



Арбитражный суд Рязанской области
ул. Почтовая, 43/44, г. Рязань, 390000; факс (4912) 275-108;
<http://ryazan.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г. Рязань
08 сентября 2023 года

Дело №А54-6521/2023

Резолютивная часть решения объявлена в судебном заседании 05 сентября 2023 года.
Полный текст решения изготовлен 08 сентября 2023 года.

Арбитражный суд Рязанской области в составе судьи Колбасовой Е.В.
при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания До-
рофеевой Т.А.,

рассмотрев в судебном заседании дело по исковому заявлению исполняющего
обязанности прокурора Рязанской области (ОГРН 1026201267542, г. Рязань, ул. Введен-
ская, д. 81) в защиту публичных интересов

к администрации муниципального образования - Захаровский муниципальный
район Рязанской области (ОГРН 1026200597103, Рязанская область, с.Захарово,
ул. Центральная, 88),

обществу с ограниченной ответственностью "Прогресс" (ОГРН 1186234010302,
Рязанская область, Захаровский район, с. Большое Коровино, ул. Центральная, дом 53,
комната 2)

о признании недействительными подпунктов "а, б, в" пункта 3.1.1 договора от
26.09.2022 № А-65-22 аренды земельного участка с кадастровым номером
62:02:0020533:24,

при участии в судебном заседании:

от истца: Бондарь А.В., личность установлена на основании служебного удостове-
рения;

от ответчиков: не явились, извещены надлежащим образом о времени и месте су-
дебного заседания;

установил: исполняющий обязанности прокурора Рязанской области обратился в
суд с иском к администрации муниципального образования - Захаровский
муниципальный район Рязанской области, к обществу с ограниченной ответственно-
стью "Прогресс" о признании недействительными подпунктов "а, б, в" пункта 3.1.1 до-
говора от 26.09.2022 № А-65-22 аренды земельного участка с кадастровым номером
62:02:0020533:24.

Определением суда от 01.08.2023 заявление исполняющего обязанности прокуро-

ра Рязанской области принято, возбуждено производство по делу.

Руководствуясь частью 4 статьи 137 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, учитывая отсутствие возражений со стороны истца и ответчиков о завершении рассмотрения дела в предварительном судебном заседании и переходе к рассмотрению дела в судебном разбирательстве, суд завершил предварительное судебное заседание и открыл судебное заседание в суде первой инстанции.

В соответствии со статьей 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебное заседание проводилось в отсутствие ответчиков, извещенных надлежащим образом о времени и месте судебного заседания в порядке, предусмотренном статьями 121-123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В судебном заседании представитель Прокуратуры Рязанской области поддержал в полном объеме иски о признании недействительными подпунктов "а, б, в" пункта 3.1.1 договора от 26.09.2022 № А-65-22 аренды земельного участка с кадастровым номером 62:02:0020533:24, ссылаясь на их ничтожность.

Рассмотрев материалы дела, исследовав и оценив представленные доказательства, арбитражный суд считает иски обоснованными и подлежащими удовлетворению, исходя при этом из следующего.

Как следует из материалов дела, 26.09.2022 между администрацией муниципального образования - Захаровский муниципальный район Рязанской области (Арендодатель) и обществом с ограниченной ответственностью "Прогресс" (Арендатор) заключен договор № А-65-22 аренды земельного участка с кадастровым номером 62:02:0020533:24, по условиям которого Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду с 26.09.2022 года по 25.09.2042 года земельный участок с кадастровым номером 62:02:0020533:24 общей площадью 213934 квадратных метров, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, в дальнейшем именуемый "Участок", в границах, указанных на прилагаемой к договору кадастровой выписке о земельном участке (Приложение № 1).

Местонахождение Участка: Рязанская область, Захаровский район, вблизи д. Саповские Выселки.

Согласно пункту 3.1.1 договора по требованию Арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут на основании решения суда при существенном нарушении условий договора Арендатором, а также в случаях:

а) использования Арендатором Участка не в соответствии с разрешенным использованием, определенным п. 1.1. настоящего договора;

б) неуплаты арендной платы в течение двух сроков оплаты подряд (в полном объеме с учетом погашения пени). Подтверждением просрочки (неуплаты) арендной платы и пени является факт не предоставления Арендатором Арендодателю копии платежного документа в порядке определенном в п. 2.3. настоящего договора;

в) в случае необходимости использования Участка для государственных нужд в целях строительства, реконструкции объектов регионального или местного значения, если указанные объекты предусмотрены утвержденными документами территориального планирования и утвержденными проектами планировки территории.

Ссылаясь на то обстоятельство, что подпункты "а, б, в" пункта 3.1.1 договора от 26.09.2022 № А-65-22 аренды земельного участка с кадастровым номером 62:02:0020533:24 не соответствуют требованиям действующего законодательства и нарушают публичные интересы, исполняющий обязанности прокурора Рязанской области обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

Удовлетворяя иски, арбитражный суд исходит из следующего.

В силу пункта 3 статьи 35 Федерального закона от 17.01.1992 N 2202-1 "О прокуратуре Российской Федерации" прокурор в соответствии с процессуальным законодательством Российской Федерации вправе обратиться в суд с заявлением или вступить в дело в любой стадии процесса, если этого требует защита прав граждан и охраняемых законом интересов общества или государства.

Статьей 52 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации предусмотрено, что прокурор вправе обратиться в арбитражный суд с иском о признании недействительными сделок, совершенных органами государственной власти Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления.

Пунктом 1 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

Согласно пункту 1 статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи или иным законом, сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта, является оспоримой, если из закона не следует, что должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

В соответствии с пунктом 2 названной статьи сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна, если из закона не следует, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

Договор, условия которого противоречат существу законодательного регулирования соответствующего вида обязательства, может быть квалифицирован как ничтожный полностью или в соответствующей части, даже если в законе не содержится прямого указания на его ничтожность (абзац 2 пункта 74 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации").

Недействительность части сделки не влечет недействительности прочих ее частей, если можно предположить, что сделка была бы совершена и без включения недействительной ее части (статья 180 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В силу пункта 4 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (статья 422).

В случаях, когда условие договора предусмотрено нормой, которая применяется постольку, поскольку соглашением сторон не установлено иное (диспозитивная норма), стороны могут своим соглашением исключить ее применение либо установить условие, отличное от предусмотренного в ней. При отсутствии такого соглашения условие договора определяется диспозитивной нормой.

Общие условия изменения и расторжения договора предусмотрены главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Согласно пункту 1 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или договором.

Пунктом 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрены основания расторжения договора по требованию одной из сторон по решению суда:

- 1) при существенном нарушении договора другой стороной;

2) в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или договором.

В соответствии с пунктом 1 статьи 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации предоставленное, другими законами, иными правовыми актами или договором право на односторонний отказ от договора (исполнения договора) (статья 310) может быть осуществлено управомоченной стороной путем уведомления другой стороны об отказе от договора (исполнения договора). Договор прекращается с момента получения данного уведомления, если иное не предусмотрено Гражданским кодексом Российской Федерации, другими законами, иными правовыми актами или договором.

Статьей 619 Гражданского кодекса Российской Федерации установлены основания досрочного расторжения договора аренды по требованию арендодателя, а также определено, что договором аренды могут быть предусмотрены и другие основания досрочного расторжения договора по требованию арендодателя в соответствии с пунктом 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Условиями договора от 26.09.2022 № А-65-22 урегулированы правоотношения сторон относительно аренды земельного участка с кадастровым номером 62:02:0020533:24 для ведения сельскохозяйственного производства.

Пунктом 3 статьи 3 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами.

Таким образом, в связи с особым объектом регулирования, нормы земельного законодательства являются специальными по отношению к нормам гражданского законодательства.

В силу пункта 9 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации при аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор земельного участка имеет право, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, в том числе права и обязанности, указанные в пунктах 5 и 6 настоящей статьи, без согласия арендодателя при условии его уведомления. Изменение условий договора аренды земельного участка без согласия его арендатора и ограничение установленных договором аренды земельного участка прав его арендатора не допускаются. Если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другим федеральным законом, досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором.

Исходя из правовой позиции Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в пункте 23 Постановления от 24.03.2005 N 11 "О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства", в отличие от общих оснований и порядка прекращения договора аренды, предусмотренных статьей 46 ЗК РФ и статьями 450 и 619 ГК РФ, пункт 9 статьи 22 ЗК РФ устанавливает специальные основания и порядок досрочного прекращения договора аренды земельного участка: арендодатель должен представить суду соответствующие доказательства, подтверждающие существенное нарушение договора аренды земельного участка со стороны арендатора.

В этой связи, по смыслу приведенных норм, право на одностороннее расторжение договора аренды должно быть специально предусмотрено договором, а что касается договоров аренды земельного участка, заключенных на срок более пяти лет, то их досрочное расторжение возможно только по решению суда, поскольку Земельным кодексом Российской Федерации прямо запрещен односторонний отказ от исполнения такого договора аренды земельного участка во внесудебном порядке.

Указанная позиция согласуется с позицией, изложенной в Определении Верховного Суда РФ от 19.07.2019 N 303-ЭС19-12814 по делу N А24-6749/2018, Определении Верховного Суда РФ от 09.09.2021 N 310-ЭС21-14827 по делу N А08-6296/2020.

Таким образом, оспариваемые прокурором подпункты "а, б, в" пункта 3.1.1 договора от 26.09.2022 № А-65-22 аренды земельного участка с кадастровым номером 62:02:0020533:24 противоречат требованиям закона и являются нарушением публичных интересов в сфере экономических интересов и гражданского оборота земель.

При изложенных обстоятельствах, суд считает, что исковые требования являются обоснованными и подлежат удовлетворению.

В соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации госпошлина в сумме 3000 руб. подлежит взысканию в доход федерального бюджета с ответчика (общества с ограниченной ответственностью "Прогресс"). Администрация муниципального образования - Захаровский муниципальный район Рязанской области от уплаты госпошлины освобождена.

Руководствуясь статьями 110, 167-171, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

1. Признать недействительными подпункты "а", "б", "в" пункта 3.1.1 договора аренды земельного участка №А-65-22 с кадастровым номером 62:02:0020533:24, расположенного по адресу: Рязанская область, Захаровский район, вблизи д. Сапковские выселки, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного производства, площадью 213934 кв.м., заключенного 26.09.2022 между администрацией муниципального образования - Захаровский муниципальный район Рязанской области и обществом с ограниченной ответственностью "Прогресс".

2. Взыскать с общества с ограниченной ответственностью "Прогресс" (ОГРН 1186234010302, Рязанская область, Захаровский район, с. Большое Коровино, ул. Центральная, дом 53, комната 2) в доход федерального бюджета Российской Федерации государственную пошлину в сумме 3000 руб.

Решение может быть обжаловано в месячный срок со дня его принятия в Двадцатый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Рязанской области.

На решение, вступившее в законную силу, может быть подана кассационная жалоба в порядке и сроки, установленные статьями 275, 276 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, через Арбитражный суд Рязанской области.

В соответствии с частью 5 статьи 15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации настоящий судебный акт выполнен в форме электронного документа и подписан усиленной квалифицированной электронной подписью судьи.

Арбитражный суд Рязанской области разъясняет, что в соответствии со статьей 177 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации решение, вы-

полненное в форме электронного документа, направляется лицам, участвующим в деле, посредством размещения на официальном сайте Арбитражного суда Рязанской области в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" по адресу: <http://ryazan.arbitr.ru> (в информационной системе "Картоотека арбитражных дел" на сайте федеральных арбитражных судов по адресу: <http://kad.arbitr.ru>).

По ходатайству лиц, участвующих в деле, копии судебных актов на бумажном носителе могут быть направлены им заказным письмом с уведомлением о вручении или вручены им под расписку в пятидневный срок со дня поступления соответствующего ходатайства в арбитражный суд.

Судья

Е.В. Колбасова

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России
Дата 01.02.2023 10:30:00
Кому выдана Колбасова Елена Владимировна