



Сотки с возвратом

Верховный суд запретил чиновникам самовольно отбирать арендованную землю

Текст: Наталья Козлова

Очень важное решение для многих дачников и огородников принял Верховный суд. Он рассмотрел спор гражданина с чиновниками по поводу арендованной земли.

Суть этой судебной тяжбы проста - человек получил участок за городом в аренду на долгие годы при полном согласии чиновников местной администрации. Но прошло время, и местная власть вдруг передумала. Точнее, пожалела о своем прежнем решении отдать землю в аренду.

В документах суда ничего не сказано, чем было вызвано подобное решение. Может быть, теперь земля приглянулась более уважаемому гражданину, а может, сменился штат чиновников. Но итог известен - у человека попросили землю назад. А он отказался отдавать. Тогда чиновники пошли с иском в суд. Просили досрочно расторгнуть договор аренды.

В своем иске в чиновники муниципалитета написали, что постановлением администрации "в порядке самоконтроля" было отменено прежнее постановление о выделении земли, на основании которого и был заключен договор аренды.

Суд первой инстанции серьезно отнесся к иску чиновников. Дело разобрал и в иске муниципалитету отказал. Районный суд исходил из того, что, по его мнению, нет никаких оснований для расторжения договора аренды и возврата участка.

Важно вот что. Районный суд подчеркнул, решение об отмене или приостановке действия принятых в прежние годы правовых актов муниципалитета не может носить произвольный характер: сегодня дал, а завтра передумал.

Естественно, чиновникам отказ не понравился, и они оспорили это решение. Апелляция дело пересмотрела. И со ссылкой на статьи Гражданского и Земельного кодексов решение райсуда отменила. Вышестоящая инстанция заявила следующее: "наличие действующего договора аренды и наличие одновременно с ним действующего правового акта органа местного самоуправления, об отмене прежнего решения о передаче земли в аренду свидетельствует о противоречии договорных норм, нормам муниципального правового акта". А это "нарушает публичный порядок и принцип правовой определенности".

Проще говоря, апелляция, отменив отказ суда, заявила, что чиновники правы. Но гражданин не согласился и обратился в Верховный суд, и его делом занялась Судебная коллегия по гражданским делам. Изучив оба решения, Верховный суд заявил, что вердикт апелляционного суда нарушает нормы закона, а

правильным было решение районного суда, который чиновникам отказал.

Вот как объяснил ошибки апелляции Верховный суд: по статье 450 Гражданского кодекса изменение и расторжение договора возможно только по согласованию сторон, если иного не предусмотрено этим кодексом или самим договором. По требованию одной из сторон договор можно изменить или даже расторгнуть (правда, только по решению суда), если одна из сторон "существенно нарушила" этот самый договор. Таким образом, делает вывод Судебная коллегия по гражданским делам, одностороннее расторжение договора по общему правилу не допускается. Оно возможно лишь в случаях, прямо предусмотренных законом или самим договором. Да, сказал суд, расторжение договора по суду возможно, но только если одна из сторон его нарушает. А в нашем случае сами чиновники в суде даже не заикались о каком бы то ни было нарушении договора со стороны гражданина.

И вот что еще специально подчеркнул Верховный суд. Каких бы то ни было объективных причин для расторжения договора и возврата участка не названо ни в постановлении администрации об отмене решений о предоставлении гражданину земли, ни в исковом заявлении чиновников, ни в апелляционном определении. Даже в возражениях муниципалитета на жалобу в Верховный суд нет причин, почему у гражданина надо отнять землю.

Еще серьезный момент, на который указал Верховный суд - ни в одном из решений местных властей законность предоставления гражданину земли в аренду не оспаривалась и даже не ставилась под сомнение. Единственным основанием для расторжения договора, который назвали чиновники - отмена "в порядке самоконтроля". А что под этим понимать, непонятно. В переводе на юридический язык подобная формулировка означает, что договор аренды был просто расторгнут по требованию одной из сторон.

Но подобного основания расторжения договора аренды нормами гражданского или земельного законодательства не предусмотрено, подчеркнула Судебная коллегия по гражданским делам Верховного суда.

Суд напомнил, статьи 29 и 30 Земельного кодекса, на которые сослалась апелляция, говорят о предоставлении участков и находятся в пятой главе, которая называется "Возникновение прав на землю". А основания и порядок прекращения прав на землю находятся в седьмой главе Земельного кодекса. И апелляция эту седьмую главу даже не упомянула. Кстати, в этой главе ничего не говорится о расторжении договора аренды. ВС подвел итог - вывод апелляции, что сохранение за гражданином договора аренды нарушит публичный порядок, необоснован. Публичный порядок как раз нарушает произвольное расторжение договора аренды земли и изъятие законно предоставленного человеку участка.

Опубликовано в РГ (Федеральный выпуск) N6747 от 11 августа 2015 г.

Просим обратить внимание на то, что в разных по времени подписания и региону распространения выпусках газеты текст статьи может несколько различаться. Для получения дословного текста публикации [воспользуйтесь платной подпиской](#) на получение точных полных текстов газетных публикаций