Дело № 2-58-54/2018

Р Е Ш Е Н И Е

Именем Российской Федерации

20 марта 2018 года

Республика Крым, город Красноперекопск, микрорайон 10, дом 4

Мировой судья судебного участка № 58 Красноперекопского судебного района Республики Крым Матюшенко М.В.

при секретаре судебного заседания Алиевой З.И.

с участием истца Велиевой И.Г.

представителя ответчика Карявец Р.Н.,

рассмотрел в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Велиевой И.Г. к Обществу с ограниченной ответственностью «Донбасс» о взыскании задолженности по арендной плате,

У С Т А Н О В И Л:

19.02.2018 года Велиева И.Г. обратилась в суд с исковым заявлением к ООО «Донбасс» о взыскании задолженности по арендной плате.

Исковые требования мотивированы тем, что дата года между ней и ООО «Донбасс» заключен договор аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения № номер. По заключенному договору истец предоставил ответчику в аренду земельные участки сельскохозяйственного назначения общей площадью 128800 кв. м. (111200 кв.м. – пашня (кадастровый номер: номер), 17600 кв. м. – пастбище, кадастровый номер: номер), а ответчик обязался своевременно оплачивать арендную плату за указанные участки, согласно акту приема-передачи от дата года истец передал ответчику арендованные земельные участки, расположенные по адресу: адрес, арендная плата составляет 12000 рублей ежегодно. Земельный участок принадлежит истцу на праве собственности на основании государственного акта на право частной собственности номер от дата года. Велиева И.Г., основываясь на п. 3.2 договора, осуществляет контроль выполнения арендатором обязательств по договору аренды. Ею выявлено, что арендатор с момента заключения договора и по настоящее время не осваивает земельный участок (111200 кв. м. – пашня (кадастровый номер: номер). Кроме того, согласно п. 3.2 договора арендатор обязан своевременно уплачивать арендную плату. Исходя из условий договора, а также ст. 190 ГК РФ обязанность арендатора по внесению им ежегодной арендной платы арендодателю за предоставленные по договору земельные участки должны им исполняться не позднее последнего числа соответствующего срока договора аренды. Ответчик в нарушение п. 3.2 договора в период с 20.08.2017 года по 10.10.2017 года не исполняет свои обязательства по ежегодной оплате арендованных земельных участков. 06.10.2017 года истцом было направлено ответчику уведомление с требованием об исполнении обязательства по оплате задолженности по арендной плате за период с 11.10.2016 года по 10.10.2017 года в размере 12000 рублей. Однако, на момент подачи искового заявления ответ не получен, обязательство по оплате арендной платы не исполнено. Истец обращалась с аналогичными требованиями в суд с заявлением о выдаче судебного приказа, судебный приказ, постановленный дата года, был отменен дата года. Просит суд взыскать с ответчика в ее пользу задолженность по арендной плате по договору № номер от дата года за период с 10.11.2016 года по 10.10.2017 года в сумме 12000 рублей, а также уплаченную госпошлину в сумме 480 рублей.

В судебном заседании истец настаивала на удовлетворении исковых требований, при этом пояснила, что она получила в счет оплаты аренды земельных участков 6000 рублей, земельные участки она поставила на кадастровый учет. Когда заключался договор аренды представитель ООО «Донбасс» говорила, что они будут самостоятельно ставить землю на кадастровый учет, но так этого и не сделали.

Представитель ответчика возражал относительно исковых требований, предоставил письменный отзыв, согласно которому Велиевой И.Г. при составлении договора аренды не были предоставлены ООО «Донбасс» документы, подтверждающие проведение государственного кадастрового учета земельного участка, ей было разъяснено о необходимости постановки на учет земельного участка, но этого сделано не было, земля ответчиком не обрабатывалась. Истцом частично была получена арендная плата в размере 6000 рублей, что подтверждается расходным кассовым ордером. В силу п. 1 ст. 422 ГК РФ договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения. В силу п. 1 ст. 168 ГК РФ за исключением случаев, предусмотренных ч. 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. 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. С учетом того, что истец не поставил на кадастровый учет земельный участок, который передал в аренду, не предоставил ООО «Донбасс» подтверждающие документы, он не имел право на подписание договора. В удовлетворении исковых требований просил отказать.

Выслушав стороны, исследовав материалы дела, суд приходит к выводу о частичном удовлетворении исковых требований, исходя из следующего.

Согласно ч. 3 ст. 196 ГПК РФ суд принимает решение по заявленным истцом требованиям.

В соответствии с ч. 2 ст. [1 ГК РФ](http://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-i/podrazdel-1/glava-1/statia-1/" \o "ГК РФ >  Раздел I. Общие положения > Подраздел 1. Основные положения > Глава 1. Гражданское законодательство > Статья 1. Основные начала гражданского законодательства" \t "_blank) граждане и юридические лица свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора.

Согласно п.1 ч.1 ст. [8 ГК РФ](http://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-i/podrazdel-1/glava-2/statia-8/" \o "ГК РФ >  Раздел I. Общие положения > Подраздел 1. Основные положения > Глава 2. Возникновение гражданских прав и обязанностей, осуществление и защита гражданских прав > Статья 8. Основания возникновения гражданских прав и обязанностей" \t "_blank) гражданские права и обязанности возникают из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему.

Как указано в ч. 1 ст. [420](http://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-iii/podrazdel-2_1/glava-27/statia-420/" \o "ГК РФ >  Раздел III. Общая часть обязательственного права > Подраздел 2. Общие положения о договоре > Глава 27. Понятие и условия договора > Статья 420. Понятие договора" \t "_blank), ст. [421 ГК РФ](http://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-iii/podrazdel-2_1/glava-27/statia-421/" \o "ГК РФ >  Раздел III. Общая часть обязательственного права > Подраздел 2. Общие положения о договоре > Глава 27. Понятие и условия договора > Статья 421. Свобода договора" \t "_blank) договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей. Граждане и юридические лица свободны в заключении договора. В соответствии со ст. [432 ГК РФ](http://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-iii/podrazdel-2_1/glava-28/statia-432/" \o "ГК РФ >  Раздел III. Общая часть обязательственного права > Подраздел 2. Общие положения о договоре > Глава 28. Заключение договора > Статья 432. Основные положения о заключении договора" \t "_blank) договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение. В силу ст. [425 ГК РФ](http://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-iii/podrazdel-2_1/glava-27/statia-425/" \o "ГК РФ >  Раздел III. Общая часть обязательственного права > Подраздел 2. Общие положения о договоре > Глава 27. Понятие и условия договора > Статья 425. Действие договора" \t "_blank) договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения. Окончание срока действия договора не освобождает стороны от ответственности за его нарушение.

Договор является правомерной сделкой, порождающей обязательство, поэтому в силу ч. 3 ст. [420 ГК РФ](http://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-iii/podrazdel-2_1/glava-27/statia-420/" \o "ГК РФ >  Раздел III. Общая часть обязательственного права > Подраздел 2. Общие положения о договоре > Глава 27. Понятие и условия договора > Статья 420. Понятие договора" \t "_blank) к нему применяются общие положения об обязательствах.

Согласно ст.ст. [309](http://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-iii/podrazdel-1_1/glava-22/statia-309/" \o "ГК РФ >  Раздел III. Общая часть обязательственного права > Подраздел 1. Общие положения об обязательствах > Глава 22. Исполнение обязательств > Статья 309. Общие положения" \t "_blank), [310 ГК РФ](http://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-iii/podrazdel-1_1/glava-22/statia-310/" \o "ГК РФ >  Раздел III. Общая часть обязательственного права > Подраздел 1. Общие положения об обязательствах > Глава 22. Исполнение обязательств > Статья 310. Недопустимость одностороннего отказа от исполнения обязательства" \t "_blank) обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов. Односторонний отказ от исполнения обязательства не допускается.

Если обязательство предусматривает или позволяет определить день его исполнения или период времени, в течение которого оно должно быть исполнено, обязательство подлежит исполнению в этот день или, соответственно, в любой момент в пределах такого периода (ст. [314 ГК РФ](http://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-iii/podrazdel-1_1/glava-22/statia-314/" \o "ГК РФ >  Раздел III. Общая часть обязательственного права > Подраздел 1. Общие положения об обязательствах > Глава 22. Исполнение обязательств > Статья 314. Срок исполнения обязательства" \t "_blank)).

Как указано в ст. 26 ЗК РФ права на земельные участки, предусмотренные [главами III](consultantplus://offline/ref=B0CE6656F160B915B981D29FCDDE8EB886BF9F5F76A6DDAF57D31089E1E75BCA5B31824DBAC2F3FE0FQ5K) и [IV](consultantplus://offline/ref=B0CE6656F160B915B981D29FCDDE8EB886BF9F5F76A6DDAF57D31089E1E75BCA5B31824DBAC2F3F90FQAK) настоящего Кодекса, удостоверяются документами в порядке, установленном Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=B0CE6656F160B915B981D29FCDDE8EB886BE985F7AA9DDAF57D31089E10EQ7K) «О государственной регистрации недвижимости». Договоры аренды земельного участка, заключенные на срок менее чем один год, не подлежат государственной регистрации, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Статьей [22 Земельного кодекса](http://sudact.ru/law/zemelnyi-kodeks/glava-iv_1/statia-22/" \o "Земельный кодекс >  Глава IV. Ограниченное пользование чужими земельными участками (сервитут), аренда земельных участков, безвозмездное пользование земельными участками > Статья 22. Аренда земельных участков" \t "_blank) РФ установлено, что земельные участки, за исключением указанных в [пункте 4 статьи 27](consultantplus://offline/ref=E85048C281764BAE1C778AD4D9BD7C6896159F566914407A1ECD968E8016567A007953D2994A393BB0y8L) настоящего Кодекса, могут быть предоставлены в аренду в соответствии с гражданским [законодательством](consultantplus://offline/ref=E85048C281764BAE1C778AD4D9BD7C6896159D5D6414407A1ECD968E8016567A007953D2994A3D3CB0yEL) и настоящим Кодексом.

В силу ст. [42 Земельного кодекса](http://sudact.ru/law/zemelnyi-kodeks/glava-vi/statia-42/" \o "Земельный кодекс >  Глава VI. Права и обязанности собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков при использовании земельных участков > Статья 42. Обязанности собственников земельных участков и лиц, " \t "_blank) РФ лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением способами, своевременно производить платежи за землю.

Согласно статьи [65 Земельного кодекса](http://sudact.ru/law/zemelnyi-kodeks/glava-x/statia-65/" \o "Земельный кодекс >  Глава X. Плата за землю и оценка земли > Статья 65. Платность использования земли" \t "_blank) РФ использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков.

Согласно ст. [606 ГК РФ](http://sudact.ru/law/gk-rf-chast2/razdel-iv/glava-34/ss-1_2/statia-606/" \o "ГК РФ >  Раздел IV. Отдельные виды обязательств > Глава 34. Аренда > § 1. Общие положения об аренде > Статья 606. Договор аренды" \t "_blank) по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. В аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты (ч. 1 ст. [607 ГК РФ](http://sudact.ru/law/gk-rf-chast2/razdel-iv/glava-34/ss-1_2/statia-607/" \o "ГК РФ >  Раздел IV. Отдельные виды обязательств > Глава 34. Аренда > § 1. Общие положения об аренде > Статья 607. Объекты аренды" \t "_blank)).  
 В силу ст. [614 ГК РФ](http://sudact.ru/law/gk-rf-chast2/razdel-iv/glava-34/ss-1_2/statia-614/" \o "ГК РФ >  Раздел IV. Отдельные виды обязательств > Глава 34. Аренда > § 1. Общие положения об аренде > Статья 614. Арендная плата" \t "_blank) арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

Обязанность своевременного внесения платежей за землю (абз. 6 ст. [42](http://sudact.ru/law/zemelnyi-kodeks/glava-vi/statia-42/" \o "Земельный кодекс >  Глава VI. Права и обязанности собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков при использовании земельных участков > Статья 42. Обязанности собственников земельных участков и лиц, " \t "_blank) ЗК РФ) вытекает из принципа платности использования земли, согласно которому любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов РФ (подп. 7 ч. 1 ст. [1](http://sudact.ru/law/zemelnyi-kodeks/glava-i/statia-1/" \o "Земельный кодекс >  Глава I. Общие положения > Статья 1. Основные принципы земельного законодательства" \t "_blank) ЗК РФ).

Судом установлено, что согласно государственному акту на право частной собственности на землю серии номер, выданному Главой наименование поселения дата года, Велиевой И.Г. передан в частную собственность земельный участок площадью 12,88 гектаров на территории наименование сельского совета в границах согласно плану (л.д. 10).

Согласно Постановлению Совета Министров Республики Крым от 11.08.2014 года № 264 государственный акт на право частной собственности на землю, выданный в установленном порядке на территории Республики Крым до 16.03.2014 года, является документом, подтверждающим наличие ранее возникших прав на объекты недвижимого имущества и необходимым для государственной регистрации.

Дата года между собственником земельной доли Велиевой И.Г. и ООО «Донбасс» заключен договор № номер аренды земельных участков общей площадью 12,88 гектаров, согласно прилагаемой экспликации земель, для ведения товарного сельхозпроизводства. Согласно п. 1.2 данного договора он заключен сроком на 11 месяцев и вступает в силу с момента его подписания. Согласно п. 2.1 договора общая сумма арендной платы за арендованный земельный участок составляет 13793,00 рублей. Как указано в п. 2.2, п. 2.4 договора арендодатель получает, а арендатор принимает на себя обязательства перечислять налог на доходы физических лиц 13 % в сумме 1793,00 рублей. Арендная плата выплачивается арендатором по 20 августа 2017 года, но не позднее окончания срока действия настоящего договора. Арендатор обязан своевременно вносить арендную плату за землю (п. 3.2 договора).

Таким образом, стороны достигли существенных условий о предмете договора и размере арендной платы.

Как указано в пунктах 7.1 и 7.2 вышеуказанного договора он считается заключенным с момента его подписания в порядке, предусмотренном ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Фактическая передача земельного участка и вступление во владение осуществляются на основании передаточного акта (л.д. 3-4).

В соответствии с пунктом 1 передаточного акта к договору аренды земельного участка от дата года, подписанного сторонами в этот же день, по договору аренды № номер от дата года арендодатель передал в фактическое владение и пользование арендатору, а арендатор принял земельный участок с кадастровым номером № номер, расположенный по адресу: адрес, для использования в сельскохозяйственных целях, общей площадью 12,88 га, принадлежащий на момент совершения указанного договора арендодателю на праве собственности на основании государственного акта на право собственности земельного участка серия серия номер: номер, выданного Главой наименование сельского поселения от дата года (л.д. 5).

Арендодателем Велиевой И.Г. 25.09.2017 года в адрес арендатора ООО «Донбасс» было направлено уведомление об отказе в продлении договора в одностороннем порядке и о требовании выплатить арендную плату за земельный участок за весь период использования земельного участка площадью 111200 кв.м., кадастровый номер: номер, в срок до 11.10.2017 года. В уведомлении указано, что договор аренды земельного участка считается непродленным с 11.10.2017 года, с момента уведомления ООО «Донбасс» должным образом (л.д.7), уведомление получено арендатором 10.10.2017 года (л.д. 9).

В соответствии с расходным кассовым ордером от 22.11.2016 года Велиевой И.Г. в счет оплаты пая ООО «Донбасс» выдана денежная сумма в размере 6000 рублей (л.д. 23), факт выплаты указанной суммы истцом в судебном заседании подтвержден.

Доводы представителя ответчика о том, что истец не имел права на подписание вышеуказанного договора, так как не поставил на кадастровый учет земельный участок, суд признает несостоятельными, поскольку как усматривается из предоставленной истцом выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 09.06.2017 года, земельным участкам площадью 111200 кв. м. и 17600 кв.м., расположенным на территории наименование сельского совета Республики Крым, дата года были присвоены кадастровые номера, то есть до заключения договора аренды данных земельных участков с ООО «Донбасс» дата года.

Согласно ч. 5 ст. 7 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, являются общедоступными, если иное не установлено [законом](consultantplus://offline/ref=60964EAE032548A6E9EEBAD907F1E5686ABE8E094EF9965F64165FCAn3j6K).

Таким образом, представитель ответчика, имея копию документа, подтверждающего право собственности на земельные участки Велиевой И.Г. (государственного акта на право частной собственности на землю), и зная ранее присвоенные государственные учетные номера земельных участков, не был лишен возможности убедиться в постановке данных земельных участков на кадастровый учет.

Доказательств о том, что представитель ответчика обращался к истцу с заявлениями о предоставлении документов, подтверждающих постановку земельных участков на кадастровый учет, суду не предоставлено.

Согласно ч. 1 ст. 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных [частью второй статьи 96](consultantplus://offline/ref=5A8F4CBEBA26797A8F8562194E9DFF7C7CA1CAD9284444B7C30F58750ED550D8CB3C12E2ECA068E7TCK5M) настоящего Кодекса. В случае, если иск удовлетворен частично, указанные в настоящей статье судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, а ответчику пропорционально той части исковых требований, в которой истцу отказано.

С учетом того, что суд пришел к выводу о частичном удовлетворении исковых требований, с ответчика в пользу истца подлежит взысканию сумма госпошлины пропорционально размеру удовлетворенных требований.

Руководствуясь статьями 194-199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, мировой судья

Р Е Ш И Л:

Исковые требования Велиевой И.Г. - удовлетворить частично.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Донбасс», ОГРН 1149102058984, ИНН 9106001184, КПП 910601001, юридический адрес: адрес в пользу Велиевой И.Г., персональные данные задолженность по арендной плате по договору № номер от дата года за период с 10.11.2016 года по 10.10.2017 года в сумме 6000 (шесть тысяч) рублей и расходы по оплате госпошлины в размере 240 (двести сорок) рублей, а всего - 6240 (шесть тысяч двести сорок) рублей.

В остальной части в удовлетворении исковых требований отказать.

В соответствии с частью 4 статьи 199 Гражданского процессуального Кодекса Российской Федерации лица, участвующие в деле (и их представители), присутствовавшие в судебном заседании, вправе обратиться к мировому судье с заявлением о составлении мотивированного решения суда в течение трех дней со дня объявления резолютивной части решения суда; не присутствовавшие – в течение пятнадцати дней со дня объявления резолютивной части решения суда.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Красноперекопский районный суд Республики Крым в течение месяца со дня изготовления решения в окончательной форме, через мирового судью судебного участка № 58 Красноперекопского судебного района Республики Крым.

Мотивированное решение изготовлено 23.03.2018 года.

Мировой судья: М.В. Матюшенко