.08. Добросовестное приобретение права аренды? // <https://www.youtube.com/watch?si=mb9hL65wbal-MPR5&v=S45EJnxRSO4&feature=youtu.be>

[3] Возможно, администрация имела в виду отсутствие требуемой каузы (цели обязательства) при заключении такого рода арендного договора, указывая на изначальную недобросовестность арендатора (*exceptio doli*). Еще в римском праве обязательство,

имеющее основанием противоправную цель, в ряде случаев были «недействительными»: *Pacta quae turpem causam continent non sunt observanda* – соглашения, содержащие противонравственное основание, не должны быть соблюдаемы (D. 2. 14. 27. 4). В ряде ситуаций римское право даже предусматривало ссылку на отсутствие «каузы» в абстрактных контрактах, давая возможность лицу защищаться с помощью *exceptio doli* (подробнее см: Римское частное право: учебник / под ред. И. Б. Новицкого, И. С. Перетерского. М., 2024. С. 293–296).

[4] Причин для уступки договорной позиции может быть огромное множество (например, предоставленный участок находился в неудобном месте для первого арендатора и т. п.), а вывод судов о том, что уступка через непродолжительное время, сама по себе, состоялась непременно для обхода процедуры торгов не была подтверждена доказательствами.

[5] См: Основные положения гражданского права: постатейный комментарий к статьям 1–16.1 ГК РФ [Электронное издание. Редакция 1.0] / отв. ред. А. Г. Карапетов. М.: М-Логос, 2020. С. 744-807 (авторы комментария к ст. 10 ГК РФ – А. Г. Карапетов, Д. В. Федоров).

[6] В этой связи примечательно замечание Коллегии о том, что предоставленный участок не может быть использован для улучшения жилищных условий, так как не имеет вида разрешенного использования под жилищное строительство (ст. 37 ГрК РФ).

[7] В литературе подчеркивается, что срок исковой давности для стороны сделки следует отсчитывать именно с момента начала фактического исполнения ею своей части сделки, чтобы не ставить ее в уязвимое положение перед другой стороной, исполнившей свое обязательство раньше (см: Сделки, представительство, исковая давность: постатейный комментарий к статьям 153–208 ГК РФ [Электронное издание. Редакция 1.0]. С. 861-863 (автор комментария к ст. 181 ГК РФ – С. В. Сарбаш)).