

## АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

17 июня 2014 года город Орел

Судебная коллегия по гражданским делам Орловского областного суда в составе:

председательствующего судьи Курлаевой Л.И.

судей Хомяковой М.Е., Герасимовой Л.Н.

при секретаре Аксютич А.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании в г.Орле дело по иску Лапатина А.В., действующего также в интересах Буряковой М.А., Буряковой О.В., Сафонова В.И., Тимошкина В.В., Лопатиной Т.В., Лапатиной Г.В., Сафоновой Н.Е., Тулпарова Д.А., Сафоновой А.В. к ЗАО «Гагаринское» о расторжении договора аренды земельного участка по апелляционной жалобе Лапатина А.В., действующего также в интересах Буряковой М.А., Буряковой О.В., Сафонова В.И., Тимошкина В.В., Лопатиной Т.В., Лапатиной Г.В., Сафоновой Н.Е., Тулпарова Д.А., Сафоновой А.В. на решение Мценского районного суда Орловской области от 09 апреля 2014 года, которым отказано в удовлетворении иска Лапатина А.В., действующего также в интересах Буряковой М.А., Буряковой О.В., Сафонова В.И., Тимошкина В.В., Лопатиной Т.В., Лапатиной Г.В., Сафоновой Н.Е., Тулпарова Д.А., Сафоновой А.В. к ЗАО «Гагаринское».

Заслушав доклад судьи областного суда Хомяковой М.Е., выслушав объяснения Лапатина А.В., также в интересах Буряковой М.А., Буряковой О.В., Сафонова В.И., Тимошкина В.В., Лопатиной Т.В., Лапатиной Г.В., Сафоновой Н.Е., Тулпарова Д.А., Сафоновой А.В., объяснения Тимошкина В.В., Лопатиной Г.В., Сафоновой А.В., поддержавших доводы апелляционной жалобы, обсудив доводы апелляционной жалобы, изучив материалы дела, судебная коллегия,

установила:

Лапатин А.В., действующий в интересах Буряковой М.А., Буряковой О.В., Сафонова В.И., Тимошкина В.В., Лопатиной Т.В., Лапатиной Г.В., Сафоновой Н.Е., Тулпарова Д.А., Сафоновой А.В. обратился в суд с иском к ЗАО «Гагаринское» о расторжении договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: <адрес>, с/п Гагаринское, на территории СПК «Родина», кад.№, заключенного <дата> между Лапатыным А.В., Буряковой М.А., Буряковой О.В., Сафоновым В.И., Тимошкиным В.В., Лопатиной Т.В., Лапатиной Г.В., Сафоновой Н.Е., Тулпаровым Д.А., Сафоновой А.В., с одной стороны и ЗАО «Гагаринское».

Исковые требования мотивированы тем, что между истцами, являющимися собственниками земельных долей, и ЗАО «Гагаринское» был заключен договор аренды земельного участка, сроком на 25 лет. Согласно п.2.2 данного договора арендная плата выплачивается в денежной сумме, продукцией собственного производства и предоставлением арендодателям определенных услуг (перевозка и вспашка огорода). Пунктом 24 договора структура арендной платы является неотъемлемой частью договора. На протяжении более трёх лет ответчик нарушает условия договора в части выплаты арендной платы, в том числе по предоставлению услуг по вспашке огородов и денежной выплате. 23 ноября 2013 года ответчику было направлено

предложение о расторжении договора в связи с существенными нарушениями его условий, однако, до настоящего времени ответчик намерений расторгнуть договор не высказал. Истцы имеют намерения сами реализовать свое право собственности на земельные участки, для чего желают выделиться из общего массива.

Судом привлечены к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, на стороне истцов: Борисов В.П., Силаев И.В., Силаева И.Л., Дмитриев В.С., Тимошкина В.А., Алдошин В.Б., Щербаков В.Д., Мишин А.П., Мишина К.И., Мишин В.Н., Бухарова М.К., Уколова В.В., Фатюхин Е.В., Фатюхина Т.И., Щербаков В.Ф., Крючков Е.В., Козаков И.В., Добриков Г.А., Шумаков Е.И., Шумакова М.И., Белоконь Е.В., Чумаков Н.В., Сенькина Н.В., Жилиякова А.Н., Лагутина Т.А., Лагутин В.Б., Мирохина З.И., Мирохина Е.Н., Моисеева Н.А., Моисеев В.К., Белоконь Е.А., Жилияков В.В., Тимошкина Е.А., Орлов Н.В., Сенькина Г.В., Сенькин В.А., Кузин В.А., Цыганова Е.М., Мирохин Н.С., Мирохин П.Н., Силаева А.Я., Максимкин Б.Н., Максимкин В.А., Моисеева А.Д., Секушина Л.А., Скоролупов А.Ю., Чеченева Е.Н., Чеченев А.В., Грашина Т.С., Видакас Т.Н., Савочкин А.Т., Лабазова М.С., Аникеева Л.А., Ганина Н.С., Свирина П.Ф., Соловьева С.В., Пешехонов Н.И., Козичев А.И., Савинок Ю.И., Мишина Н.И., Добриков В.М., Харьков А.Н., Харьков С.В., Кувшинова А.Д., Кувшинов Н.В., Селифонов Г.В., Сенькина М.И., Шемякина А.Н., Синицина Н.И., Синицын Ю.А., Потапов И.И., Васин В.Е., Сорокина М.С., Сорокин В.И., Денискина Н.В., Денискин И.Д., Овчинников В.Н., Овчинникова В.Н., Буряков В.К., Тимошкина М.А., Себякина Н.И., Кожухова М.И., Разумовский В.М., Селифонов В.Т., Орлову Р.Н.

Рассмотрев возникший спор, суд постановил указанное выше решение.

Лапатин А.В., действующий также в интересах Буряковой М.А., Буряковой О.В., Сафонова В.И., Тимошкина В.В., Лопатиной Т.В., Лапатиной Г.В., Сафоновой Н.Е., Тулпарова Д.А., Сафоновой А.В. не согласился с решением суда, в своей апелляционной жалобе просит его отменить.

Выражает несогласие с выводом суда о том, что неисполнение обязательств по вспашке огородов и предоставлению услуг автотранспорта не является существенным нарушением условий договора.

Обращает внимание, что обязательства по выплате арендной платы ответчиком исполнялись ненадлежащим образом.

Проверив законность и обоснованность решения суда первой инстанции по доводам, изложенным в апелляционной жалобе (ст.327.1 ГПК РФ), судебная коллегия полагает, что оснований для отмены вынесенного судебного постановления не имеется, поскольку при разрешении спора судом первой инстанции правильно применены нормы материального и процессуального права, определены обстоятельства, имеющие значение для дела, выводы суда в судебном решении мотивированы.

Согласно ст. 450 ГК РФ изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон.

По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только при существенном нарушении условий договора другой стороны.

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.

В соответствии с ч. 2 ст. 452 ГК РФ требование о расторжении договора может быть заявлено стороной только после получения отказа другой стороны на предложение расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или в установленный законом срок либо договором, а при его отсутствии - в 30-дневный срок.

Согласно ст. 606 ГК РФ по договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику (ст. 608 ГК РФ).

На основании ст. 614 ГК РФ арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок и условия определяются договором аренды.

Согласно ст. 619 ГК РФ по требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор:

- 1) пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;
- 2) существенно ухудшает имущество;
- 3) более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;
- 4) 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.

Договором аренды могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора по требованию арендодателя в соответствии с пунктом 2 статьи 450 настоящего Кодекса.

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

Материалами дела подтверждается и установлено судом, что истцы являются собственниками земельного участка, расположенного по адресу: <адрес>, кадастровый №, где Тимошкину В.В. принадлежит 2/249 доли в праве, что составляет 26,8 га; Тулпарову Д.А. принадлежит 1/249 доля в праве, что составляет 13,4 га; Лопатиной Т.В. принадлежит 1/249 доля в праве, что составляет 13,4 га, Лопатиной Г.В. принадлежит 1/249 доля в праве, что составляет 13,4 га; Сафоновой А.В. – 1/249 доля в праве, что составляет 13,4 га; Сафонову В.И.-1/249 доля в праве, что составляет 13,4 га; Сафонову Н.Е.- 1/249 доля в праве, что составляет 13,4 га, Бурякову О.В. - 1/249 доля в праве, что соответствует 13,4 га, и 2/498 доли в праве.

Между 237 собственниками земельных долей, которым принадлежит всего 249 долей в праве на вышеуказанный земельный участок, и ЗАО «Гагаринское» был заключен договор аренды земельного участка, сроком на 25 лет (т.1 л.д.51-82).

Пунктом 2.1 указанного договора аренды предусмотрено, что размер годовой арендной платы за арендуемый земельный участок указанный в п. 1.1 договора, определяется из расчета <...> руб. за

земельный участок, что составляет <...> руб. за 1 га. Согласно п. 2.2 договора арендная плата выплачивается арендатором один раз в год, но не позднее 15 ноября каждого года настоящего договора. В соответствии с п. 2.3 договора аренды, арендная плата по настоящему договору выплачивается в денежной сумме, собственного производства, предоставлением арендодателю определенных услуг.

Согласно структуре арендной платы по договору арендной платы за долю размером 15,23 га составляет: зерно фуражное 4 ц х <...> руб.; предоставление услуг автотранспорта 5 ч х <...> руб.; вспашка огородов 5 ч х <...> руб., денежные средства <...> руб., итого за земельную долю 3 <...> руб. (т.1 л.д.82).

Пунктом 5.1 договоров аренды предусмотрено, что в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящих договоров, стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

Материалами дела установлено и не оспаривалось стороной ответчика, что за период с 2011 по 2013 годы перед истцами образовалась задолженность по арендной плате в виде предоставления услуг автотранспорта, вспашки огородов, выплате денежных средств, однако, как правильно сделал вывод суд первой инстанции, образование задолженности обусловлено действиями самих истцов, которые не обращались к ответчику по вопросу арендной платы в виде предоставления услуг автотранспорта, вспашке огородов и выплате денежных средств. Кроме того, в адрес истцов направлялось уведомление о получении арендной платы, тогда как в досудебном порядке получить от ответчика задолженность по арендной плате, исчисленной по условиям договоров, истцы отказались.

Установив изложенные обстоятельства, районный суд пришел к обоснованному выводу об отсутствии нарушения ответчиком прав истцов на своевременное получение в полном объеме арендной платы по вышеуказанному договору аренды. Требований о взыскании задолженности по договору не заявлялось.

Обращаясь в суд с требованиями о расторжении договора аренды земельных участков земельного участка, истцы ссылались также на несоответствие определенной условиями договоров арендной платы стоимости указанной платы в настоящее время в связи с ее удорожанием.

Вместе с тем, пунктом 1 статьи 1 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» предусмотрено, что настоящий Федеральный закон регулирует отношения, связанные с владением, пользованием, распоряжением земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, устанавливает правила и ограничения, применяемые к обороту земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, к сделкам, результатом совершения которых является возникновение или прекращение прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения и доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, определяет условия предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также изъятия их в государственную или муниципальную собственность.

В соответствии со ст. 12 вышеуказанного закона к сделкам, совершаемым с долями в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, применяются правила Гражданского кодекса Российской Федерации. В случае, если число участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения превышает пять, правила Гражданского кодекса Российской Федерации применяются с учетом особенностей установленных настоящей статьей, а также статьями 13 и 14 настоящего Федерального закона.

В соответствии с п. 1 ст. 14 того же Федерального закона, владение, пользование и распоряжение земельным участком из земель сельскохозяйственного назначения, находящимся в долевой собственности более чем пяти лиц, осуществляются в соответствии с решением участников долевой собственности, которое принимается на общем собрании участников долевой собственности.

Подпунктом 7 пункта 3 Закона предусмотрено, что участники долевой собственности на общем собрании могут принять решение об условиях договора аренды земельного участка, находящегося в долевой собственности

При рассмотрении дела судом установлено, что условия вышеприведенного договора аренды, в том числе по размеру арендной платы были утверждены общим собранием участников долевой собственности, численность которых в настоящее время превышает 5 лиц, общее собрание участников долевой собственности по вопросу изменения условий договора аренды о размере арендной платы и о досрочном расторжении таковых не проводилось.

При таких обстоятельствах и принимая во внимание, что в рассматриваемой ситуации приоритетное значение имеют специальные нормы вышеуказанного Федерального закона, а не нормы гражданского законодательства, регулирующие порядок изменения и расторжения гражданско-правовых договоров, на которые ссылаются истцы, районный суд пришел к обоснованному выводу о том, что в отсутствие соответствующего решения общего собрания собственников земельных участков заявленные истцами требования о расторжении договоров аренды земельных участков, являются ненадлежащим способом защиты их прав. Поэтому обоснованно отказал в удовлетворении требований истцов о расторжении договоров аренды земельных участков, относящихся к категории земель сельскохозяйственного назначения, по которым на стороне арендодателей выступают и другие сособственники, не заявляющие требований о расторжении с ними указанных договоров.

Доводы апелляционной жалобы о необоснованности отказа суда в удовлетворении заявленных истцами требований в полном объеме, судебной коллегией отклоняются как основанные на неправильном толковании норм материального права.

Руководствуясь статьями 328, 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия по гражданским делам Орловского областного суда

определила:

решение Мценского районного суда Орловской области от 09 апреля 2014 года - оставить без изменения, апелляционную жалобу Лапатина А.В., действующего также в интересах Буряковой М.А., Буряковой О.В., Сафонова В.И., Тимошкина В.В., Лопатиной Т.В., Лапатиной Г.В., Сафоновой Н.Е., Тулпарова Д.А., Сафоновой А.В. - без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи