ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 32-КГ18-39

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 5 марта 2019 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,
судей Романовского С.В. и Гетман Е.С.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску Шехматова Сергея Николаевича к обществу с ограниченной ответственностью «Михайловское» в лице конкурсного управляющего Урсу Юрия Николаевича о расторжении договора аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения, находящегося в общей долевой собственности, признании отсутствующим обременения права в виде аренды земельных долей в праве общей долевой собственности на земельный участок

по кассационной жалобе представителя ООО «Авангард-Агро» на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Саратовского областного суда от 29 мая 2018 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского С.В., выслушав объяснения Сизых Д.С., представляющего интересы ООО «Авангард-Агро» и поддержавшего доводы кассационной жалобы, Бургучева В.А., представляющего интересы Шехматова С.Н. и просившего кассационную жалобу отклонить,

установила:

Шехматов С.Н. обратился в суд с иском к ООО «Михайловское» в лице конкурсного управляющего Урсу Ю.Н. с требованиями о досрочном расторжении договора аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения общей площадью 3 637 га, расположенного по адресу: Саратовская область, Марксовский р-н, СХА (колхоз) «Михайловское» (бывшее хозяйство: колхоз «им. XXII партсъезда») с кадастровым номером 64:20:000000:0092, заключенного 10 октября 2007 г. между участниками

долевой собственности (385 человек) и сельскохозяйственной артелью (колхоз) «Михайловское», сроком на 49 лет, погашении записи в ЕГРН о наличии обременения, ссылаясь на следующее.

27 мая 2013 г. СХА (колхоз) «Михайловское» прекратила свою деятельность путем реорганизации в форме преобразования, правопреемником данного юридического лица стало ООО «Михайловское».

Решением Арбитражного суда Саратовской области по делу № А57-2594/2014 от 28 августа 2014 г. ООО «Михайловское» признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство.

С 2013 года арендатор производством сельскохозяйственной продукции не занимался, земельный участок по целевому назначению не использовал, арендную плату не выплачивал, тем самым существенно нарушил права арендодателей.

14 января 2015 г. общим собранием участников долевой собственности принято решение о досрочном расторжении договора аренды от 10 октября 2007 г. В адрес конкурсного управляющего Урсу Ю.Н. направлено две претензии с требованиями о погашении задолженности по арендной плате и о расторжении договора аренды. Однако в добровольном порядке требования собственников земельного участка не были удовлетворены. Шехматов С.Н. уполномочен действовать от имени участников долевой собственности на основании решения указанного собрания.

Решением Марксовского городского суда Саратовской области от 30 августа 2017 г. исковые требования удовлетворены.

ООО «Авангард-Агро» как лицо, не привлеченное к участию в деле, подало апелляционную жалобу на указанное решение, указав на то, что судом был разрешен вопрос о его правах.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Саратовского областного суда от 29 мая 2018 г. апелляционная жалоба ООО «Авангард-Агро» оставлена без рассмотрения.

В кассационной жалобе представитель ООО «Авангард-Агро» просит отменить указанное апелляционное определение.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского С.В. от 1 февраля 2019 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 кассационной жалобы, объяснения относительно кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьей 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права или норм 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 были допущены при рассмотрении данного дела.

Оставляя апелляционную жалобу ООО «Авангард-Агро» без рассмотрения, судебная коллегия по гражданским делам Саратовского областного суда руководствовалась положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Земельного кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», 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» (далее – постановление № 13), постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22 июня 2012 г. № 35 «О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве» и пришла к выводу, что решением Марксовского городского суда Саратовской области от 30 августа 2017 г. вопрос о правах и обязанностях ООО «Авангард-Агро» не разрешался и в правах данное общество не ограничивалось.

Как указал суд апелляционной инстанции, ООО «Авангард-Агро» какими-либо вещными правами в отношении спорного земельного участка в силу закона либо договора не обладало. Кроме того, воля арендодателей была направлена на прекращение права аренды и возврат земельного участка до проведения торгов в отношении имущества должника-банкрота. Суд также полагал, что настоящий спор подведомствен суду общей юрисдикции.

С выводами суда апелляционной инстанции согласиться нельзя по следующим основаниям.

Судом апелляционной инстанции установлено, что решением Арбитражного суда Саратовской области от 28 августа 2014 г. по делу № А57-2594/2014 ООО «Михайловское» признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство. Определением Арбитражного суда Саратовской области от той же даты конкурсным управляющим должника утвержден Урсу Ю.Н.

Согласно протоколу о результатах проведения открытых торгов в форме публичного предложения № 42 от 30 ноября 2016 г. по продаже имущества ООО «Михайловское», победителем открытого аукциона в форме публичного предложения по продаже лота №1 – имущества должника ООО

«Михайловское», признано ООО «Авангард-Агро», получившее право на приобретение имущества должника, в том числе право аренды спорного земельного участка сельскохозяйственного назначения.

Конкурсный управляющий ООО «Михайловское» 21 декабря 2016 г. заключил договор купли-продажи имущества должника и соглашение о переводе права аренды спорного земельного участка с ООО «Наше дело».

20 июля 2017 г. Арбитражным судом Саратовской области по делу № А57-2594/2014 вынесено определение, в соответствии с которым соглашение о переводе прав и обязанностей по договору аренды спорного земельного участка признано недействительным.

С момента проведения торгов общество «Авангард-Агро» активно защищало свои права и интересы, в частности, право приобретения аренды спорного земельного участка, однако суд первой инстанции не привлек его к участию в настоящем деле, тем самым лишив заявителя права на защиту своих интересов как лица, выигравшего торги и имеющего преимущественное право приобретения права аренды спорного земельного участка перед всеми иными лицами, что также установлено судебным актом по делу № А57-2594/2014.

При этом конкурный управляющий Урсу Ю.Н. и ООО «Наше дело» участвовали в указанных судебных спорах и знали о поданных заявителем исках, вынесенных Арбитражным судом Саратовской области судебных актах, но не уведомили суд первой инстанции по настоящему делу о правах ООО «Авангард-Агро» на спорный земельный участок.

Решением Арбитражного суда Саратовской области от 6 декабря 2017 г. по делу № А57-31333/2016 частично удовлетворены требования заявителя: на конкурсного управляющего ООО «Михайловское» возложена обязанность заключить договор купли-продажи имущественного комплекса должника с ООО «Авангард-Агро», однако, как следует из судебного акта, на момент вынесения арбитражным судом данного постановления в конкурсной массе ООО «Михайловское» уже отсутствовало право аренды спорного земельного участка, так как решением Марксовского городского суда Саратовской области от 30 августа 2017 г. договор аренды земельного участка был расторгнут, в связи с чем арбитражный суд отказал в удовлетворении требований в части, касающейся права аренды земли должника.

Как следует из разъяснений, содержащихся в пункте 3 постановления № 13 в силу части 4 статьи 13 и части 3 статьи 320 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации лица, не привлеченные к участию в деле, вправе обжаловать в апелляционном порядке решение суда первой инстанции в случае, если данным решением разрешен вопрос об их правах и обязанностях, то есть они лишаются прав, ограничиваются в правах, наделяются правами и (или) на них возлагаются обязанности.

Учитывая изложенные обстоятельства, решением суда первой инстанции в данном случае разрешен вопрос о правах и обязанностях общества «Авангард-Агро».

Допущенные судом второй инстанции нарушения норм права являются существенными, в связи с чем апелляционное определение подлежит отмене, а дело – направлению на рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

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 Саратовского областного суда от 29 мая 2018 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи