



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ14-112

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

14 октября 2014 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего
судей

Горшкова В.В.,
Романовского С.В., Астахова С.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску общества с ограниченной ответственностью «Агрофирма «Юбилейная» к Крюкову А.В., В.П., Крюкову В.П., П.П., Крюковой Е.П., П.П., Крюкову М.П., П.П., Сизинцеву И.В. о понуждении заключить договоры аренды земельных участков по кассационной жалобе Крюкова А.В., В.П., Крюкова В.П., П.П., Крюковой Е.П., П.П., Крюкова М.П., П.П. и Сизинцева И.В. на решение Темрюкского районного суда Краснодарского края от 2 сентября 2013 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 21 ноября 2013 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Астахова С.В., выслушав представителя Крюкова А.В. Аришина В.Н., выступающего по доверенности и поддержавшего доводы кассационной жалобы, представителей ООО «Агрофирма «Юбилейная» Лаврову С.А., Куизу Р.Е., выступающих по доверенности и возражавших против удовлетворения жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

ООО «Агрофирма «Юбилейная» обратилось в суд с иском к Крюкову А.В., Крюкову В.П., Крюковой Е.П., Крюкову М.П.,

Сизинцеву И.В. о понуждении заключить договоры аренды земельных участков. В обоснование требований истец указал, что 4 декабря 2006 г. по договору купли-продажи ООО «Запорожское Агро», впоследствии преобразованное в ООО «Агрофирма «Юбилейная», приобрело недвижимое имущество в виде многолетних насаждений винограда, расположенных вблизи пос. Юбилейный Темрюкского района Краснодарского края. В связи с изменением законодательства многолетние насаждения перестали относиться к недвижимому имуществу. На момент предъявления иска часть принадлежащих истцу многолетних насаждений винограда сорта «Зенит» находится на земельных участках, находящихся в собственности ответчиков. При этом стоимость насаждений вдвое превышает рыночную стоимость земельных участков. С июня 2011 года ответчики неоднократно предъявляли истцу требования об освобождении участков от винограда. Поскольку выполнение такого требования равносильно уничтожению винограда, истец неоднократно предлагал ответчикам предоставить им взамен другие, аналогичные участки либо заключить долгосрочные договоры аренды спорных земельных участков, однако ответчики либо отвечали отказом, либо выдвигали неприемлемые условия краткосрочной аренды и явно завышенной арендной платы.

С учётом изложенного истец просил обязать ответчиков заключить договоры аренды принадлежащих им земельных участков, площадью по 18 700 кв.м каждый сроком на 20 лет на предложенных истцом условиях, включающих арендную плату в размере 1000 кг фуражного зерна в год за каждый участок и возмещение уплаты земельного налога.

Решением Темрюкского районного суда Краснодарского края от 2 сентября 2013 г. исковые требования удовлетворены, на Крюкова А.В., Крюкова В.П., Крюкову Е.П., Крюкова М.П. и Сизинцева И.В. возложена обязанность заключить с ООО «Агрофирма «Юбилейная» договоры аренды принадлежащих им на праве собственности земельных участков на условиях оферты истца: целевое назначение – для сельхозпроизводства, срок аренды – 20 лет; арендная плата – 1000 кг фуражного зерна в год, а также возмещение уплаты земельного налога.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 21 ноября 2013 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Крюкова А.В., Крюкова В.П., Крюковой Е.П., Крюкова М.П. и Сизинцева И.В. ставится вопрос об отмене указанных судебных постановлений.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 17 сентября 2014 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 жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не находит оснований для отмены в кассационном порядке

решения Темрюкского районного суда Краснодарского края от 2 сентября 2013 г. и апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 21 ноября 2013 г.

В соответствии со статьёй 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального или 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.

Таких нарушений норм материального и процессуального права судами при рассмотрении данного дела не допущено.

Как установлено судом и следует из материалов дела, ответчики являются собственниками земельных участков сельскохозяйственного назначения площадью 1,87 га каждый, расположенных по адресу: [REDACTED] край, [REDACTED] район, 1 км севернее пос. [REDACTED], с соответствующими кадастровыми номерами. Право собственности на данные участки у ответчиков возникло в 2004 году в результате выдела из земель сельскохозяйственного назначения, находившихся с 1994 года в общей долевой собственности. Виноград на этих участках выращивается с 1984 года.

На земельных участках ответчиков находятся многолетние насаждения винограда, принадлежащие на праве собственности ООО «Агрофирма «Юбилейная».

Данные насаждения приобретены ООО «Запорожское Агро», впоследствии преобразованным в ООО «Агрофирма «Юбилейная», по договору купли-продажи от 4 декабря 2006 г. у Кондрашова А.С., право собственности которого на указанные насаждения как на объекты недвижимого имущества было зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Договоры аренды земельных участков между истцом и ответчиками ранее не заключались.

Соглашение по поводу заключения договоров аренды и их условий между сторонами не достигнуто.

От предложения истца предоставить взамен спорных земельных участков другие, аналогичные участки ответчики отказались.

Указанные обстоятельства установлены также вступившим в законную силу решением Темрюкского районного суда Краснодарского края от 9 апреля 2013 г., которым Крюкову А.В., Крюкову В.П., Крюковой Е.П., Крюкову М.П. и Сизинцеву И.В. отказано в иске к ООО «Агрофирма «Юбилейная» об освобождении спорных земельных участков от виноградника (т. 1, л.д. 110 – 115, 121 – 128).

Судом на основании отчёта оценки установлено, что на земельном участке площадью 1, 87 га рыночная стоимость виноградника со шпалерами

составляет [] руб. (стоимость насаждений – [] руб., шпалер – [] руб.), а рыночная стоимость самого участка – [] руб.

На основании исследованных доказательств судом также установлено, что указанные виноградники являются плодоносящими, пригодными для дальнейшей эксплуатации, находятся в удовлетворительном агротехническом и фитосанитарном состоянии.

Удовлетворяя исковые требования, суд первой инстанции исходил из того, что находящийся на земельных участках ответчиков виноградник является многолетней культурой, требующей значительных материальных затрат на его возращивание и уход за ним. Виноград произрастал на спорных участках до приобретения ответчиками права собственности на них. С учётом особенностей данной культуры, её стоимости и количества растений, занимающих площадь спорных участков, перемещение этого виноградника невозможно без несоразмерного для него ущерба. Определяя срок договора аренды, суд исходил из нормативно установленного для данного региона срока аренды земель сельскохозяйственного назначения для насаждений многолетних культур, а также из предполагаемого срока эксплуатации существующего виноградника. При установлении арендной платы суд исходил из позиций сторон, а также данных о средней рыночной ставке платы за аренду виноградопригодных земель в месте нахождения спорных земельных участков.

С такими выводами согласился и суд апелляционной инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не находит оснований для отмены в кассационном порядке указанных судебных постановлений.

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

В соответствии с частью 2 статьи 390 этого кодекса суд кассационной инстанции не вправе устанавливать или считать доказанными обстоятельства, которые не были установлены либо были отвергнуты судом первой или апелляционной инстанции, предрешать вопросы о достоверности или недостоверности того или иного доказательства, преимуществе одних доказательств перед другими.

Как установлено судом, на момент приобретения ответчиками права собственности на спорные земельные участки – в 2004 году и на момент приобретения истцом многолетних насаждений винограда – 4 декабря 2006 г. (поскольку судом не установлено иное) спорные земельные участки были обременены нахождением на них объекта недвижимого имущества – многолетних насаждений винограда.

Пунктом 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), в действующей на тот момент редакции, было прямо

установлено, что к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и всё, что прочно связано с землёй, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, объекты незавершённого строительства.

Аналогичные положения содержались и в действовавшей тогда редакции статьи 1 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – ФЗ № 122).

В соответствии с положениями статьи 271 ГК РФ собственник здания, сооружения или иной недвижимости, находящейся на земельном участке, принадлежащем другому лицу, имеет право пользования предоставленным таким лицом под эту недвижимость земельным участком (в редакции, действовавшей до 2 июля 2007 г., – частью земельного участка).

При переходе права собственности на недвижимость, находящуюся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право пользования соответствующим земельным участком (в редакции, действовавшей до 2 июля 2007 г., – частью земельного участка) на тех же условиях и в том же объёме, что и прежний собственник недвижимости.

Переход права собственности на земельный участок не является основанием прекращения или изменения принадлежащего собственнику недвижимости права пользования этим участком.

Собственник недвижимости, находящейся на чужом земельном участке, имеет право владеть, пользоваться и распоряжаться этой недвижимостью по своему усмотрению, в том числе сносить соответствующие здания и сооружения, постольку, поскольку это не противоречит условиям пользования данным участком, установленным законом или договором.

После приобретения ответчиками права на спорные земельные участки, а истцом – на многолетние насаждения винограда Федеральным законом от 4 декабря 2006 г. № 201-ФЗ «О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации» (статьи 16 и 22, вступившие в силу с момента опубликования – 8 декабря 2006 г.) из перечня объектов недвижимого имущества в статье 130 ГК РФ и статье 1 ФЗ № 122 исключены многолетние насаждения.

В соответствии с действующей редакцией указанных норм ГК РФ и ФЗ № 122 к недвижимому имуществу относятся земельные участки, участки недр и всё, что прочно связано с землёй, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершённого строительства.

Судом, с учётом конкретных обстоятельств дела – площади земельных участков, объёма насаждений, соотношения их стоимости, срока эксплуатации насаждений и их состояния, установлено, что перемещение данного виноградника невозможно без несоразмерного ущерба его назначению.

Изложенные выводы суда относятся к оценке доказательств и установлению фактических обстоятельств дела, а также к толкованию норм материального права применительно к конкретным обстоятельствам дела.

Иная точка зрения по данным вопросам с учётом изложенных выше положений статей 387 и 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации сама по себе не может являться основанием для пересмотра вступивших в силу судебных постановлений в кассационном порядке.

В соответствии с пунктом 3 статьи 1 ГК РФ (в редакции, действовавшей на момент разрешения спора) при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно.

Согласно пункту 1 статьи 10 данного кодекса не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

Пунктом 3 статьи 209 ГК РФ установлено, что владение, пользование и распоряжение землёй и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

В соответствии с пунктом 2 статьи 260 этого кодекса (в редакции, действовавшей на момент разрешения спора) на основании закона и в установленном им порядке определяются земли сельскохозяйственного и иного целевого назначения, использование которых для других целей не допускается или ограничивается. Пользование земельным участком, отнесённым к таким землям, может осуществляться в пределах, определяемых его целевым назначением.

Согласно подпункту 1 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации одним из основных принципов земельного законодательства является учёт значения земли как основы жизни и деятельности человека, согласно которому регулирование отношений по использованию и охране земли осуществляется исходя из представлений о земле как о природном объекте, охраняемом в качестве важнейшей составной части природы, природном ресурсе, используемом в качестве средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве и основы осуществления хозяйственной и иной деятельности на территории Российской Федерации, и одновременно как о недвижимом имуществе, об объекте права собственности и иных прав на землю.

Пунктом 1 статьи 79 этого кодекса установлено, что сельскохозяйственные угодья - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими), -

в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране.

В соответствии с подпунктом 1 пункта 3 статьи 1 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» оборот земель сельскохозяйственного назначения основывается в том числе на принципе сохранения целевого использования земельных участков.

Таким образом, при разрешении земельных споров следует учитывать не только правовой режим земельных участков как объектов недвижимого имущества, но и особо охраняемые законом свойства земель сельскохозяйственного назначения как основы жизни и деятельности человека, важнейшего природного ресурса, используемого в качестве средства производства в сельском хозяйстве, а также их целевое назначение.

С учётом установленных судом обстоятельств дела – виноградопригодности спорных земельных участков сельскохозяйственного назначения, наличия на них многолетних плодоносящих виноградников в удовлетворительном агротехническом и фитосанитарном состоянии, невозможности перемещения виноградника без причинения ему несоразмерного ущерба, соотношения стоимости виноградника и земельных участков под ним, отказа собственников земельных участков от предоставления взамен других, аналогичных участков – Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что состоявшиеся по делу судебные постановления соответствуют приведённым выше принципам и положениям гражданского и земельного законодательства.

Согласно подпункту 7 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации одним из основных принципов земельного законодательства является также принцип платности использования земли, согласно которому любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

С учётом сложившихся к моменту разрешения спора судом обстоятельств – нахождения спорных земельных участков в собственности ответчиков; нахождения на этих земельных участках принадлежащих истцу многолетних насаждений виноградника, стоимость которого значительно превышает стоимость самих участков; невозможности перемещения виноградника без причинения ему несоразмерного ущерба, а также наличия предшествующего вступившего в законную силу решения суда, которым ответчикам отказано в требованиях истцу об освобождении спорных земельных участков от виноградника, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что предусмотренное обжалуемыми судебными постановлениями заключение договора аренды земельных участков с установлением соответствующей арендной платы является единственным возможным способом разрешения спора.

Из предшествующих судебному разбирательству поведения и переписки сторон, как они установлены судом, следует, что между сторонами имел место спор о заключении договоров аренды и их условиях.

В материалах дела имеется поданное в день разрешения спора судом заявление ответчиков, адресованное как суду, так и истцу, в котором содержится предложение об утверждении мирового соглашения, предусматривающего заключение договоров аренды на срок до окончания истцом эксплуатации существующих кустов винограда сорта «Зенит», без права посадки и подсадки любых новых насаждений и с установлением арендной платы в размере 1000 кг фуражного зерна в рублёвом эквиваленте (т. 1, л.д. 273 – 274).

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что в сложившейся ситуации по аналогии применимы положения статьи 446 ГК РФ, в соответствии с которой в случаях передачи разногласий, возникших при заключении договора, на рассмотрение суда на основании статьи 445 данного кодекса либо по соглашению сторон условия договора, по которым у сторон имелись разногласия, определяются в соответствии с решением суда.

Таким образом, решение суда постановлено исходя из принципа диспозитивности, поскольку в целом соответствует условиям договоров, предложенных как истцом, так и ответчиками.

Так, определением Темрюкского районного суда Краснодарского края от 14 марта 2014 г. в удовлетворении заявления ООО «Агрофирма «Юбилейная» о разъяснении обжалуемого решения суда путём предоставления истцу права перезакладки и подсадки многолетних насаждений на спорных земельных участках отказано (т. 2, л.д. 197 – 198).

Условия о сроке аренды и о форме арендной платы (натуральной или денежной), как они установлены судом, не препятствуют сторонам в будущем разрешать вопросы, связанные с исполнением договоров, либо об изменении или расторжении договоров в порядке, предусмотренном главой 29 ГК РФ, в частности, если срок эксплуатации существующих насаждений виноградника окончится ранее установленного судом срока аренды, либо если в случае существенного изменения рыночных обстоятельств нарушится соотношение имущественных интересов сторон (статья 450 ГК РФ).

Определение судом условий о сроке аренды, размере и форме арендной платы относится к оценке доказательств и установлению фактических обстоятельств дела, а также к толкованию норм материального права применительно к конкретным обстоятельствам дела.

Иная точка зрения по данным вопросам с учётом изложенных выше положений статей 387 и 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации сама по себе не может являться основанием для пересмотра вступивших в силу судебных постановлений в кассационном порядке.

Кроме того, одним из общепризнанных принципов верховенства права является принцип правовой определённости, в соответствии с которым не

допускается пересмотр вступившего в законную силу судебного постановления по одним лишь формальным основаниям и в целях исключительно проведения повторного слушания дела.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не находит предусмотренных статьёй 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации оснований для удовлетворения кассационной жалобы и пересмотра вступивших в законную силу судебных постановлений.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Темрюкского районного суда Краснодарского края от 2 сентября 2013 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 21 ноября 2013 г. оставить без изменения, кассационную жалобу Крюкова А. [REDACTED], Крюкова В. [REDACTED] П. [REDACTED], Крюковой Е. [REDACTED] П. [REDACTED] Крюкова М. [REDACTED] П. [REDACTED] и Сизинцева И. [REDACTED] В. [REDACTED] – без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи