

КОПИЯ

Судья Ковалева А.П.

№2-266/2022  
№33-2671/2022

### АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Астрахань

27 июля 2022 года

Судебная коллегия по гражданским делам Астраханского областного суда в составе:

председательствующего судьи Костиной Л.И.,  
судей областного суда Егоровой И.В., Вилисовой Л.А.,  
при ведении протокола секретарем Чабыкиной З.Н.,

рассмотрев в открытом судебном заседании по докладу судьи Егоровой И.В. гражданское дело по апелляционным жалобам Журавлева Анатолия Сергеевича и его представителя Гуляевой Нелли Врежовны на решение Володарского районного суда Астраханской области от 16 мая 2022 года по иску администрации Муниципального образования «Володарский район» к Журавлеву Анатолию Сергеевичу о расторжении договора аренды земельного участка, взыскании задолженности по арендной плате, возложении обязанности возвратить земельный участок,

#### УСТАНОВИЛА:

Администрация Муниципального образования «Володарский район» обратилась в суд с иском, указав, что 14 сентября 2012 года между Журавлевым А.С. и администрацией МО «Володарский район» был заключен договор аренды земельного участка №73-С, расположенного по адресу: Астраханская область, Володарский район, с.Зеленга ул.Набережная, 120«в», площадью 1 600 кв.м, с видом разрешенного использования - для строительства холодильных оборудований.

По условиям указанного договора истец предоставил в аренду земельный участок из категории: земли населенных пунктов с КН 30:02:070102:798, находящийся по адресу: РФ, Астраханская область, Володарский район, с.Зеленга ул.Набережная, 120«в» для строительства холодильных оборудований в границах, указанных на кадастровой карте участка, общей площадью 1 600 кв.м., а ответчик принял указанный земельный участок и обязался уплачивать арендную плату безналичным платежом ежеквартально в следующие сроки: I кв. - до 10 апреля, II кв. - до 10 июля, III кв. - до 10 октября, IV кв. - до 10 декабря.

Истец свои обязательства по вышеуказанному договору по передаче земельного участка исполнил в полном объеме.

Ответчик же свои обязательства по вышеуказанному договору не выполняет, арендную плату не уплачивает.

Задолженность ответчика по арендной плате за период с 14 сентября 2012 по 31 декабря 2021 года согласно расчету составляет 3 990 975, 41 руб.

Также согласно пункту 5.2 Договора аренды за нарушение срока внесения арендной платы по договору аренды земельного участка №73-С от 14 сентября 2012 года ответчику начислены пени из расчета 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ от размера невнесенной арендной платы за каждый день просрочки в размере 1 318 754,72 руб.

16 декабря 2021 года истец направил ответчику претензию с предложением погасить задолженность по договору аренды земельного участка в течение 10 календарных дней с момента получения претензии, однако до настоящего времени никаких попыток по погашению задолженности ответчик не предпринял.

На основании пункта 4.1.1 договора аренды земельного участка №73-С от 14 сентября 2012 года истец вправе требовать досрочного расторжения вышеуказанного договора при невнесении арендной платы более чем за 6 месяцев. Поскольку ответчик не вносил арендную плату, договор между сторонами должен быть расторгнут.

При указанных обстоятельствах администрация Муниципального образования «Володарский район» просила суд взыскать с Журавлева А.С. задолженность по договору аренды земельного участка №73-С от 14 сентября 2012 года в размере 3 990 975,41 руб., пени за нарушение срока внесения арендной платы в размере 1 318 754,72 руб.; расторгнуть договор аренды земельного участка №73-С от 14 сентября 2012 года, обязать ответчика вернуть земельный участок, расположенный по адресу: Астраханская область, Володарский район, с.Зеленга ул.Набережная 120 «в», по акту приема-передачи.

В ходе судебного разбирательства исковые требования в части размера задолженности были уточнены, истец уменьшил размер задолженности и пени до 237 629, 18 руб.

В судебном заседании представитель администрации МО «Володарский район» Джангалиев С.Н. исковые требования с учетом уменьшения размера задолженности и пени поддержал.

Журавлев А.С. и его представитель Абдулмуслимов Р.А. в судебном заседании против удовлетворения исковых требований возражали, просили применить срок исковой давности.

Представитель Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Астраханской области в судебном заседании не участвовал.

Решением Володарского районного суда Астраханской области от 16 мая 2022 года исковые требования администрации МО «Володарский район» удовлетворены.

С Журавлева А.С. в пользу администрации МО «Володарский район» взыскана задолженность по договору аренды земельного участка №73-С от 14 сентября 2012 года в размере 227 388,68 руб., пени за нарушение срока внесения арендной платы в размере 10 240,50 руб. Договор аренды земельного участка №73-С от 14 сентября 2012 года расторгнут. На Журавлева А.С. возложена обязанность вернуть администрации МО «Володарский район» земельный участок, расположенный по адресу: РФ, Астраханская область, Володарский район, с.Зеленга ул. Набережная 120 «в», по акту приема-передачи.

Кроме того, с Журавлева А.С. в доход бюджета МО «Володарский район» Астраханской области взыскана государственная пошлина в размере 5 576,29 руб.

В апелляционной жалобе Журавлев А.С. ставит вопрос об отмене решения как незаконного и необоснованного.

Считает, что рассмотрение дела было необъективным, доводы ответчика не были исследованы в полном объеме, с учетом того факта, что Журавлев А.С. является инвалидом и слепым, не мог всесторонне участвовать в деле и доверился представителю Абдулмуслимову Р.А., который оказался не компетентным в представлении его интересов.

Указывает, что ходатайствовал о вызове представителей Росреестра, в удовлетворении которого суд отказал.

В апелляционной жалобе представитель Журавлева А.С. Гуляева Н.В. так же ставит вопрос об отмене принятого решения.

В качестве основания для отмены указывает, что Журавлев А.С. ввиду своей болезни и длительного лечения не мог продолжать вести свою предпринимательскую деятельность, что привело его к банкротству.

Определением Арбитражного суда от 11 июля 2018 года Журавлев А.С. признан банкротом, в результате чего реализовано всё принадлежащее ему на праве собственности имущество, включая земельные участки со строениями по ул.Набережная 120 «а», «б» и «г». При этом земельный участок по ул.Набережная 120 «в» в конкурсную массу не вошел. Журавлев А.С. не знал и не предполагал, что у него в аренде на сегодняшний день находится земельный участок по ул. Набережная 120 «в».

Выражает несогласие с выводом суда о том, что расчет задолженности ответчиком не оспаривается, напротив, Журавлев А.С. в судебном заседании с задолженностью и расчетом был не согласен.

На заседании судебной коллегии представитель Управления Росреестра по Астраханской области, извещенный о дате, времени и месте судебного заседания, не присутствовал, об отложении рассмотрения жалобы ходатайств не представил. При указанных обстоятельствах в силу статей 167, 327 Гражданского процессуального кодекса РФ судебная коллегия считает возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившихся лиц.

Заслушав докладчика по делу, выслушав Журавлева А.С., его представителя Гуляеву Н.В., поддержавших апелляционные жалобы, представителя администрации МО «Володарский район» Нажметдинову Р.Г., возражавшую против ее удовлетворения, проверив материалы дела и обсудив доводы апелляционных жалоб, судебная коллегия находит жалобы подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии со статьей 420 Гражданского кодекса РФ договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей.

К договорам применяются правила о двух- и многосторонних сделках, предусмотренные главой 9 настоящего Кодекса, если иное не установлено настоящим Кодексом.

К обязательствам, возникшим из договора, применяются общие положения об обязательствах (статьи 307-419), если иное не предусмотрено правилами настоящей главы и правилами об отдельных видах договоров, содержащимися в настоящем Кодексе.

Согласно статье 432 Гражданского кодекса РФ договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

В силу статьи 450 Гражданского кодекса РФ изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или договором.

В соответствии с частями 2, 3 статьи 453 Гражданского кодекса РФ при расторжении договора обязательства сторон прекращаются, если иное не предусмотрено законом, договором или не вытекает из существа обязательства.

В случае изменения или расторжения договора обязательства считаются измененными или прекращенными с момента заключения соглашения сторон об изменении или о расторжении договора, если иное не вытекает из соглашения или характера изменения договора, а при изменении или расторжении договора в судебном порядке - с момента вступления в законную силу решения суда об изменении или о расторжении договора.

В соответствии со статьей 10 Гражданского кодекса РФ 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).

В случае несоблюдения требований, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи, суд с учетом характера и последствий допущенного злоупотребления отказывает лицу в защите принадлежащего ему права полностью или частично, а также применяет иные меры, предусмотренные законом.

Добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются.

Согласно статье 606 Гражданского кодекса РФ по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

На основании статьи 610 Гражданского кодекса РФ договор аренды заключается на срок, определенный договором.

В соответствии со статьей 622 Гражданского кодекса РФ при прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю

имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

Если арендатор не возвратил арендованное имущество либо возвратил его несвоевременно, арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки.

Как следует из материалов дела, 14 сентября 2012 года между администрацией МО «Володарский район» (арендодатель) и Журавлевым А.С. (арендатор) заключен договор аренды земельного участка № 73-С, в соответствии с которым арендодатель предоставил арендатору в аренду земельный участок из категории земель - земли населенных пунктов с кадастровым номером 30:02:070102:798, находящийся по адресу: Астраханская область, Володарский район, с.Зеленга ул.Набережная, 120 «в» для строительства холодильных оборудований в границах, указанных на кадастровой карте участка, общей площадью 1 600 кв.м. сроком на 3 года с 14 сентября 2012 года по 14 сентября 2015 года.

30 октября 2012 года договор был зарегистрирован Управлением Росреестра по Астраханской области.

Акт приема-передачи, свидетельствующий о передаче арендодателем арендатору вышеуказанного земельного участка, в нарушение требований статьи 56 Гражданского процессуального кодекса РФ суду не представлен.

Основанием для заключения вышеуказанного договора аренды послужило Постановление администрации МО «Володарский район» Астраханской области № 1745 от 11 сентября 2012 года, которым Журавлеву А.С. предоставлен в аренду сроком на три года земельный участок площадью 1 600 кв.м с кадастровым номером 30:02:070102:798 по адресу: Астраханская область, Володарский район, с.Зеленга, ул.Набережная, 120«в» из категории земель - земли населенных пунктов для строительства холодильных оборудований.

11 апреля 2013 года в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Астраханской области с заявлением о регистрации соглашения о расторжении вышеуказанного договора обратилась представитель администрации МО «Володарский район» Джумамухамбетова И.В., представив при этом соглашение о расторжении договора аренды от 7 марта 2013 года и Постановление администрации МО «Володарский район» Астраханской области № 440 от 6 марта 2013 года, в соответствии с которым Постановление администрации МО «Володарский район» Астраханской области № 1745 от 11 сентября 2012 года о предоставлении в аренду земельного участка по адресу: с. Зеленга, ул. Набережная, 120«в» для строительства холодильных оборудований признано утратившим силу. Комитету земельных отношений, архитектуры и обеспечения жизнедеятельности МО «Володарский район» поручено внести необходимые изменения в учетную документацию на земельный участок.

Как следует из Соглашения от 7 марта 2013 года о расторжении договора аренды земельного участка № 73-С от 14 сентября 2012 года, в

связи с протестом прокуратуры Володарского района от 8 февраля 2013 года на Постановление администрации МО «Володарский район» Астраханской области № 1745 от 11 сентября 2012 года, на основании Постановления администрации МО «Володарский район» Астраханской области № 440 от 6 марта 2013 года о признании утратившим силу Постановления администрации МО «Володарский район» Астраханской области № 1745 от 11 сентября 2012 года арендатор возвращает, а арендодатель принимает земельный участок из категории земель - земли населенных пунктов с кадастровым номером 30:02:070102:798, находящийся по адресу: Астраханская область, Володарский район, с.Зеленга ул.Набережная, 120«в», используемый для строительства холодильных оборудований, площадью 1 600 кв.м. Договор аренды № 73-С от 14 сентября 2012 года считать расторгнутым с 7 марта 2013 года по обоюдному согласию сторон. Претензии стороны не имеют.

Соглашение подписано со стороны арендатора Журавлевым А.С., со стороны арендодателя – зам. Главы администрации МО «Володарский район» Мазгановым С.И., стоит печать администрации.

16 апреля 2013 года регистрация Соглашения была приостановлена в связи с тем, что Соглашение о расторжении договора аренды было предоставлено в единственном экземпляре, что противоречит действующему законодательству. Предоставлен срок – до 15 мая 2013 года для устранения указанных недостатков.

15 мая 2013 года в государственной регистрации Соглашения отказано в связи с не устранением недостатков, указанных в Уведомлении о приостановлении государственной регистрации от 16 апреля 2013 года.

28 мая 2013 года представитель администрации МО «Володарский район» Джумамухамбетова И.В. вновь обратилась в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Астраханской области с заявлением о регистрации Соглашения о расторжении вышеуказанного договора.

3 июня 2013 года регистрация Соглашения была приостановлена в связи с тем, что в представленных экземплярах имеется расхождение подписи арендатора. Предоставлен срок – до 2 июля 2013 года для устранения указанных недостатков.

2 июля 2013 года в государственной регистрации Соглашения отказано в связи с не устранением недостатков, указанных в Уведомлении о приостановлении государственной регистрации от 3 июня 2013 года.

Стороны, в том числе, представитель администрации МО «Володарский район» Нажметдинова Р.Г., в суде апелляционной инстанции подтвердили, что Журавлев А.С. с 2013 года земельным участком не пользуется.

Принимая во внимание, что Постановлением администрации МО «Володарский район» Астраханской области № 440 от 6 марта 2013 года Постановление администрации МО «Володарский район» Астраханской области № 1745 от 11 сентября 2012 года о предоставлении Журавлеву

А.С. в аренду земельного участка по адресу: с. Зеленга, ул. Набережная, 120«в» для строительства холодильных оборудований признано утратившим силу; 7 марта 2013 года между администрацией и Журавлевым А.С. подписано Соглашение о расторжении договора аренды земельного участка № 73-С от 14 сентября 2012 года, которым установлено, что Журавлев А.С. возвращает, а администрация МО «Володарский район» принимает спорный земельный участок, претензии стороны друг к другу не имеют, договор аренды № 73-С от 14 сентября 2012 года считать расторгнутым с 7 марта 2013 года по обоюдному согласию сторон; государственная регистрация Соглашения о расторжении договора аренды земельного участка не произведена по вине администрации, представившей для регистрации один экземпляр Соглашения; Журавлев А.С. с 2013 года спорным земельным участком не пользуется, – вывод суда о наличии оснований для взыскания с Журавлева А.С. задолженности по арендной плате, пени за просрочку внесения арендной платы и расторжении договора в связи с неисполнением Журавлевым А.С. обязанности по оплате арендной платы, является ошибочным.

При указанных обстоятельствах решение не может быть признано законным и обоснованным, подлежит отмене с вынесением нового – об отказе в удовлетворении исковых требований в полном объеме.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 328 Гражданского процессуального кодекса РФ, судебная коллегия

### ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Володарского районного суда Астраханской области от 16 мая 2022 года отменить, принять по делу новое решение, которым в удовлетворении исковых требований администрации Муниципального образования «Володарский район» к Журавлеву Анатолию Сергеевичу о расторжении договора аренды земельного участка, взыскании денежных средств отказать.

Председательствующий      подпись

Костина Л.И.

Судьи областного суда      подпись

Егорова И.В.

подпись

Вилисова Л.А.

