

Дело № 2-3278/2018
12 ноября 2018г.

г. Всеволожск

РЕШЕНИЕ Именем Российской Федерации

Всеволожский городской суд Ленинградской области в составе председательствующего судьи Мартыновой С.А.

при секретаре Андреевко В.С.,
с участием истца Тараканова А.Н., представителя истца Тараканова А.Н. – Жиринова Р.А., представителя СНТ «Северная жемчужина» - Круглова М.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Тараканова Александра Николаевича к СНП «Северная жемчужина» об обязанности перезаключить с ним договор субаренды земельного участка и об обязанности СНП «Северная жемчужина» не чинить препятствий ему и членам его семьи в проезде, проходе и ином доступе к земельному участку, и встречное исковое заявление СНП «Северная жемчужина» к Тарakanову Александру Николаевичу об обязанности освободить земельный участок, установил:

истец Тараканов А.Н. обратился в суд с иском, в котором просит обязать СНП «Северная жемчужина» перезаключить с ним договор субаренды земельного участка с кадастровым № 47:08:0103001:4244, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, в районе п. Белоостров, СНП «Северная жемчужина», уч. 626, и обязать СНП «Северная жемчужина», его работников и представителей не чинить препятствий ему и членам его семьи в проезде, проходе и ином доступе к земельному участку с кадастровым № 47:08:0103001:4244, расположенному по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, в районе п. Белоостров, СНП «Северная жемчужина», уч. 626.

В обосновании исковых требований указал, что 15.03.2015г. между ним и СНП «Северная жемчужина» был заключен договор субаренды земельного участка с кадастровым № 47:08:0103001:4244, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, в районе п. Белоостров, СНП «Северная жемчужина», уч. 626, который принадлежит на праве аренды СНП «Северная жемчужина» на основании договора аренды от 27.02.2010г., заключенного с ТУ Росимущество по Ленинградской области. Земельный участок № 626 по вышеуказанному адресу образован 11.07.2014г. путем раздела земельного участка с кадастровым № 47:08:0103001:33. Срок субаренды земельного участка № 626 был установлен до 30.04.2057г. Он вносил арендные платежи. Договор аренды, заключенный 27.02.2010г. между СНП и Таракановым А.Н., расторгнут на основании решения Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 18.12.2015г. Впоследствии 31.08.2016г. между СНП «Северная жемчужина» и ТУ Росимущество по Ленинградской области и действие данного договора распространяется, в т.ч. на земельный участок № 626. Он обратился 01.12.2017г. в СНП «Северная жемчужина» с заявлением о перезаключении договора субаренды земельного участка № 626, но ему отказали в переоформлении договора субаренды указанного земельного участка в связи с отсутствием соглашения МТУ Росимущества по СПб и ЛО на передачу земельного участка в субаренду и также отказали, т.к. он не является членом СНП «Северная жемчужина». Он не согласен с отказом СНП, в связи с чем, вынужден обратиться в суд.

Ответчик - СНП «Северная жемчужина» обратился со встречным иском, в котором просит обязать Тараканова А.Н. освободить земельный участок площадью 1370 кв.м с кадастровым № 47:08:0103001:4244, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, в районе п. Белоостров, СНП «Северная жемчужина», уч. 626.

В обосновании встречных исковых требований указал, что СНП «Северная жемчужина» являлось арендатором земельного участка площадью 150 га с кадастровым № 47:08:0103001:33 на основании договора аренды заключенного 27.02.2010г. с ТУ Росимущество в Ленинградской области. Указанный договор аренды был расторгнут на основании решения Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 18.12.2015г. Земельный участок площадью 150 га был разделен на 1014 земельных участков и на данные земельные участки заключен 31.08.2016г. договор аренды с ТУ Росимущество в Ленинградской области. Право собственности Российской Федерации на земельные участки и право аренды СНП «Северная жемчужина» на данные земельные участки зарегистрировано в установленном порядке. Соответственно, земельный участок № 626 по вышеуказанному адресу, который занимает Тараканов А.Н., принадлежит на праве аренды СНП. Решением общему собранию членов СНП Тараканову А.Н. отказано в приеме в члены партнерства и прекращен статус кандидата в члены. Таким образом, поскольку прекращен у Тараканова А.Н. статус кандидата в члены и отказано в приеме в члены в СНП, то не имеется оснований для заключения с ним договора субаренды. При таких обстоятельствах, Тараканов А.Н. обязан освободить земельный участок по вышеуказанному адресу.

Истец по основному иску - ответчик по встречному иску Тараканов А.Н. и его представитель в судебное заседание явились, поддержали доводы, изложенные в исковом заявлении, письменных объяснений и возражениях, и просили удовлетворить исковые требования и отказать СНП «Северная жемчужина» в удовлетворении исковых требований.

Ответчик по основному иску - истец по встречному иску - представитель СНП «Северная жемчужина» в судебном заседании просил отказать Тараканову А.Н. в удовлетворении исковых требований и удовлетворить исковые требования, заявленные СНП, подтвердив доводы, изложенные в письменных возражениях и во встречном исковом заявлении.

Третье лицо - МТУ Росимущество в Санкт-Петербурге и Ленинградской области в судебное заседание не явилось, о слушании дела извещалось.

Выслушав объяснения лиц, явившихся в судебное заседание, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

Из материалов дела усматривается, что 27.02.2010г. заключен между ТУ Росимущества в Ленинградской области и СНП «Северная жемчужина» договор аренды № 228-Н земельного участка площадью 150 га с кадастровым № 47:08:0103001:33, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, в районе п. Белоостров, сроком до 30.04.2057г., для организации садоводческого некоммерческого партнерства.

15.03.2015г. между СНП «Северная жемчужина»² и Таракановым А.Н. договор субаренды земельного участка площадью 1369 кв.м для организации садоводческого некоммерческого товарищества, с кадастровым № 47:08:0103001:4244, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, в районе пос. Белоостров, уч. 626, сроком до 30.04.2057г.

Решением Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 18.12.2015г. обязано Территориальное управление Федерального агентства Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Ленинградской области расторгнуть договор аренды № 228-Н от 27.02.2010 на земельный участок, площадью 150 га по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, в районе пос. Белоостров, с кадастровым номером 47:08:01-03-001:0033 в связи с изменением предмета договора и заключить договор аренды с Садоводческим некоммерческим партнерством «Северная жемчужина» на 1014 земельных участков, образованных в результате раздела земельного

участка с кадастровым номером 47:08:01-03-001:0033 на условиях договора аренды № 228-Н от 27.02.2010г.

На основании вышеизложенного решения суда, дополнительного соглашения от 31.08.2016г. о расторжении договора аренды земельного участка от 27.02.2010г. № 228-Н заключен 31.08.2016г. между ТУ Росимущество в Ленинградской области и СНП «Северная жемчужина» договор аренды № 395-Н, согласно которому СНП «северная жемчужина» принимает в аренду 1014 земельных участков, образованных в результате раздела земельного участка с кадастровым № 47:08:0103001:33, площадью 150 га по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, в районе пос. Белоостров, в т.ч. земельный участок площадью 1370 кв.м для организации садоводческого некоммерческого товарищества, с кадастровым № 47:08:0103001:4244.

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.

Арендатор земельного участка, за исключением резидентов особых экономических зон - арендаторов земельных участков, имеет право передать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия арендодателя при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. На субарендаторов распространяются все права арендаторов земельных участков, предусмотренные настоящим Кодексом (п.6).

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

В соответствии с пунктом 2 статьи 615 Гражданского кодекса РФ, арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем). Договор субаренды не может быть заключен на срок, превышающий срок договора аренды.

По правилам, предусмотренным пунктом 1 статьи 618 ГК РФ, если иное не предусмотрено договором аренды, досрочное прекращение договора аренды влечет прекращение заключенного в соответствии с ним договора субаренды. Субарендатор в этом случае имеет право на заключение с ним договора аренды на имущество, находящееся в его пользовании в соответствии с договором субаренды, в пределах оставшегося срока субаренды на условиях, соответствующих условиям прекращенного договора аренды.

Истец Тараканов А.Н. обратился 01.12.2017г. в СНП «Северная жемчужина» с заявлением о заключении с ним нового договора субаренды земельного участка № 626 по вышеуказанному адресу.

СНП «Северная жемчужина» отказало в заключении договора субаренды с указанием на то, что отсутствует разрешение МТУ Росимущество в Санкт-Петербурга и Ленинградской области на передачу земельных участков в субаренду по договору от 31.08.2016г., что следует из ответа от 29.12.2017г.

Основным нормативным актом, регулирующим правовой статус и отношения, связанные с ведением гражданами садоводства, огородничества и дачного хозяйства, является Федеральный закон «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан».

В соответствии с п. 3 ст. 16 Федерального закона № 66-ФЗ от 15 апреля 1998 года "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" учредительным документом садоводческого, огороднического или дачного

некоммерческого объединения является устав, утвержденный общим собранием учредителей некоммерческого объединения.

В соответствии с пп. 2 п. 1 ст. 21 Федерального закона от 15 апреля 1998 года N 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан", вопросы приема в члены садоводческого, огороднического и дачного некоммерческого объединения и исключения из его членов отнесены к исключительной компетенции общего собрания членов (собрания уполномоченных) такого объединения.

В п. 4.2.2 Устава указано, что желающий вступить в члены партнерства должен первоначально приобрести статус кандидата и члены партнерства.

Для приобретения статуса кандидата в члены партнерства определяются следующие обязательные условия: подача письменного заявления в правление партнерства на имя председателя правления с просьбой о приеме в кандидаты в члены партнерства, рекомендация хотя бы 2 существующих членов партнерства, уплата вступительного взноса и установленных общим собранием членов партнерства на момент подачи письменного заявления целевых членских взносов.

Решение о приеме в кандидаты в члены партнерства принимается решением правления партнерства голосованием. В случае положительного решения кандидату выдается протокол заседания правления партнерства о приеме его в кандидаты и членская книжка, которая удостоверяет оплату взносов и номер закрепляемого участка.

В судебном заседании установлено, что Тараканов А.Н. является кандидатом в члены СНП «Северная жемчужина», он оплачивает вступительный и целевой взносы.

На вышеуказанном земельном участке возведен дом.

В п. 4.2.6 Устава единственным подтверждением членства в партнерстве является протокол общего собрания, заверенная выписка из которого выдается каждому принятому в партнерство члену.

Решением общего собрания членов СНП «Северная жемчужина» от 26.04.2018г. отказано Тараканову А.Н. в приеме в члены СНП «Северная жемчужина», что подтверждается протоколом от 26.04.2018г.

Распоряжением председателя правления СНП «Северная жемчужина» от 27.04.2018г. отменено распоряжение председателя правления СНП «Северная жемчужина» от 23.04.2018г. о зачислении Тараканова А.Н. в списки членов партнерства, прекращен статус кандидата в члены.

Письмом СНП «Северная жемчужина» от 15.05.2018г. сообщено Тараканову А.Н. об отказе ему в приеме в члены партнерства и о том, что Тараканову А.Н. необходимо сообщить реквизиты для перечисления внесенных денежных сумм и сроки освобождения земельного участка.

Частью 3 ст. 14 Федерального закона от 15.04.1998 N 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" установлено, что земельные участки, образованные в соответствии с проектом межевания территории из земельного участка, предоставленного садоводческому, огородническому или дачному некоммерческому объединению, предоставляются членам такого объединения в соответствии с распределением образованных или образуемых земельных участков в соответствии с арендой без проведения торгов в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации. Садовые, огородные или дачные земельные участки предоставляются в собственность бесплатно в случаях, установленных федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации.

Распределение образованных или образуемых земельных участков между членами садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, которым земельные участки предоставляются в соответствии с пунктом 3 настоящей статьи, с указанием условных номеров земельных участков согласно проекту межевания

территории осуществляется на основании решения общего собрания членов соответствующего объединения (собрания уполномоченных) (ч. 4 ст. 14 ФЗ).

Юридическое значение в рассматриваемом случае имеет факт предоставления испрашиваемого земельного участка некоммерческой организацией, созданной гражданами для ведения огорода, сада, дачного хозяйства или комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства, и наличие у истца членства в указанной организации.

В силу требований ст. 421 Гражданского кодекса РФ (далее - ГК РФ) граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена настоящим Кодексом, законом или добровольно принятым обязательством.

В силу пункта 1 статьи 39.6 Земельного кодекса договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 этой же статьи.

Тараканов А.Н. не является членом ТСН «Северная жемчужина», созданной для ведения садоводства. Таким образом, Тараканов А.Н. не относится к лицам, имеющим право на предоставление земельного участка без проведения торгов, на основании пп. 3 п. 2 ст. 39.3 и пп. 7 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ.

Решение общего собрания от 26.04.2018г. не оспорено в установленном законом порядке, и не признано недействительным.

В силу ч. 1 ст. 1, ч. 1 ст. 11, ст. 12 ГК РФ, ст. 3 ГПК РФ предъявление любого требования должно иметь целью восстановление нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов обратившегося в суд лица, установление наличия у истца принадлежащего ему субъективного материального права, а также установление факта нарушения прав истца ответчиками.

Оценки представленные доказательства в совокупности с установленными обстоятельствами, проанализировав нормы права, суд приходит к выводу о том, что отсутствуют основания для заключения с Таракановым А.Н. договора субаренды земельного участка, а поэтому исковые требования Тараканова А.Н. не подлежат удовлетворению.

При таком положении, также не подлежат удовлетворению требования об обязанности СНП «Северная жемчужина», его работникам и представителям не чинить препятствий Тараканову А.Н. и членам его семьи в проезде, проходе и ином доступе к земельному участку, имеющему кадастровый номер 47:08:0103001:4244, расположенного по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, в районе п. Белоостров, уч. № 626.

Кроме того, в судебном заседании установлено, что Тараканов А.Н. и члены его семьи имеют проход к земельному участку № 626 по вышеуказанному адресу.

Согласно ст. 60 ЗК РФ нарушенное право на земельный участок подлежит восстановлению, в том числе, в случае самовольного занятия земельного участка. Действия, нарушающие права на землю граждан и юридических лиц или создающие угрозу их нарушения, могут быть пресечены путем, в частности, восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

В силу статей 304, 305 ГК РФ иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению в случае, если истец докажет, что он является собственником или лицом, владеющим имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором, и что действиями ответчика, не связанными с лишением владения, нарушается его право собственности или законное владение.

Такой иск подлежит удовлетворению и в том случае, когда истец докажет, что имеется реальная угроза нарушения его права собственности или законного владения со стороны ответчика.

При этом, суд находит подлежащими удовлетворению встречные иски о требовании СНП «Северная жемчужина» об обязанности Тараканова А.Н. освободить спорный земельный участок, поскольку Таракановым А.Н. не представлено доказательств, подтверждающих его права на указанный земельный участок.

Руководствуясь ст.ст. 194 - 199 ГПК РФ, суд

Р Е Ш И Л:

в удовлетворении исковых требований об обязанности СНП «Северная жемчужина» перезаключить с ним договор субаренды земельного участка с кадастровым номером 47:08:0103001:4244, находящегося в аренде организации садового хозяйства, обязанности СНП «Северная жемчужина», его работникам и представителям не чинить препятствий ему и членам его семьи в проезде, проходе и ином доступе к земельному участку, имеющему кадастровый номер 47:08:0103001:4244, расположенному по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, в районе п. Белоостров, уч. № 626, общей площадью 1370 кв.м, Тараканову Николаеву Николаевичу - отказать.

Обязать Тараканова Александра Николаевича освободить земельный участок, кадастровый номер 47:08:0103001:4244, расположенный по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, в районе п. Белоостров, уч. № 626, общей площадью 1370 кв.м.

Решение может быть обжаловано в Ленинградский областной суд в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме путем подачи апелляционной жалобы через Всеволожский городской суд Ленинградской области.

Судья:

