ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ18-14

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 20 марта 2018 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,

судей Марьина А.Н. и Киселёва А.П.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Будилова Алексея Сергеевича, Черновой Натальи Григорьевны, Хубанова Евгения Анатольевича, Лысенко Любови Алексеевны к ООО «Васюринский мясоперерабатывающий комбинат» о расторжении договоров аренды земельных участков,

по кассационной жалобе директора ООО «Васюринский мясоперерабатывающий комбинат» – Куткова А.И. на решение Динского районного суда Краснодарского края от 13 октября 2014 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 1 августа 2017 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П., объяснения представителя ООО «Васюринский мясоперерабатывающий комбинат» – Климкиной Г.В., поддержавшей доводы кассационной жалобы, представителя Будилова А.С. – Галагана М.В., возражавшего против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

на основании решений общих собраний участников долевой собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения в границах СПК «Красная звезда» и ЗАО «Красносельское» Динского района Краснодарского края от 26 ноября 2004 г. и от 24 декабря 2004 г. между участниками долевой собственности в лице их представителя Куткова А.И., действующего на основании доверенностей, и ООО «Васюринский мясоперерабатывающий комбинат», в лице директора Кондратенко О.Ю., 26 апреля 2005 г. был заключён договор аренды земельного участка с кадастровым номером 23:07:0502000:0090 площадью 27 687 374 га сроком на 15 лет.

Аналогичным образом и на аналогичных условиях 28 ноября 2005 г. заключён договор аренды земельного участка с кадастровым номером 23:07:0602000:0141 площадью 54 753 270 га.

19 марта 2014 г. Будилов А.С. обратился в суд с иском к ООО «Васюринский мясоперерабатывающий комбинат» о расторжении указанных договоров аренды, сославшись на то, что он на основании договоров купли-продажи, заключённых в 2009 году, является собственником 378 долей в праве общей долевой собственности на указанные земельные участки сельскохозяйственного назначения. Ответчиком, как арендатором, земельные участки используются не по назначению, а также ответчиком не уплачивается арендная плата в установленном порядке с 2009 года.

Чернова Н.Г., Хубанов Е.А. и Лысенко Л.А. в качестве третьих лиц заявили аналогичные требования по тем же основаниям.

Решением Динского районного суда Краснодарского края от 13 октября 2014 г. иск удовлетворен.

Дело неоднократно рассматривалось в апелляционном порядке.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 1 августа 2017 г. решение суда оставлено без изменения.

В кассационной жалобе заявителя содержится просьба об отмене решения Динского районного суда Краснодарского края от 13 октября 2014 г. и апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 1 августа 2017 г., как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П. от 8 февраля 2018 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, возражения на кассационную жалобу, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

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

Такие нарушения допущены судебными инстанциями при рассмотрении данного дела.

Как установлено судом и следует из материалов дела, на основании решений общих собраний участников долевой собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения в границах СПК «Красная звезда» и ЗАО «Красносельское» Динского района Краснодарского края между участниками долевой собственности в лице их представителя Куткова А.И., действующего на основании доверенностей, и ООО «Васюринский мясоперерабатывающий комбинат», в лице директора Кондратенко О.Ю., 26 апреля 2005 г. был заключён договор аренды земельного участка с кадастровым номером 23:07:0502000:0090 площадью 27 687 374 га сроком на 15 лет.

Также между гражданами собственниками земельных долей и ООО «Васюринский мясоперерабатывающий комбинат» 28 ноября 2005 г. был заключен договор аренды земельного участка с кадастровым номером 23:07:0602000:0141, общей площадью 54 753 270 кв.м, сроком на 15 лет.

В указанных договорах аренды сторонами сделок определены порядок, условия, сроки выплаты арендной платы, её размер.

Так, согласно пунктам 3.2, 3.3 вышеназванных договоров аренды выплата арендной платы предусмотрена в двух частях: натуральной в размере 700 кг зерна, 50 кг сахара, 50 кг муки, 15 кг растительного масла и денежной компенсации, равной размеру налога на землю.

В соответствии с пунктом 3.6 указанных договоров по желанию Арендодателя, арендная плата, подлежащая выплате в натуральном виде может выдаваться в денежном выражении и равна сумме в рублях, эквивалентной стоимости сельскохозяйственной продукции, указанной в пункте 3.2 по ценам, определенным торгово-промышленной палатой Краснодарского края на дату выплаты арендной платы за текущий год.

Судом также установлено, что согласно материалам прокурорской проверки, на обособленном земельном участке сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 23:07:0602000:0119, входящим в состав единого землепользования с кадастровым номером 23:07:0602000:141, осуществляется строительство зданий для отдыха и развлечений без правоустанавливающих документов.

Удовлетворяя исковые требования о расторжении договоров аренды, суд первой инстанции, с выводами которого согласился суд апелляционной инстанции, исходил из отсутствия доказательств, подтверждающих внесение арендной платы ООО «Васюринский мясоперерабатывающий комбинат» за арендуемые земельные участки, а также исходил из того, что земельный участок с кадастровым номером 23:07:0602000:141 используется не по назначению, в результате бездействия арендатора на данном земельном участке возводятся самовольные строения, что приводит к нарушению режима использования сельскохозяйственных земель и ухудшению их качественных характеристик, в связи с чем земельный участок как объект аренды утрачивает своё целевое назначение и не может использоваться для целей договора.

С выводами судебных инстанций согласиться нельзя по следующим основаниям.

В соответствии с положениями статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации за земли, переданные в аренду, взимается арендная плата. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков.

Пунктом 1 статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату).

Арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества (пункт 1 статьи 615 Гражданского кодекса Российской Федерации).

На основании статьи 450 (пункт 2) Гражданского кодекса Российской Федерации по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только при существенном нарушении договора другой стороной, а также в иных случаях, предусмотренных настоящим кодексом, другими законами или договором. Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

Согласно статье 619 Гражданского кодекса Российской Федерации по требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями; существенно ухудшает имущество; более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату; не производит капитального ремонта имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора.

По смыслу статьи 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, обоснованным признается судебное решение, в котором всесторонне и полно установлены все юридически значимые обстоятельства, подтвержденные доказательствами, отвечающими требованиям относимости, допустимости, достоверности и достаточности, а сами выводы суда обстоятельствам дела.

В соответствии со статьей 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд определяет, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне надлежит их доказывать, выносит обстоятельства на обсуждение, даже если стороны на какие-либо из них не ссылались.

На основании статьи 57 (часть 1) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации доказательства представляются сторонами и другими лицами, участвующими в деле. Суд вправе предложить им представить дополнительные доказательства. В случае если представление необходимых доказательств для этих лиц затруднительно, суд по их ходатайству оказывает содействие в собирании и истребовании доказательств.

В соответствии с частью 2 статьи 61 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным постановлением по ранее рассмотренному делу, обязательны для суда. Указанные обстоятельства не доказываются вновь и не подлежат оспариванию при рассмотрении другого дела, в котором участвуют те же лица.

В силу части 2 статьи 209 этого же кодекса после вступления в законную силу решения суда стороны, другие лица, участвующие в деле, их правопреемники не могут вновь заявлять в суде те же исковые требования, на том же основании, а также оспаривать в другом гражданском процессе установленные судом факты и правоотношения.

Аналогичные разъяснения даны в пункте 9 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении».

Приведенные положения процессуального закона и разъяснения Верховного Суда Российской Федерации направлены на обеспечение обязательности вступивших в законную силу судебных постановлений и законности выносимых судом постановлений в условиях действия принципа состязательности.

Так, вступившим в законную силу решением Динского районного суда от 7 августа 2014 г. Будилову А.С. отказано во взыскании арендной платы с ООО «Васюринский мясоперерабатывающий комбинат» за период с 2010–2013 гг.

Обращаясь в суд с настоящим иском, Будилов А.С. снова ссылался на обстоятельства неуплаты арендных платежей за этот период, что послужило поводом для расторжения договоров аренды.

Однако судом не учтено, что в настоящем деле участвуют те же лица, при этом оспаривание установленных вступившим в законную силу судебным постановлением обстоятельств, равно как и повторное определение прав и обязанностей стороны спора, не допускается.

Данные требования процессуального закона судами при рассмотрении дела были нарушены.

Кроме того, не было учтено следующее.

Одним из оснований для расторжения договоров аренды послужило нецелевое использование одного из земельных участков.

Как указывало ООО «Васюринский мясоперерабатывающий комбинат», застроенный земельный участок сформирован, выделен одним из сособственников и принадлежит на праве собственности третьему лицу и не входил в состав арендованного земельного участка. На день вынесения обжалуемых судебных постановлений, наличие или отсутствие объектов на вновь образованном земельном участке не нарушало прав сособственников, в том числе истцов по настоящему делу, арендуемого земельного участка с кадастровым номером 23:07:0602000:141, так как этот участок уже не входит в общедолевую собственность. ООО «Васюринский мясоперерабатывающий комбинат» сослалось также на то, что не может остановить строительство на земельном участке, правообладателем которого не является.

Эти юридически значимые обстоятельства в нарушение требований статьи 198 (часть 4) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации не получили какой-либо оценки судом.

Нарушения, допущенные при постановлении решения суда первой инстанции, судом апелляционной инстанции, проверявшим его законность, не устранены, эти нарушения норм процессуального права является существенными и непреодолимыми и могут быть исправлены только посредством отмены апелляционного определения.

Учитывая, что повторное рассмотрение дела в суде апелляционной инстанции предполагает проверку и оценку фактических обстоятельств дела и их юридическую квалификацию в пределах доводов апелляционных жалобы, представления и в рамках тех требований, которые уже были предметом рассмотрения в суде первой инстанции (пункт 21 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 июня 2012 г. № 13 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующих производство в суде апелляционной инстанции»), а также принимая во внимание необходимость соблюдения разумных сроков судопроизводства (статья 6^1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации считает нужным направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

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 Краснодарского краевого суда от 1 августа 2017 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи