**Определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 15 июня 2018 г. N 6-КГ18-5 Суд отменил апелляционное определение и направил дело о взыскании убытков, неосновательного обогащения и процентов за пользование чужими денежными средствами на новое апелляционное рассмотрение, поскольку выводы судебных инстанций о пролонгации договора аренды противоречат его условиям и нормам материального права**

7 августа 2018

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,

судей Гетман Е.С., Киселёва А.П.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Карнова Николая Петровича и Карновой Надежды Яковлевны к крестьянскому хозяйству "Венера" и Савину Александру Ильичу о взыскании убытков, неосновательного обогащения, а также процентов за пользование чужими денежными средствами по кассационной жалобе Карнова Николая Петровича на решение Сараевского районного суда Рязанской области от 19 апреля 2017 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Рязанского областного суда от 12 июля 2017 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В., выслушав Карнова Н.П., а также представителя Карнова Н.П. и Карновой Н.Я. - Карнова А.Н., поддержавших доводы кассационной жалобы, представителя крестьянского хозяйства "Венера" Шевцова В.Б., возражавшего против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации установила:

Карнов Н.П. и Карнова Н.Я. обратились в суд с иском к крестьянскому хозяйству "Венера" (далее - КХ "Венера") и Савину А.И. о взыскании убытков, неосновательного обогащения, а также процентов за пользование чужими денежными средствами, ссылаясь на то, что им на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером \_ площадью 19,44 га, расположенный в 1 700 метрах к юго-западу от ... района ... области. С момента выдела земельного участка - 12 июля 2013 г. - участок не имеет обременений, в том числе по договорам аренды, с этого же момента участок обозначен межевыми знаками с табличками, на которых указаны кадастровый номер и собственники участка. Об отсутствии арендных отношений и о выделе земельного участка истцов ответчикам было известно.

В период с 20 по 26 июля 2014 г. по указанию главы КХ "Венера" Савина А.И. с земельного участка истцов был собран и вывезен на склад КХ "Венера" урожай зерновых культур, что повлекло убытки истцов и неосновательное обогащение ответчика за их счёт.

Решением Сараевского районного суда Рязанской области от 19 апреля 2017 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Рязанского областного суда от 12 июля 2017 г., в иске отказано.

В кассационной жалобе заявителем поставлен вопрос об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В. от 14 мая 2018 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

От КХ "Венера" поступили возражения на кассационную жалобу заявителя, в которых содержится просьба об отказе в её удовлетворении.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе и в возражениях на неё, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

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

Такие нарушения были допущены судебными инстанциями при рассмотрении данного дела.

Судами установлено и из материалов дела следует, что Карнову Н.П. и Карновой Н.Я. с 22 мая 2007 г. принадлежало по 1/32 доле в праве собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения общей площадью 3 110 400 кв.м с кадастровым номером ..., расположенный в Сараевском городском поселении Рязанской области.

21 мая 2009 г. между КХ "Венера" под руководством Савина А.И. и двадцатью пятью арендодателями, в том числе Карновым Н.П. и Карновой Н.Я., а также самим Савиным А.И., заключён договор аренды названного земельного участка сроком на 4 года (т. 1, л.д. 210-217). Договор аренды зарегистрирован 4 июня 2009 г.

В соответствии с пунктом 4.2 договора аренды после истечения срока действия договора он автоматически продлевается на тот же срок до тех пор, пока от одной из сторон не позднее чем за 6 месяцев до истечения срока договора не поступит письменное уведомление другой стороне о его расторжении либо не продлении.

5 октября 2012 г., за 6 месяцев до истечения срока договора, от главы КХ "Венера" Карнову Н.П. и Карновой Н.Я. поступило уведомление о не продлении с ними договора аренды (т. 1, л.д. 187).

Согласно протоколу общего собрания от 11 июля 2013 г. собственники земельного участка с кадастровым номером ..., включая Савина А.И. (19/32 доли), Карнова Н.П. и Карнову Н.Я. (по 1/32 доли), приняли решение о выделе земельных участков, в том числе Савину А.И., в общей сложности 184,68 га, Карнову Н.П. и Карновой Н.Я. по 9,72 га, остальным участникам в общей сложности 77,76 га (т. 1, л.д. 125-132).

Кадастровый паспорт на выделенный истцам земельный участок выдан 16 сентября 2013 г., участку присвоен номер.

26 декабря 2013 г. Карнову Н.П. и Карновой Н.Я. выданы свидетельства о государственной регистрации права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым N ...- по 1/2 доли каждому.

Процедура выдела участка и зарегистрированное право собственности истцов в установленном законом порядке не оспорены.

В период с 20 по 26 июля 2014 г. КХ "Венера" с земельного участка истцов собран урожай зерновых культур.

Отказывая в удовлетворении иска, суд первой инстанции сослался на то, что выдел земельного участка не прекратил договора аренды, земельный участок истцов был засеян КХ "Венера", против чего истцы не возражали, КХ "Венера" имело основания полагать, что использует участок по договору аренды, истцы выставили межевые знаки только после посева, факт обогащения ответчика, а также его размер истцами не доказан.

Оставляя решение без изменения, суд апелляционной инстанции указал, что в мае 2013 года имела место пролонгация договора аренды от 21 мая 2009 г., поскольку КХ "Венера" направило уведомление о не продлении договора только Карнову Н.П. и Карновой Н.Я., а не всем собственникам земельного участка.

Вместе с тем суд апелляционной инстанции пришёл к выводу о том, что договор аренды между КХ "Венера" и Карновыми прекратил своё действие 26 декабря 2013 г. с момента регистрации права собственности последних на выделенный земельный участок, однако к этому времени участок был правомерно засеян зерновыми культурами КХ "Венера".

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что с такими выводами судов согласиться нельзя, поскольку они основаны на неправильном применении норм материального права.

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

Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором являются его собственностью.

В силу положений статьи 609 данного кодекса договор аренды на срок более года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока, должен быть заключён в письменной форме (пункт 1).

Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом (пункт 2).

В соответствии со статьёй 610 этого же кодекса предусмотрено, что договор аренды заключается на срок, определённый договором (пункт 1).

Если срок аренды в договоре не определён, договор аренды считается заключённым на неопределённый срок (пункт 2).

В силу пункта 2 статьи 621 этого же кодекса, если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределённый срок.

Согласно пункту 2 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки, за исключением указанных в пункте 4 статьи 27 названного кодекса, могут быть предоставлены в аренду в соответствии гражданским законодательством и данным кодексом.

В соответствии с пунктом 1 статьи 46 названного кодекса аренда земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством.

Судами установлено, что в соответствии с предусмотренным договором порядком его расторжения и пролонгации арендатор направил истцам в предусмотренный договором срок уведомление о не продлении данного договора по истечении его срока, после чего согласованными действиями собственники земельного участка, включая главу КХ "Венера" Савина А.И., произвели раздел этого участка. Таким образом, характер правоотношений сторон явствовал из их поведения.

При таких обстоятельствах выводы судебных инстанций о пролонгации договора аренды противоречат условиям договора и приведённым выше нормам материального права.

В отсутствие арендных отношений подлежат применению положения статьи 136 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которой плоды, продукция, доходы, полученные в результате использования вещи, независимо от того, кто использует такую вещь, принадлежат собственнику вещи, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами, договором или не вытекает из существа отношений.

При этом для определения принадлежности плодов и продукции не имеет значение то, использовался ли посторонним лицом чужой земельный участок умышленно или по ошибке, и то, каким образом данное лицо воспользовалось либо распорядилось плодами и продукцией. Понесённые таким лицом затраты могут быть учтены судом в зависимости от установленных обстоятельств дела, однако обязанность доказать эти расходы должна быть возложена на это лицо.

Таким образом, судом допущена существенная ошибка в применении норм материального права, которая привела к неправильному разрешению спора.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что при рассмотрении настоящего дела судебными инстанциями допущены нарушения норм материального права, которые являются существенными, непреодолимыми и которые не могут быть устранены без отмены судебного постановления и нового рассмотрения дела.

Согласно части 1 статьи 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд апелляционной инстанции повторно рассматривает дело в судебном заседании по правилам производства в суде первой инстанции с учётом особенностей, предусмотренных главой 39 данного кодекса.

Повторное рассмотрение дела в суде апелляционной инстанции предполагает проверку и оценку фактических обстоятельств дела и их юридическую квалификацию (пункт 21 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 июня 2012 г. N 13 "О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующих производство в суде апелляционной инстанции").

Названные выше требования закона и разъяснения Пленума Верховного Суда Российской Федерации судом апелляционной инстанции при рассмотрении настоящего дела выполнены не были.

С учётом изложенного, а также принимая во внимание необходимость соблюдения разумных сроков судопроизводства (статья 6.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит нужным отменить апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Рязанского областного суда от 12 июля 2017 г. с направлением дела на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Рязанского областного суда от 12 июля 2017 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

ГАРАНТ.РУ: [http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71886840/#ixzz5O9InKqb8](http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71886840/" \l "ixzz5O9InKqb8)