

**РЕШЕНИЕ**

**ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

с.Корсаково 09 апреля 2014 г.

Мценский районный суд Орловской области в составе: председательствующего федерального судьи Горинова Д.А.,

с участием:

истцов Тимошкина В.В. и Лапатина А.В., действующего в интересах ФИО95, ФИО96, ФИО97, ФИО98, ФИО99, ФИО100, ФИО101, ФИО102, ФИО103, представителя истца Лапатина А.В. – Кульпиной Л.И.,

ответчика ЗАО «Гагаринское», в лице представителя Романовой О.Н.,

третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, на стороне истцов: Грашиной Т.С., Козичевой А.И., Овчиникова В.Н., Орловой Р.Н., Дмитриева В.С., Сенькиной Н.В., Лагутина В.Б., Белоконь Е.А., Жилияковой А.Н., Орлова Н.В., Мирохина П.Н., Харькова С.В., Сеницына Ю.А., действующего в своих интересах и интересах ФИО6, ФИО78, ФИО68,

при секретаре Сониной Л.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении Мценского районного суда Орловской области гражданское дело по исковому заявлению Лапатина А.В., действующего также в интересах ФИО95, ФИО96, ФИО97, ФИО98, ФИО99, ФИО100, ФИО101, ФИО102, ФИО103 к ЗАО «Гагаринское» о расторжении договора аренды земельного участка,

**УСТАНОВИЛ:**

Лапатын А.В., действующий в интересах ФИО95, ФИО96, ФИО97, ФИО98, ФИО99, ФИО100, ФИО101, ФИО102, ФИО103 обратился в суд к ЗАО «Гагаринское» со следующими требованиями: расторгнуть договор аренды земельного участка (массива) заключенный ДД.ММ.ГГГГ между ними и ЗАО «Гагаринское».

В исковом заявлении указывает, что согласно договору аренды земельного участка (массива), заключенного ДД.ММ.ГГГГ, между собственниками земельных долей, в том числе и с истцами, с одной стороны, и ЗАО «Гагаринское», с другой стороны, ответчику были переданы в аренду принадлежащие им на праве собственности земельные доли. Договор был заключен сроком на 25 лет. Ответчиком существенно нарушены условия договора, которые делают невозможным его действие, и в связи с этим договор аренды должен быть расторгнут. Согласно п.2.2 данного договора арендная плата выплачивается в денежной сумме, продукцией собственного производства и предоставлением Арендодателям определенных услуг (перевозка и вспашка огорода). П.24 договора структура арендной платы является неотъемлемой частью договора. На протяжении более трёх лет ответчик нарушает условия договора в части арендной платы, в том числе по предоставлению услуг по вспашке огородов и денежной выплате. ДД.ММ.ГГГГ истцами было направлено предложение о расторжении договора в связи с существенными нарушениями условий. В установленный в предложении срок ответчик намерений расторгнуть договор не высказал, предложение проигнорировал. Истцы имеют намерения сами реализовать свое право собственности на земельные участки, для чего желают выделиться из общего массива. Ими уже проведено межевание своих земельных долей и выполнены все процедуры, установленные законом для этого.

Свои требования истец обосновывает положениями ст.ст.450, 614 ГК РФ (т.1 л.д.5-6).

При подготовке дела к судебному разбирательству истцы уточнили иски требования, а именно: расторгнуть договор аренды земельного участка (массива), расположенного по адресу: <адрес>, кад.№№, заключенный ДД.ММ.ГГГГ между Лапатыным А.В., ФИО95, ФИО96, ФИО97, ФИО98, ФИО99, ФИО100, ФИО101, ФИО8, ФИО103, с одной стороны и ЗАО «Гагаринское», с другой стороны, в связи с существенным нарушением условий договора в части его оплаты (т.2 л.д.34).

При подготовке дела к судебному разбирательству ответчиком ЗАО «Гагаринское» был представлен отзыв на исковое заявление и дополнительные пояснения по существу дела, в котором указывает, что ответчик не согласен с истцом по следующим основаниям: внесение арендной платы не в полном объеме не поименовано в ст. 619 ГК РФ и условиях договора аренды в качестве существенного нарушения договора. В соответствии с пп. 2.2 Договора аренды земельного участка (массива) от ДД.ММ.ГГГГ «Арендная плата выплачивается Арендатором один раз в год, но не позднее 15 ноября каждого года действия настоящего Договора». Арендная плата выплачивается в денежной сумме, продукцией собственного производства, предоставлением Арендодателю определенных услуг (п.2.3.) Структура арендной платы предусмотрена в Приложении № к договору аренды и выплачивается за одну земельную долю размером 15,23 га из следующего расчета (п. 2.4. договора аренды). Таким образом, арендная плата может быть выплачена как в натуральном выражении, так и в денежном. Арендодатель обязан сообщить Арендатору о способе выплаты арендной платы не позднее 15 ноября текущего года. Вспашка огорода и предоставление услуг может быть осуществлено исключительно по заявлению и уведомлению, полученного от арендодателя, из которого должно следовать, где находится огород, на котором необходимо осуществить вспашку, в какой период времени (весна, осень). Выплата денежных средств производится арендатором из кассы предприятия в день обращения (в случае наличия денежных средств в кассе) или же в течение 5 банковских дней с момента обращения арендодателя за получением денежных средств. Ответчик имеет возможность производить расчёты с арендодателями (истцами) путём перечисления денежных средств на указанные расчётные счета, но данные сведения не были предоставлены истцом ответчику. Истцом не представлены сведения, за какой период и в каком размере не произведена выплата арендной платы. Кроме того, ответчиком были направлены уведомления о необходимости получения арендной платы за 2013 г., тем не менее, истец не предпринял никаких действий для получения причитающейся ему арендной платы.

Свои возражения ответчик обосновывает п.2 ст.450, ст.619 ГК РФ (т.1 л.д.213-214).

Также в дополнительных пояснениях по существу дела, ответчик указывает, что при заключении договора аренды земельного участка (массива) от ДД.ММ.ГГГГ общая площадь земельного участка составляла 3336,2 га, количество земельных долей в участке – 249, размер 1/249 земельной доли – 13,4 га, количество собственников земельных долей, согласно приложения к договору – 241. В последующем из указанного договора производился выкуп земельных долей, сельскохозяйственной организацией, использующей земельный участок по назначению, а именно ЗАО «Гагаринское», которой было выкуплено 183 земельных доли, включенных в договор от ДД.ММ.ГГГГ общей площадью 2451,91 га. По данным общества в аренде у ЗАО «Гагаринское» на текущую дату находятся 66 земельных долей, входящие в договор общей площадью 884,24 га. Арендная плата выплачивается, земельные участки обрабатываются. В соответствии с положениями ст. 11.2 «Образование земельных участков», ст. 11.8 «Возникновение и сохранение прав, обременении (ограничений) на образуемые и изменённые земельные участки» Земельного кодекса РФ только при наличии в письменной форме согласия землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки допускается образование земельных участков. При этом законодательством не установлена обязанность арендатора обосновывать свой отказ в выдаче согласия. В случае образования земельных участков, из земельных участков используемых на основании договоров аренды, арендатор имеет преимущественное право на заключение с ним договоров аренды на прежних условиях (т.2 л.д.42,71-92, т.4 л.д.81).

При подготовке дела к судебному разбирательству судом привлечены к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, на стороне истцов: ФИО9, ФИО10, ФИО11, ФИО12, ФИО13, ФИО14, ФИО15, ФИО16, ФИО17, ФИО18, ФИО19, ФИО20, ФИО21, ФИО22, ФИО23, ФИО24, ФИО25, ФИО26, ФИО27, ФИО28, ФИО29, ФИО30, ФИО31, ФИО32, ФИО33, ФИО34, ФИО35, ФИО36, ФИО37, ФИО38, ФИО39, ФИО40, ФИО41, ФИО42, ФИО43, ФИО44, ФИО45, ФИО46, ФИО47, ФИО48, ФИО49, ФИО50, ФИО51, ФИО52, ФИО53, ФИО54, ФИО55, ФИО56, ФИО57, ФИО58, ФИО59, ФИО60, ФИО61, ФИО62, ФИО63, ФИО64, ФИО65, ФИО66, ФИО67, ФИО68, ФИО69, ФИО70, ФИО71, ФИО72, ФИО73, ФИО74, ФИО75, ФИО76, ФИО77, ФИО78, ФИО79, ФИО80, ФИО81, ФИО82, ФИО83, ФИО84, ФИО85, ФИО86, ФИО87, ФИО88, ФИО89, ФИО90, ФИО91 с направлением в их адрес копии искового заявления и прилагаемых к нему документов.

Истцы ФИО95, ФИО96, ФИО97, ФИО99, ФИО100, ФИО101, ФИО102, ФИО103, третьи лица ФИО9, ФИО10, ФИО11, ФИО13, ФИО14, ФИО15, ФИО16, ФИО17, ФИО18, ФИО19, ФИО20, ФИО21, ФИО22, ФИО23, ФИО24, ФИО25, ФИО26, ФИО27, ФИО28, ФИО29, ФИО30, ФИО33, ФИО35, ФИО36, ФИО37, ФИО38, ФИО39, ФИО40, ФИО42, ФИО43, ФИО44, ФИО45, ФИО46, ФИО48, ФИО49, ФИО50, ФИО51, ФИО52, ФИО53, ФИО54, ФИО55, ФИО57, ФИО58, ФИО59, ФИО60, ФИО61, ФИО62, ФИО63, ФИО64, ФИО66, ФИО68, ФИО72, ФИО74, ФИО76, ФИО78, ФИО80, ФИО82, ФИО85, ФИО87, ФИО89, ФИО67, ФИО69, ФИО71, ФИО73, ФИО75, ФИО79, ФИО81, ФИО83, ФИО84, ФИО86, ФИО88, ФИО90 извещённые о месте и времени судебного заседания, в судебное заседание не явились.

Суд с учётом мнения лиц участвующих в деле, а также в соответствии с положением ст.167 ГПК РФ, определил провести судебное заседание в отсутствие не явившихся истцов и третьих лиц.

В ходе судебного заседания истцы Тимошкин В.В. и Лапатин А.В. действующий в своих интересах и интересах остальных истцов, а также представитель истца Лапатина А.В. – Кульпина Л.И., по существу заявленных требований пояснили, что поддерживают уточнённые иски требования в полном объёме по доводам, изложенным в исковом заявлении.

Истец Лапатин А.В. пояснил, что не является участником оспариваемого договора аренды, а представляет интересы других истцов, пояснил, что по оспариваемому договору аренды истцами получалась только арендная плата в виде зерна в установленном размере, также ему неизвестно обращались ли представляемые им по настоящему делу лица за получением арендной платы или нет в виде денежных средств, оказания услуг автотранспорта, вспашки огорода, в т.ч. и после получения уведомления о выплате арендной платы от ЗАО «Гагаринское».

Истец Тимошкин В.В. пояснил, что по оспариваемому договору аренды им получалась только арендная плата в виде зерна в количестве установленном договором, а также ЗАО «Гагаринское» производило ему компенсацию налога на земельный участок, при предоставлении оплаченной квитанции по земельному налогу. По вопросу выплаты ему арендной платы в виде денежных средств, оказания услуг автотранспорта, вспашки огорода, он в ЗАО «Гагаринское» не обращался. В настоящий момент он получил уведомление от ЗАО «Гагаринское» о получении арендной платы, однако получать её не желает, т.к. имеет намерение расторгнуть оспариваемый договор аренды, в связи с чем, также им не представлен расчёт задолженности по арендной плате.

Представитель истца Лапатина А.В. – Кульпина Л.И., пояснила, что ответчиком с 2011 г. не исполняются обязательства по выплате арендной платы в виде оказания услуг автотранспорта, вспашки огородов и выплаты денежных средств, не производится перерасчёт арендной платы, в связи с чем истцы обратились к ответчику о заявлении о расторжении с ними договора аренды земельного участка, которое ответчиком было проигнорировано. Также представитель истца пояснила, что ни договором аренды, ни каким иным документом или законом, не установлена обязанность арендатора обращаться к арендодателю с заявлением о получении арендной платы, в т.ч. и выплаты арендной платы в натуральном виде, т.е. имелось нарушение условия договора

аренды – арендная плата не выплачивалась более двух раз подряд, а исполнение обязательств по выплате арендной платы началось только после судебного разбирательства. Кроме того, представитель истца пояснила, что земельный массив, находящийся в аренде, не используется ответчиком по назначению, т.е. не обрабатывается. Представитель истца обратила внимание суда, что общим собранием собственников земельного участка, имевшим кворум при его проведении, было принято решение о расторжении договора земельного участка с ЗАО «Гагаринское».

Представитель ответчика ЗАО «Гагаринское» – Романова О.Н. по обстоятельствам дела пояснила, что возражает против удовлетворения исковых требований по доводам изложенным в отзыве на исковое заявление и дополнительных пояснениях, а также пояснила, что ЗАО «Гагаринское» производилась выплата арендной платы в виде зерна в размере установленном договором и в некоторых случаях даже больше. Также ответчиком производилась арендодателям компенсация земельного налога по представленным ими документам, хотя данное обязательство не содержится в оспариваемом договоре аренды. Относительно выплаты арендной платы в виде оказания услуг автотранспорта, вспашки огородов и выплаты денежных средств, представитель ответчика пояснила, что признаёт наличие задолженности ЗАО «Гагаринское» за 2011 – 2013 г.г. по арендной плате в виде предоставления услуг автотранспорта, вспашки огородов, выплате денежных средств перед Тимошкиным В.В., ФИО95, ФИО96, ФИО97, ФИО99, ФИО100, ФИО101, ФИО8 и ФИО103, однако для выполнения данных обязательств необходимо волеизъявление арендодателей с указанием: где именно оказывать услуги по вспашке и автотранспорту, а также куда перечислять денежные средства, кроме того, арендодатели имели полное право получить денежные средства непосредственно в кассе ЗАО «Гагаринское», однако никто из истцов за получением указанной арендной платы не обращался, в т.ч. и по направлению в их адрес соответствующих уведомлений о получении арендной платы, за исключением истца Лапатина А.В., ФИО95 и ФИО96, чьё участие не отражено в оспариваемом договоре аренды земельного участка и в адрес которых указанные уведомления не направлялись. Также представитель ответчика пояснила, что земельный участок обрабатывается надлежащим образом, доказательства обратного не представлено.

Третьи лица по делу Грашина Т.С., Овчинников В.Н., Дмитриев В.С., Сенькина Н.В., Жиликова А.Н., Мирохин П.Н. по обстоятельствам дела пояснили, что не возражают против удовлетворения исковых требований, однако в настоящий момент не являются собственниками общей долевой собственности земельного участка с кадастровым номером: №, т.к. выделили принадлежащие им земельные доли с последующей регистрацией права собственности на вновь образованный земельный участок с кадастровым номером №, который передали в аренду на срок менее одного года КФХ <данные изъяты>.

Третьи лица по делу Козичева А.И., Орлова Р.Н., Лагутин В.Б., Белоконь Е.А., Орлов Н.В., Харьков С.В., Сеницын Ю.А., действующий в своих интересах и интересах ФИО6, ФИО78, ФИО68 по обстоятельствам дела пояснили, что не возражают против удовлетворения исковых требований.

Изучив материалы дела, выслушав объяснения истцов, представителя истца Лапатина А.В., представителя ответчиков, третьих лиц, суд приходит к следующему.

Согласно ч.3 ст.196 ГПК РФ суд принимает решение только по заявленным истцом требованиям. Заявленные требования рассматриваются и разрешаются по основаниям, указанным истцом, а также по обстоятельствам, вынесенным судом на обсуждение в соответствии с ч.2 ст.56 ГПК РФ.

В соответствии со ст.ст.12,56 ГПК РФ гражданское производство осуществляется на основе состязательности и равноправия сторон; каждая из сторон должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

В соответствии с ч.2 ст.450 ГК РФ по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только: 1) при существенном нарушении договора другой стороной; 2) в иных случаях, предусмотренных ГК РФ, 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.

В соответствии со ст.451 ГК РФ существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, является основанием для его изменения или расторжения, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из его существа.

Изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях.

Если стороны не достигли соглашения о приведении договора в соответствие с существенно изменившимися обстоятельствами или о его расторжении, договор может быть расторгнут, а по основаниям, предусмотренным п.4 ст.451 ГК РФ, изменен судом по требованию заинтересованной стороны при наличии одновременно следующих условий: 1) в момент заключения договора стороны исходили из того, что такого изменения обстоятельств не произойдет; 2) изменение обстоятельств вызвано причинами, которые заинтересованная сторона не могла преодолеть после их возникновения при той степени заботливости и осмотрительности, какая от нее требовалась по характеру договора и условиям оборота; 3) исполнение договора без изменения его условий настолько нарушило бы соответствующее договору соотношение имущественных интересов сторон и повлекло бы для заинтересованной стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишилась бы того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора; 4) из обычаев делового оборота или существа договора не вытекает, что риск изменения обстоятельств несёт заинтересованная сторона.

При расторжении договора вследствие существенно изменившихся обстоятельств суд по требованию любой из сторон определяет последствия расторжения договора, исходя из необходимости справедливого распределения между сторонами расходов, понесенных ими в связи с исполнением этого договора.

Изменение договора в связи с существенным изменением обстоятельств допускается по решению суда в исключительных случаях, когда расторжение договора противоречит общественным интересам либо повлечёт для сторон ущерб, значительно превышающий затраты, необходимые для исполнения договора на измененных судом условиях. В силу ст.606 ГК РФ по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

С учетом п.1 ст.607 ГК РФ в аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты. Законом могут быть установлены особенности сдачи в аренду земельных участков и других обособленных природных объектов.

На основании п.3 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 п.2 ст.450 ГК РФ. Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

В силу ст.46 Земельного кодекса РФ, аренда земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством. Кроме того, аренда земельного участка может быть прекращена по инициативе арендодателя в случае: использования земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель; 2) использования земельного участка, которое приводит к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель или значительному ухудшению экологической обстановки.

Из материалов дела следует, что ДД.ММ.ГГГГ г. между 237 собственниками земельных долей, имеющих в собственности 249 долей, в том числе истцами по настоящему делу: Тимошкиным В.В. – долей в праве 2/249, что составляет 26,8 га; ФИО8 – долей в праве 1/249, что составляет 13,4 га; ФИО99 – долей в праве 1/249, что составляет 13,4 га, ФИО100 – долей в праве 1/249, что составляет 13,4 га; ФИО103 – долей в праве 1/249, что составляет 13,4 га; ФИО97 – долей в праве 1/249, что составляет 13,4 га; ФИО101 – долей в праве 1/249, что составляет 13,4 га, с одной стороны, и ЗАО «Гагаринское», с другой стороны, был заключен договор аренды земельного участка общей площадью 3336,6 га, расположенного по адресу: <адрес>, кадастровый номер №, сроком на 25 лет (т.1 л.д.51-82).

Суд установил, что ФИО96 унаследовала после смерти ФИО85, являющегося участником указанного договора, с долей в праве 1/249, что составляет 13,4 га, земельную долю в размере 2/498 (т.1 л.д.31, т.4 л.д.134), и в силу ст.617 ГК РФ является участником указанного договора, т.к. переход права собственности на арендуемое имущество влечёт перемену стороны в договоре аренды независимо от внесения таких изменений в договор и их государственной регистрации, если она требуется.

Также суд установил, с учётом выписки из ЕГРП и свидетельства о праве собственности, что ФИО95 также является участником оспариваемого договора аренды, несмотря на то, что её участие не отражено в указанном договоре (т.1 л.д.30,150-162), тогда как истец Лапатин А.В. участником данного договора не является.

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 <данные изъяты>,7 руб. за земельный участок, что составляет <данные изъяты>,95 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 <данные изъяты> руб.; предоставление услуг автотранспорта <данные изъяты>; вспашка огородов <данные изъяты>., денежные средства <данные изъяты>,3 руб., итого за земельную долю <данные изъяты>,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.

Суд установил, с учётом положений ч.2 ст.68 ГПК РФ, а именно при признании представителем ответчика обстоятельств о наличии задолженности за 2011 – 2013 г.г. по арендной плате в виде предоставления услуг автотранспорта, вспашки огородов, выплате денежных средств, что у ответчика ЗАО «Гагаринское» перед истцами Тимошкиным В.В., ФИО95, ФИО96, ФИО97, ФИО99, ФИО100, ФИО101, ФИО8и ФИО103 имеется

задолженность за 2011 – 2013 г.г. по арендной плате в виде предоставления услуг автотранспорта, вспашки огородов, выплате денежных средств, в связи с чем 22 ноября 2013 г. Лапатыным А.В., действующим в интересах ФИО95, ФИО96, ФИО97, Тимошкина В.В., ФИО99, ФИО100, ФИО101 направлено в адрес ЗАО «Гагаринское», в соответствии со ст.ст. 619, 450 ГК РФ письменное заявление о расторжении с 01 декабря 2013 г. договора аренды от ДД.ММ.ГГГГ, с указанными лицами (т. 1 л.д. 32,33), однако указанное обстоятельство не свидетельствует, о том, что ЗАО «Гагаринское» были существенно нарушены условия договора аренды, т.к. согласно ст.8 ГК РФ гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности.

В соответствии с этим гражданские права и обязанности возникают, в частности, из договоров и иных сделок, предусмотренных законом.

Граждане и юридические лица по своему усмотрению осуществляют принадлежащие им гражданские права (ст.9 ГК РФ). Добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются (п.5 ст.10 ГК РФ).

Согласно пп.1,4 ст.421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (ст.422 ГК РФ).

В силу ст.614 ГК РФ арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. В случае, когда договором они не определены, считается, что установлены порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах. Стороны могут предусматривать в договоре аренды сочетание форм арендной платы, указанных в п.2 ст.614 ГК РФ, или иные формы оплаты аренды.

Суд приходит к выводу, что надлежащее исполнение ответчиком ЗАО «Гагаринское» своих обязательств по выплате арендной платы в виде предоставления услуг автотранспорта, вспашки огородов, выплате денежных средств, т.е. с учётом структуры арендной платы, обусловлено действиями самих арендодателей, т.к. договор аренды не содержит порядок выплаты арендной платы, а истцы по данному делу не обращались к ответчику по вопросу выплаты арендной платы в виде предоставления услуг автотранспорта, вспашки огородов, выплате денежных средств, при этом суд также принимает во внимание, что в адрес истцов ФИО102, Тимошкина В.В., ФИО101, ФИО103, ФИО97, ФИО99, ФИО100 направлялись уведомления о получении арендной платы за 2013 г., однако за получением арендной платы они к ответчику не обратились (т.1 л.д.215-228), расчёт задолженности по арендной плате истцами также не представлен.

Установив изложенные обстоятельства, суд приходит к обоснованному выводу об отсутствии со стороны ответчика нарушения прав истцов на своевременное получение в полном объёме арендной платы по вышеуказанному договору аренды.

Также суд приходит к выводу, что истцами не доказано то обстоятельство, что преданный в аренду земельный участок использовался не в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к установленной категории земель.

Обращаясь в суд с требованиями о расторжении договоров аренды земельных участков, истцы ссылались на положения ст.450 ГК РФ, на ст.619 ГК РФ, а также на несоответствие определённым условиям договоров арендной платы стоимости указанной платы в настоящее время в связи с её удорожанием.

Вместе с тем, п.1 ст.1 Федерального закона от 24.07.2002 г. № 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 ГК РФ. В случае, если число участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения превышает пять, правила ГК РФ применяются с учётом особенностей установленных настоящей статьёй, а также статьями 13 и 14 настоящего Федерального закона.

Без выделения земельного участка в счёт земельной доли такой участник долевой собственности по своему усмотрению вправе завещать свою земельную долю, отказаться от права собственности на земельную долю, внести ее в уставный (складочный) капитал сельскохозяйственной организации, использующей земельный участок, находящийся в собственности, или передать свою земельную долю в доверительное управление либо продать или подарить её другому участнику долевой собственности, а также сельскохозяйственной организации или гражданину - члену крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности. Участник долевой собственности вправе распорядиться земельной долей по своему усмотрению иным образом только после выделения земельного участка в счет земельной доли.

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 Федерального 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 12 декабря 2012 г. в установленном законом порядке было проведено общее собрание участников долевой собственности земельного участка расположенного по адресу: <адрес>, кадастровый номер №, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства (т.1 л.д.38-50, т.4 л.д.79,80), на котором, с учётом изменений числа правообладателей указанного земельного участка на дату проведения собрания (т.1 л.д.150-162,172-177,230-235, т.2 л.д.93,94-101,102-108,109-111,112-115,116-123,124-126, т.4 л.д.76,77,78,124, 125-127), имелся кворум.

Согласно протоколу указанного собрания по пятому вопросу повестки дня общее собрание приняло решение об избрании уполномоченным лицом по земельному участку с кадастровым номером № – ФИО5 с наделением его полномочиями на срок три года, в т.ч. и по заключению договоров аренды данного земельного участка только после письменного одобрения участниками долевой собственности условий договора аренды (срока, размера арендной платы, возможности передачи прав и обязанностей по договору).



Каких-либо решений об условиях договора аренды земельного участка с кадастровым номером №, в т.ч. расторжение данного договора аренды, изменение размера арендной платы, указанный протокол не содержит, т.е. судом установлено, что общим собранием не принимались решения о расторжении договора аренды земельного участка с кадастровым номером №, заключенного ДД.ММ.ГГГГ, а также изменение арендной платы по данному договору, в т.ч. Лапатин А.В. не избирался уполномоченным лицом по данным вопросам по земельному участку с кадастровым номером №.

При таких обстоятельствах и принимая во внимание, что в рассматриваемой ситуации приоритетное значение имеют специальные нормы Федерального закона от 24.07.2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», а не нормы гражданского законодательства, регулирующие порядок изменения и расторжения гражданско-правовых договоров, на которые ссылаются истцы, суд пришел к обоснованному выводу о том, что в отсутствие соответствующего решения общего собрания собственников земельных участков заявленные истцами требования о расторжении договора аренды земельного участка, являются ненадлежащим способом защиты их прав.

С учётом вышеизложенного суд приходит к выводу о том, что в удовлетворении требований истцов о расторжении договора аренды земельного участка, относящегося к категории земель сельскохозяйственного назначения, по которым на стороне арендодателей выступают и другие сосособственники, не заявляющие требований о расторжении с ними указанного договора, надлежит отказать.

Руководствуясь ст.ст.194 – 199 ГПК РФ, суд

#### **РЕШИЛ:**

В удовлетворении исковых требований Лапатина А.В., действующего также в интересах ФИО95,ФИО96, ФИО97, Тимошкина В.В., ФИО99, ФИО100, ФИО101, ФИО102, ФИО103 к ЗАО «Гагаринское» о расторжении договора аренды земельного участка, отказать полностью.

Решение может быть обжаловано сторонами и другими лицами, участвующими в деле, в апелляционном порядке в Орловский областной суд, путём подачи апелляционной жалобы в течение месяца со дня принятия решения судом в окончательной форме, через Мценский районный суд Орловской области.

Мотивированное решение суда составлено 14 апреля 2014 года.

Судья Д.А. Горинов