



ВЕРХОВНЫЙ СУД
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 56-B11-14

О ПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

13 декабря 2011 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,
судей Харланова А.В., Момотова В.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску администрации Хасанского муниципального района к обществу с ограниченной ответственностью «Хасанский дом», Рысалиеву А [REDACTED] М [REDACTED] о расторжении договора аренды и взыскании задолженности по арендной плате по надзорной жалобе представителя администрации Хасанского муниципального района Федоровой М.В. на определение Хасанского районного суда Приморского края от 4 мая 2011 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Приморского краевого суда от 16 июня 2011 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации
Горшкова В.В., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда
Российской Федерации

установила:

Администрация Хасанского муниципального района обратилась в суд с указанным выше иском, указав в обоснование заявленных требований, что между нею и ООО «Хасанский дом» заключен договор аренды земельного участка, расположенного по адресу: [REDACTED] край, [REDACTED] район, [REDACTED], сроком до 28 декабря 2019 г. Размер годовой арендной платы за участок, в соответствии с договором, определен в сумме [REDACTED] руб. 21 мая 2010 г. между ООО «Хасанский дом» и Рысалиевым А.М. заключено соглашение о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка. Однако с момента заключения соглашения ответчиками арендная плата не вносилась.

Определением Хасанского районного суда Приморского края от 4 мая 2011 г. исковое заявление оставлено без рассмотрения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Приморского краевого суда от 16 июня 2011 г. определение районного суда оставлено без изменения.

В надзорной жалобе представителем администрации Хасанского муниципального района Федоровой М.В. ставится вопрос о ее передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации и отмене вынесенных по делу судебных постановлений.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 25 ноября 2011 г. надзорная жалоба с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в надзорной жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания, предусмотренные ст. 387 ГПК Российской Федерации, для отмены судебных постановлений в порядке надзора.

В соответствии со ст. 387 ГПК Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в порядке надзора являются существенные нарушения норм материального или процессуального права, повлиявшие на исход дела, без устраниния которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

При рассмотрении настоящего дела судами были допущены такого характера существенные нарушения, выразившиеся в следующем.

Судом установлено и из материалов дела усматривается, что 28 декабря 2009 г. между администрацией Хасанского муниципального района и ООО «Хасанский дом» заключен договор аренды земельного участка.

21 мая 2010 г. ООО «Хасанский дом» заключило с Рысалиевым А.М. соглашение о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 28 декабря 2009 г. Уведомление о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка направлено в адрес администрации Хасанского муниципального района 28 мая 2010 г.

Оставляя без рассмотрения исковое заявление администрации Хасанского муниципального района, суд первой инстанции исходил из того, что уведомление о предстоящем расторжении договора аренды администрацией района в адрес ООО «Хасанский дом» не направлялось, в связи с чем истцом не соблюден установленный федеральным законом для данной категории дел досудебный порядок урегулирования спора.

С указанными выводами согласился суд кассационной инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что состоявшиеся судебные постановления вынесены с существенным нарушением норм действующего законодательства.

В соответствии со ст. 222 ГПК Российской Федерации суд оставляет заявление без рассмотрения в случае, если истцом не соблюден установленный федеральным законом для данной категории дел или предусмотренный договором сторон досудебный порядок урегулирования спора.

Как предусмотрено ст. 619 ГК Российской Федерации, по требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату.

Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

Согласно п. 2 ст. 615 ГК Российской Федерации арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено настоящим Кодексом, другим законом или иными правовыми актами. В указанных случаях, за исключением перенайма, ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор.

Оставляя исковое заявление без рассмотрения, судом не было учтено, что поскольку между Рысалиевым А.М. и ООО «Хасанский дом» заключен договор перенайма, то ответственным по договору аренды в силу ст. 615 ГК Российской Федерации является Рысалиев А.М.

Между тем, 22 ноября 2010 г. в адрес Рысалиева А.М. претензия о необходимости внесения арендной платы, предусмотренной заключенным договором, направлялась (л.д. 18 - 20).

При таких обстоятельствах нельзя согласиться с выводом суда о том, что администрацией Хасанского муниципального района не был соблюден досудебный порядок урегулирования спора, в связи с чем исковое заявление подлежало оставлению без рассмотрения.

Допущенные судом первой и кассационной инстанций нарушения норм материального права являются существенными и непреодолимыми, в связи с

чем могут быть исправлены только посредством отмены судебных постановлений.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что определение Хасанского районного суда Приморского края от 4 мая 2011 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Приморского краевого суда от 16 июня 2011 г. нельзя признать законными, и они подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 387, 388, 390 ГПК Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

определение Хасанского районного суда Приморского края от 4 мая 2011 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Приморского краевого суда от 16 июня 2011 г. отменить, передать дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи

