ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 13-КГ14-4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 23 декабря 2014 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,
судей Романовского С.В., Асташова С.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по искам общества с ограниченной ответственностью «Приятное» к Марченковой Г В и к Шамшину Н Н о взыскании неустойки, по встречным искам Марченковой Г В и Шамшина Н Н к обществу с ограниченной ответственностью «Приятное» о признании договора аренды недействительным по кассационной жалобе Шамшина Н Н, Марченковой Г В, Балалыкиной В Б, Балалыкиной М Ф, Вахтель Н В, Голофеевой А Ан, Голофеева А А, Зизевских Р В, Мельник Л И, Шмельковой П В, Петушковой А Т, Марченкова Е И, Шамшиной З И, Шамшина М В, Денисова Н Т, Кузнецовой Т И, Балалыкиной Н В, Родионова А Ф, Родионовой В Я, Вахтеля Ю А, Сосипаторовой И В, Золотова С В, Шамшина В Д, Золотовой В А, Шамшиной Л Н, Трунина А В, Труниной С В, Балалыкина В П, Гретчиной А Н, Трунина А В, Павлова

В Н, Павловой Г В, Андрюшиной В И, Якушиной В И, Шамшиной Н И на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Тамбовского областного суда от 16 апреля 2014 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В., выслушав представителя Шамшина Н.Н. и Марченковой Г.В. – Анохина В.С., выступающего по доверенности, Марченкову Г.В., поддержавших доводы кассационной жалобы, представителей ООО «Приятное» Кочетыгову Д.В. и Шматову Н.А., выступающих по доверенностям и возражавших против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

ООО «Приятное» обратилось в Никифоровский районный суд Тамбовской области с исками к Марченковой Г.В. и к Шамшину Н.Н. о взыскании неустойки в размере руб. с каждого. В обоснование исковых требований указано, что между ООО «Приятное» и участниками долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером площадью 22 272 000 кв.м, расположенный на землях СПК « » района области, заключён договор аренды земельного участка от 10 октября 2006 г. сроком на 12 лет. Указанный договор заключён при множественности лиц на стороне арендодателей, в числе которых были и ответчики. В пункте 7.1 договора аренды предусмотрена выплата арендодателем арендатору неустойки в тридцатикратном размере стоимости арендуемого земельного участка в случае досрочного расторжения договора по инициативе арендодателя. 31 января 2012 г. на общем собрании участников общей долевой собственности на земельный участок принято решение выделить из него земельный участок площадью 5 220 000 кв.м в счёт шестидесяти земельных долей, в том числе земельных долей ответчиков. Таким образом, как указывается в исковых заявлениях, договор аренды в части земельного участка площадью 5 220 000 кв.м расторгнут досрочно по инициативе арендодателей, в связи с чем с каждого из ответчиков подлежит взысканию неустойка, предусмотренная пунктом 7.1 договора аренды (т. 1, л.д. 7 – 8, т. 2, л.д. 7 – 8).

Ответчики исковые требования не признали, указав на необоснованность заявленных требований, а также предъявили к ООО «Приятное» встречные иски о признании недействительным договора аренды земельного участка от 10 октября 2006 г. Встречные исковые требования обоснованы тем, что условия оспариваемого договора, в

частности пункт 7.1, а также срок его заключения на 12 лет, с участниками долевой собственности на земельный участок не обсуждались. Марченкова Г.В. и Шамшин Н.Н. не знали о существовании оспариваемого договора и о содержащихся в нём условиях, не выдавали доверенности Макаровой Г.А. на заключение этого договора от их имени (т. 1, л.д. 133 – 134, т. 2, л.д. 173 – 174).

Определением Никифоровского районного суда Тамбовской области от 12 марта 2013 г. дела по искам ООО «Приятное» соединены в одно производство (т. 3, л.д. 2).

ООО «Приятное» встречные исковые требования не признало, заявило о пропуске Марченковой Г.В. и Шамшиным Н.Н. срока исковой давности (т. 4, л.д. 174 – 175, 178 – 179).

Решением Никифоровского районного суда Тамбовской области от 28 ноября 2013 г. в удовлетворении первоначальных исковых требований отказано, встречные исковые требования удовлетворены.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Тамбовского областного суда от 16 апреля 2014 г. решение Никифоровского районного суда Тамбовской области от 28 ноября 2013 г. отменено, по делу принято новое решение об отказе в удовлетворении встречных исковых требований и о частичном удовлетворении первоначальных исковых требований, с Марченковой Г.В. и Шамшина Н.Н. взыскано в пользу ООО «Приятное» по [redacted] руб. с каждого.

В кассационной жалобе Марченковой Г.В., Шамшина Н.Н., а также указанных выше третьих лиц, привлечённых судом к участию в деле, ставится вопрос об отмене апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Тамбовского областного суда от 16 апреля 2014 г. и оставлении в силе решения Никифоровского районного суда Тамбовской области от 28 ноября 2013 г.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 26 августа 2014 г. отказано в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Определением заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации Нечаева В.И. от 25 ноября 2014 г. определение судьи Верховного Суда Российской Федерации от 26 августа 2014 г. отменено, кассационная жалоба заявителя с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в жалобе и в возражениях на неё, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются предусмотренные статьёй 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации

основания для отмены в кассационном порядке апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Тамбовского областного суда от 16 апреля 2014 г.

В соответствии со статьёй 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального или процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Такие нарушения норм материального права допущены судом апелляционной инстанции при рассмотрении настоящего дела.

Как установлено судом и следует из материалов дела, 28 марта 2002 г. пайщиками СПК «Любезновский» проведено собрание, на котором обсуждались вопросы о ликвидации этого кооператива, о выделении земельных паев и заключении договора их аренды сроком от 5 до 10 лет. Каких-либо иных вопросов, в том числе условий договора аренды с ООО «Приятное», не обсуждалось (т. 4, л.д. 157 – 159).

В средствах массовой информации – районной газете «Знамя» и газете «Тамбовская жизнь» – от имени Макаровой Г.А. опубликованы объявления о выделении из земель СПК «Любезновский» земельного участка в счёт 256 земельных долей, без указания целей его выделения (т. 3, л.д. 16 – 20).

10 октября 2006 г. между ООО «Приятное» (арендатор) и участниками долевой собственности на выделенный таким образом земельный участок с кадастровым номером [redacted], от имени которых действовала Макарова Г.А., заключён договор аренды при множественности лиц на стороне арендодателя, среди которых указаны в том числе Марченкова Г.В. и Шамшин Н.Н. Пунктом 5.1 данного договора установлен срок его действия – 12 лет. Пунктом 7.1 договора предусмотрено, что при досрочном расторжении договора по инициативе арендодателя последний выплачивает арендатору неустойку в размере тридцатикратной рыночной стоимости арендуемого участка и обязан возместить все понесённые им затраты в связи с исполнением данного договора (т. 3, л.д. 21 – 53).

Указанный выше договор аренды зарегистрирован в ЕГРП 21 сентября 2009 г. (т. 1, л.д. 76 – 90).

Согласно ответу Управления Росреестра по Тамбовской области в материалах регистрационного дела протоколы общих собраний пайщиков СПК «Любезновский» за 2006 год отсутствуют (т. 3, л.д. 8).

При заключении договора Макаровой Г.А. в регистрирующий орган были представлены доверенность от имени Марченковой Г.В. от 22 декабря 2003 г. № 364 и доверенность от имени Шамшина Н.Н. от 5 октября 2006 г. № 234 (т. 3, л.д. 9, 10).

Согласно заключению почерковедческой экспертизы, проведённой экспертами Тамбовской ЛСЭ 7 октября 2013 г. на основании определения Никифоровского районного суда Тамбовской области от 21 мая 2013 г., подписи Марченковой Г.В. и Шамшина Н.Н. в названных выше доверенностях, выполнены не ими, а другим лицом (другими лицами) с подражанием их почерку (т. 4, л.д. 138 – 144).

Из материалов проверки и постановления об отказе в возбуждении уголовного дела от 6 марта 2013 г. ОЭБ и ПК МО МВД России «Мичуринский» следует, что главой и специалистом Юрловского сельского совета часть доверенностей на имя Макаровой Е.А. для заключения договора аренды от 10 октября 2006 г. была заверена ими в отсутствие доверителей (т. 4, л.д. 153 – 155).

В 2012 г. из арендуемого ООО «Приятное» земельного участка собственниками 60 земельных долей, включая Марченкову Г.В. и Шамшина Н.Н., был выделен земельный участок площадью 5 220 000 кв.м с кадастровым номером [redacted], в связи с чем договор аренды в этой части прекращён (т. 1, л.д. 19 – 29, т. 2, л.д. 106).

Исследовав и оценив указанные выше доказательства, суд первой инстанции посчитал установленным, что договор аренды от 10 октября 2006 г. от имени Марченковой Г.В. и Шамшина Н.Н. был заключён неуполномоченным лицом.

Доказательств того, что Марченкова Г.В. и Шамшин Н.Н. знали или должны были знать о существовании договора, заключённого от их имени в письменной форме с указанием срока аренды в 12 лет и содержащего условие о неустойке в случае его досрочного расторжения, не имеется.

Также судом установлено, что фактические отношения аренды земельного участка между ООО «Приятное» и участниками долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером [redacted], включая Марченкову Г.В. и Шамшина Н.Н., сложились в связи с ликвидацией СПК «Любезновский» до подписания и регистрации оспариваемого договора аренды.

При таких обстоятельствах суд первой инстанции обоснованно отказал в удовлетворении требований ООО «Приятное» о взыскании неустойки, предусмотренной пунктом 7.1 договора, и удовлетворил встречные исковые требования Марченковой Г.В. и Шамшина Н.Н., посчитав срок исковой давности непропущенным.

Решение суда первой инстанции основано на надлежащим образом исследованных доказательствах, в судебном постановлении приведены нормы материального права, которыми руководствовался суд первой инстанции.

Обстоятельства, установленные судом первой инстанции, не опровергнуты ООО «Приятное» и не поставлены под сомнение судом

апелляционной инстанции. Нарушений судом первой инстанции норм процессуального права судом апелляционной инстанции не установлено.

Отменяя решение суда первой инстанции и принимая по делу новое решение о частичном удовлетворении первоначальных исковых требований и об отказе в удовлетворении встречных исковых требований, судебная коллегия по гражданским делам Тамбовского областного суда исходила из того, что поскольку Шамшин Н.Н. и Марченкова Г.В. получали арендную плату от ООО «Приятное», то они фактически одобрили условия договора аренды, заключённого от их имени 10 октября 2006 г., а срок исковой давности по встречным исковым требованиям следует исчислять с 10 октября 2006 г.

Указанные выводы суда апелляционной инстанции являются ошибочными, поскольку они основаны на неправильном применении норм материального права.

В силу пунктов 1 и 2 статьи 183 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции, действующей на момент возникновения спорных отношений) при отсутствии полномочий действовать от имени другого лица или при превышении таких полномочий сделка считается заключённой от имени и в интересах совершившего её лица, если только другое лицо (представляемый) впоследствии прямо не одобрит данную сделку. Последующее одобрение сделки представляемым создаёт, изменяет и прекращает для него гражданские права и обязанности по данной сделке с момента её совершения.

Как установлено судом, арендные отношения между сторонами сложились до заключения от имени Марченковой Г.В. и Шамшина Н.Н. указанного письменного договора, о существовании которого они не знали, а следовательно, такие отношения, по смыслу положений статьи 183 Гражданского кодекса Российской Федерации, не могут быть признаны последующим одобрением этого договора.

При этом ООО «Приятное» не представило каких-либо доказательств уведомления арендодателей до 31 января 2012 г. о заключении от их имени с этим обществом в 2006 году оспариваемого договора и его содержании (т. 1, л.д. 11, т. 2, л.д. 11), что подтвердили представители ООО «Приятное» и при рассмотрении дела в судебном заседании суда кассационной инстанции.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу о том, что с учётом приведённых выше норм материального права и установленных по делу обстоятельств у суда апелляционной инстанции отсутствовали правовые основания для отмены решения Никифоровского районного суда Тамбовской области от 28 ноября 2013 г. и взыскания с Шамшина Н.Н. и Марченковой Г.В. неустойки.

Допущенные судом апелляционной инстанции нарушения норм материального права являются существенными и непреодолимыми, в связи с чем могут быть исправлены только посредством отмены апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Тамбовского областного суда от 16 апреля 2014 г.

При этом Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации с учётом того, что решение суда первой инстанции основано на надлежащим образом исследованных доказательствах, в судебном постановлении правильно приведены и применены нормы материального права, нарушений норм процессуального права судом первой инстанции не допущено, находит возможным, не передавая дело на новое апелляционное рассмотрение, оставить в силе решение Никифоровского районного суда Тамбовской области от 28 ноября 2013 г.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Тамбовского областного суда от 16 апреля 2014 г. отменить, оставить в силе решение Никифоровского районного суда Тамбовской области от 28 ноября 2013 г.

Председательствующий

Судьи

