

Коллегия адвокатов «Регионсервис» — признанный межрегиональный лидер в вопросах правовой защиты бизнеса

www.regionservice.com

LEGAL ALERT¹

«Битва за урожай!»: спор двух арендаторов о праве собственности на подсолнечник.

Определение СКЭС ВС РФ № 306-ЭС23-12789 от 24.10.2023 по делу № А12-16447/2022
13.11.2023

I. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА ДЕЛА

Общим собранием собственников земельного участка было принято решение о расторжении в одностороннем порядке договора аренды земли с.х. назначения с предыдущим арендатором. В его адрес было направлено уведомление о необходимости подписания дополнительного соглашения и акта приема-передачи земельного участка.

Часть собственников, после этого заключили договор аренды с новым арендатором, который осуществил посев подсолнечника.

Посчитав договор аренды не расторгнутым, предыдущий арендатор обратился с иском о признании права собственности на урожай подсолнечника.

Суды трех инстанций признали право истца на урожай, однако СКЭС ВС РФ отменила судебные акты и направила дело на новое рассмотрение.

II. ПОЗИЦИИ НИЖЕСТОЯЩИХ СУДОВ

Суды исходили из несоблюдения порядка одностороннего расторжения договора аренды и нарушения п. 2 ст. 610 ГК РФ.

III. ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА

¹ Материал подготовлен исключительно в информационных целях и не является юридической консультацией или заключением.

- Собственники однозначно выразили волю на прекращение с АО арендных отношений, о чем Арендатор был надлежащим образом извещен.
- Отсутствие в ЕГРН записи о прекращении договора аренды не свидетельствует о продолжении его действия для сторон.
- Требования Закона № 101-ФЗ² и п. 2 ст. 610 ГК РФ были соблюдены.

IV. СКРЫТЫЙ СМЫСЛ

Специальные нормы о расторжении договора аренды земельного участка с.х. назначения также подлежат оценке наряду с нормами ГК РФ:

- решение о расторжении принято собственниками задолго до посевных работ (пп.1 п. 3 ст. 46 ЗК РФ).
- поскольку число собственников земельных долей составляло более пяти, расторжение договора могло быть только решением общего собрания (ст. 14 Закона №101-ФЗ).
- При новом рассмотрении, возможно, будет иметь значение неопределенный срок договора - пункт 9 ст. 22 ЗК РФ предусматривает исключительно судебный порядок расторжения договора, срок действия которого более пяти лет.
- судом фактически применен принцип «внесения» - государственная регистрация прекращения договора является правопрекращающим фактом для третьих лиц (п.3 433, п. 1 ст. 452 ГК РФ).

V. ЗНАЧЕНИЕ ДЛЯ ПРАКТИКИ

- Право на односторонний отказ от договора аренды не может быть игнорировано арендатором.
- При отсутствии соглашения сторон об ином, право обращения в свою собственность будущего урожая переходит к арендатору вместе с правом аренды земли (п. 1 ст. 41 ЗК РФ, в ст.ст. 218, 136, 606 ГК РФ).
- Признание расторжения договора нелегитимным, не повлечет признания за истцом права на урожай, поскольку согласно п. 2 ст. 76 ЗК РФ, ст. 1102 ГК РФ будут применены нормы о неосновательном обогащении.

VI. КЛЮЧЕВЫЕ КОНТАКТЫ



[Андрей Переладов](#)

Руководитель практики «Экология и природопользование»

a.pereladov@regionservice.com

Тел.: +7 (3842) 34 90 08

² Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ (ред. От 13.06.2023) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».