

## Полные тексты судебных решений к главе 1

- 1.1. Иски о признании права собственности на земельные доли** C.4
- 1.1.1. Судебная практика Курская область** C.4
- 1.1.1.1. Решение Курского районного суда Курской области по делу № 2-1044/089-2008 от 24 декабря 2008 г., Кассационным определением Курского областного суда по Делу № 33-772-2009 г. от 21 июля 2009 года оставлено без изменения.
- 1.1.1.2. Решение Железногорского районного суда Курской области от 12 марта 2009 г. по иску о государственной регистрации перехода права, Кассационным определением Курского областного суда по делу № 33-914-2009 от 07 мая 2009 г. оставлено без изменения. C.12
- 1.1.1.3. Решение Щигровского районного суда по делу № 2-354/2009 от 03 июня 2009 г. по иску о государственной регистрации перехода права, Кассационным определением Курского областного суда по делу № 33-1431-2009 от 09 июля 2009 г. решение отменено в связи с нарушением судом первой инстанции норм материального права C.16
- 1.1.2. Судебная практика Белгородской области** C.25
- 1.1.2.1. Решение Яковлевского районного суда Белгородской области по делу № 2-438 от 21 января 2008 г. о признании права собственности на земельную долю
- 1.1.3. Судебная практика Воронежской области** C.27
- 1.1.3.1. Решение Рамонского районного суда Воронежской области по делу № 2-1033/2010 от 02 декабря 2010 г. о признании права на земельную долю
- 1.1.3.2. Решение Рамонского районного суда Воронежской области по делу № 2-193/2011 от 01 февраля 2011 г. о признании договора заключенным и признании права собственности на земельную долю C.30
- 1.1.3.3. Решение Рамонского районного суда Воронежской области по делу № 2-198/2010 от 01 февраля 2011 г. о признании права собственности на земельную долю C.32
- 1.1.3.4. Решение Рамонского районного суда Воронежской области по делу № 2-200/2011 от 15 февраля 2011 г. о признании права собственности на земельную долю C.35
- 1.1.4. Судебная практика Липецкой области** C.38
- 1.1.4.1. Определение Липецкого областного суда по делу № 33\_.../2010 от 15 февраля 2010 г. о государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок

1.1.4.2. Определение Липецкого областного суда по делу № 33\_.../2010 от 15 февраля 2010 г. о государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок С.42

**1.1.5. Судебная практика Тамбовской области** С.48

1.1.5.1. Постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 18 ноября 2009 г. по делу № 64-5508/08-8 о переводе прав и обязанностей в праве общей долевой собственности

1.1.5.2. Решение Жердевского районного суда Тамбовской области по делу № 2-114/2010 от 27 января 2010 г. о признании договора купли-продажи действительным и состоявшимся и признании права собственности на доли в праве общей долевой собственности на земельную долю С.51

**1.2. Иски о признании права собственности на земельный участок, выделяемый в счет земельной доли (об определении местоположения выделяемого земельного участка в счет земельной доли)** С.53

**1.2.1. Судебная практика Курской области** С.53

1.2.1.1. Решение Курского районного суда Курской области по делу № 2-19/087-2009 от 21 января 2009 г. по иску об определении местоположения земельного участка, Кассационным определением Курского областного суда по делу № 33-333-2009 от 24 февраля 2009 г. оставлено без изменения.

1.2.1.2. Решение Курского районного суда Курской области по делу № 2-21/087-2009 от 21 января 2009 г., Кассационным определением Курского областного суда по делу № 33-332-2009 от 24 февраля 2009 г. оставлено без изменения. С.59

1.2.1.3. Решение Фатежского районного суда Курской области по делу № 2-329-09 от 20 августа 2009 г. по иску об определении местоположения выделяемого земельного участка в счет земельных долей из земель сельскохозяйственного назначения, Кассационным определением Курского областного суда по делу № 33-2089-2009 от 22 октября 2009 г. оставить без изменения С.64

1.2.1.4. Решение Курского районного суда Курской области по делу № 2-20/087-2009 г. по иску об определении местоположения выделяемого земельного участка в счет земельных долей, Кассационным определением Курского областного суда по делу № 33-330-2009 от 24 февраля 2009 г. оставить без изменения С.71

**1.2.2. Судебная практика Белгородской области** С.76

1.2.2.1. Решение Яковлевского районного суда Белгородской области 2-091 о выделе земельной доли в натуре

1.2.2.2. Постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда по делу № А08-3929 от 04 марта 2008 г. о признании незаконными действий Администрации, об обязанности провести согласование границ земельных участков, выделяемых в счет земельных долей С.79

**1.2.3. Судебная практика Воронежской области** С.82

1.2.3.1. Определение судебной коллегии по гражданским делам Воронежского областного суда от 6 сентября 2005 г. по делу № 33-2046/05

**1.2.4. Судебная практика Липецкой области** С.84

1.2.4.1. Определение Липецкого областного суда по по делу № 33-129/2005 от 25 июля 2005 г. о понуждении к выделению земельного участка в натуре

1.2.4.2. Определение Липецкого областного суда по по делу № 33-...-2009 от ... сентября 2009 г. на решение Задонского районного суда Липецкой области от 31 июля 2009 г. о выделении земельного участка С.86

1.2.4.3. Определение Липецкого областного суда по по делу № 33-.../2009 от ... ноября 2009 г. на решение Тербунского районного суда Липецкой области от 29 сентября 2009 г. о дополнении протокола общего собрания собственников земельных долей, признании преимущественного права на выделение земельного участка, истребовании его из чужого незаконного владения, прекращении прав собственности на земельный участок С.92

1.2.4.4. Определение Липецкого областного суда по по делу № 33-.../2010 от 22 марта 2010 г. об установлении местоположения и выделении земельного участка С.99

1.2.4.5. Определение Липецкого областного суда по делу № 33-2344а/2010 от 27 сентября 2010 г. о признании недействительным возникшего права собственности на земельные участки С.106

**1.2.5. Судебная практика Тамбовской области** С.108

1.2.5.1. Кассационное определение Тамбовского областного суда по делу № 33-3038 от 27 октября 2010 г. о выделении земельного участка в счет земельных долей

**1.3. Иски о понуждении к заключению договора купли-продажи земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения** С.110

**1.3.1. Судебная практика Липецкой области** С.110

1.3.1.1. Постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 11 августа 2009 г. по делу № А36-4064/2008 по иску об обязанности заключить договор купли-продажи земельного участка

**1.3.2. Судебная практика Тамбовской области** С.115

1.3.2.1. Кассационное определение Тамбовского областного суда по делу № 33-474 от 14 февраля 2011 г. о выделении земельных участков из участка сельскохозяйственного назначения им возложении обязанности о заключении договора купли-продажи выделенных участков

## **1.1. Иски о признании права собственности на земельные доли**

### **1.1.1. Судебная практика Курская область**

1.1.1.1. Решение Курского районного суда Курской области по делу № 2-1044/089-2008 от 24 декабря 2008 г., Кассационным определением Курского областного суда по Делу № 33-772-2009 г. от 21 июля 2009 года оставлено без изменения.

#### *РЕШЕНИЕ*

#### *ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ*

*город Курск*

*24 декабря 2008 года*

*Курский районный суд Курской области в составе:*

*председательствующего судьи Новикова В.В.,*

*с участием: представителя истца ООО Агрофирмы «А» Н.В.Г., действующего на основании доверенности, выданной директором ООО АФ «А» Ш.З.С. от 30 октября 2008 года,*

*ответчицы Е.Т.Н. и её представителя адвоката М.А.Н. представившего удостоверение №264, выданное 18.10.2002 года, и ордер №044627 от 24.10.2008 года,*

*при секретаре Долженковой Н.М.,*

*рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску ООО агрофирма «А» к Е.Т.Н., о признании права собственности на две земельные доли и взыскании судебных расходов,*

#### *УСТАНОВИЛ:*

*Истец - ООО Агрофирма «А», обратился в Курский районный суд Курской области с иском к Е.Т.Н. требуя признать за ним право собственности на две земельные доли размером по 7,4 га каждая в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером {...} из земель сельскохозяйственного назначения расположенный в СПК «Д» N-ского сельсовета Курского района Курской области. В обоснование указал, что 06 и 07 октября 2006 года между ним и Е.Т.Н. были заключены договоры купли-продажи этих земельных долей, согласно пунктов 1 которых продавец Е.Т.Н. продала, а он как покупатель приобрёл в собственность две земельные доли размером по 7,4 га каждая в праве общей долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения в СПК «Д» N-ского сельсовета Курского района Курской области и уплатил Е.Т.Н. за каждый из них по 10 000 рублей, всего 20 000 рублей. Вышеназванные земельные доли на момент заключения договора купли-продажи принадлежали ответчице на основании свидетельства о праве на наследство по закону от 24 ноября 2004 года, выданного нотариусом Курского районного нотариального округа Курской области К.О.Н. и решения Курского районного суда Курской области от 12 апреля 2005 года, соответственно. Деньги в счёт оплаты стоимости земельных долей в сумме 20 000 рублей ответчицей получены, соответственно 06 и 07 октября 2006 года по расходным кассовым ордерам, и в те же дни земельные доли получены истцом по актам приёма-передачи. Но переход права собственности на спорные земельные доли и своё право собственности в отношении них истец в установленном законом порядке не может зарегистрировать, так как Е.Т.Н. уклоняется от их государственной регистрации, что, по мнению истца, ущемляет его права по владению, пользованию и распоряжению ими.*

*В судебном заседании представитель истца ООО Агрофирмы «А» - Н.В.Г., наделённый надлежащими полномочиями согласно выданной доверенности, иск поддержал по основаниям, приведенным в исковом заявлении.*

Ответчица Е.Т.Н. и её представитель – М.А.Н., иск ООО Агрофирма «А» не признали, указав, что согласно статье 168 ГК РФ сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения. Согласно части 1 статьи 12 ФЗ РФ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» №101-ФЗ от 24 июля 2002 года (редакция от 05 февраля 2007 года) к сделкам, совершенным с долями в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, применяются правила ГК РФ. В случае, если число участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения превышает пять, правила ГК РФ применяются с учетом особенностей, установленных статьями 12-14 данного Федерального Закона. Также статьёй 12 вышеуказанного закона предусмотрено, что без выделения земельного участка в счёт земельной доли участник долевой собственности вправе продать её лишь другому участнику долевой собственности, а также сельскохозяйственной организации или гражданину – члену крестьянского хозяйства, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности для нужд сельскохозяйственного производства. Земельные участки в счёт принадлежащих Е.Т.Н. на основании свидетельства о праве на наследство от 24 ноября 2004 года и решения суда от 12 апреля 2005 года земельных долей, площадью по 7,4 га каждая в СПК «Д» N-ского сельсовета Курского района Курской области выделены не были, а ООО Агрофирма «А» не использовала земельный участок, находящийся в долевой собственности для нужд сельскохозяйственного производства, ввиду чего заключенные между Е.Т.Н. и ООО Агрофирмой «А» вышеуказанные договоры купли-продажи являются ничтожными сделками, так как они не соответствуют требованиям статьи 12 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» №101-ФЗ от 24 июля 2002 года (в редакции от 05 февраля 2007 года). Поэтому, в соответствии со статьёй 167 ГК РФ, в отношении этих договоров должны быть применены последствия недействительности ничтожной сделки: две земельные доли размером по 7,4 га каждая должны быть возвращены Е.Т.Н., которая согласно вернуть ООО Агрофирме «А» уплаченные за них деньги в сумме 20 000 рублей. Кроме того, в момент подписания вышеуказанных договоров, а также в настоящее время, Е.Т.Н. не является собственником спорных земельных долей, поскольку в установленном порядке не зарегистрировала за собой право собственности в УФРС по Курскому району Курской области. На момент заключения договоров купли-продажи земельных долей 06 и 07 октября 2006 года между Е.Т.Н. и ООО Агрофирмой «А», положения указанных правовых норм Е.Т.Н. известны не были.

Выслушав стороны, исследовав материалы дела, суд находит иск подлежащим удовлетворению по следующим основаниям.

Статьёй 77 Земельного кодекса РФ от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ определено понятие и состав земель сельскохозяйственного назначения как земель за чертой поселений, предоставленных для нужд сельского хозяйства, в том числе для ведения сельскохозяйственного производства. Использование земельных долей, возникших в результате приватизации сельскохозяйственных угодий, регулируется Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

В силу статьи 7 Федерального Закона РФ № 221-ФЗ от 24 июля 2007 года, «О государственном кадастре недвижимости» в государственный кадастр недвижимости вносятся сведения об уникальных характеристиках объекта недвижимости.

Согласно кадастровой выписке от 25 июля 2008 года земельный участок с кадастровым номером {...}, местоположением – установленным относительно ориентира Курская область Курский район N-ского сельсовет деревни Z, относится к категории земель сельскохозяйственного назначения, с разрешенным использованием – для сельскохозяйственного производства, имеет площадь 39290000 кв.м, но сведения о зарегистрированных правах на него отсутствуют.

Согласно статье 12 Федерального Закона №101-ФЗ от 24 июля 2002 года «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», к сделкам, совершаемым с долями в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, применяются правила Гражданского кодекса Российской Федерации. В случае, если число участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения превышает пять, правила Гражданского кодекса Российской Федерации применяются с учетом особенностей, установленных этой статьей, а также статьями 13 и 14 названного Федерального закона.

Из представленного в судебное заседание списка собственников земельных долей агрофирмы «Д» следует, что всего таковых 367, среди которых присутствуют и наследодатели ответчицы.

В силу статьи 15 ФЗ №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», земельная доля, полученная при приватизации сельскохозяйственных угодий до вступления в силу этого Федерального закона, является долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения.

Согласно статье 18 того же нормативного акта, свидетельства о праве на земельные доли, выданные до вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», а при их отсутствии выписки из принятых до вступления в силу указанного Федерального закона решений органов местного самоуправления о приватизации сельскохозяйственных угодий, удостоверяющие права на земельную долю, имеют равную юридическую силу с записями в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В соответствии с положениями Федерального Закона РФ № 137-ФЗ от 25 октября 2001 года «О введении в действие Земельного Кодекса РФ», государственные акты, свидетельства и другие документы, удостоверяющие права на землю и выданные гражданам или юридическим лицам до введения в действие Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», имеют равную юридическую силу с записями в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в том числе свидетельства о праве собственности на землю по форме, утвержденной Указом Президента Российской Федерации от 27 октября 1993 г. N 1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России».

Из постановления главы администрации Курского района Курской области от 21 июля 1994 года №251, следует, что этим актом утверждены уточненные списки владельцев земельных долей и норма бесплатной передачи земли в собственность граждан, которая по агрофирме «Д», в частности, составляет 7, 4 га. Из показаний сторон в суде, свидетельства о праве на наследство по закону от 24 ноября 2004 года, выданного нотариусом Курского районного нотариального округа Курской области К.О.Н., решения Мирового судьи судебного участка №2 Курского района Курской области от 12 апреля 2005 года вытекает, что к Е.Т.Н. в порядке наследования по закону от её родителей, отца, К.Н.П., и матери, К.А.Д., которым эти права принадлежали на основании

свидетельств о праве собственности на землю, соответственно, серии ... №..., выданного комитетом по земельным ресурсам и землеустройству Курского района Курской области 3 октября 1995 года, и серии ... №..., перешло право собственности на две спорные земельные доли, размером по 7,4 га каждая из земель сельскохозяйственного назначения, находившихся в агрофирме «Д» Курского района Курской области.

В связи с изложенным суд приходит к выводу о том, что Е.Т.Н., будучи правомерно наделенной правом общей долевой собственности на спорные земельные доли в общей долевой собственности на земли сельскохозяйственного назначения на территории СПК «Д», на момент заключения договоров с истцом 06 и 07 октября 2006 года, обладала правами владения, пользования и распоряжения в отношении этих долей, определяемыми положениями статей 246, 247 ГК РФ.

В соответствии с пунктом 3 статьи 129 ГК РФ земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах. Земельная доля, полученная при приватизации сельскохозяйственных угодий, является долей в праве общей собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения.

На основании статьи 454 ГК РФ по договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

В силу пункта 1 статьи 485 ГК РФ, покупатель обязан оплатить товар по цене, предусмотренной договором купли-продажи.

Согласно положениям статье 550 ГК РФ договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (пункт 2 статьи 434 ГК РФ). Несоблюдение формы договора продажи недвижимости влечет его недействительность.

Доля в праве общей собственности в силу статьи 251 ГК РФ, переходит к приобретателю по договору с момента заключения договора, если соглашением сторон не предусмотрено иное. Момент перехода доли в праве общей собственности по договору, подлежащему государственной регистрации, определяется в соответствии с пунктом 2 статьи 223 ГК РФ, то есть с момента государственной регистрации.

Согласно показаний сторон в суде, договорам купли-продажи земельных долей от 06 и 07 октября 2006 года, заключенным сторонами, Е.Т.Н. продала принадлежавшие ей на праве собственности две земельные доли размером по 7,4 га каждая в общей долевой собственности СПК «Д», а Агрофирма приобрела их по 10 000 рублей за каждую, всего за 20 000 рублей. Ограничений, обременений предметы этих договоров на момент отчуждения не имели. В договорах имеются не оспоренные подписи сторон. Таким образом, Е.Т.Н. бесспорно выразила свою волю на отчуждение в пользу истца на условиях договоров купли-продажи от 06 и 07 октября 2006 года принадлежащих ей одной на праве собственности земельных долей, за определенную плату.

Из актов приема-передачи от 06 октября 2006 года и 07 октября 2006 года вытекает, что Е.Т.Н. передала, а Н.В.Г. – представитель по доверенности ООО Агрофирмы «А», принял две земельные доли размером по 7,4 га каждая в общей долевой собственности ПСК «Д», что свидетельствует о наличии на момент совершения сделок по отчуждению Е.Т.Н. своих земельных долей о том, что, с одной стороны, у ответчицы имела воля передать земельные доли истцу, а у истца – принять эти земельные доли и оплатить за них оговоренные в договорах их купли-продажи суммы.

*Из показаний сторон в суде вытекает, что выдел земельного участка в счёт спорных земельных долей и регистрация права собственности в отношении этого земельного участка никем из сторон не производился.*

*В силу статьи 12 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», без выделения земельного участка в счёт земельной доли участник долевой собственности по своему усмотрению вправе, в том числе, продать её сельскохозяйственной организации, использующей земельный участок, находящийся в долевой собственности. В случае, если участник долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения продает свою земельную долю без выделения земельного участка в счёт своей земельной доли сельскохозяйственной организации, использующей земельный участок, находящийся в долевой собственности, извещать других участников долевой собственности о намерении продать свою земельную долю не требуется. Предусмотренные этой статьёй сделки с земельными долями могут осуществляться на основании доверенности, выданной участником долевой собственности другому участнику долевой собственности или иному лицу и удостоверенной должностным лицом органа местного самоуправления или удостоверенной нотариально.*

*Из показаний представителя истца в суде, Устава общества с ограниченной ответственностью Агрофирма «А», утвержденного решением общего собрания учредителей (протокол от 13 февраля 2006 года), Свидетельства серии ...№ ... ИФНС России по городу Курску, Свидетельства за основным государственным регистрационным номером {...} о внесении 28 февраля 2006 года ФНС России по городу Курску в единый государственный реестр юридических лиц юридического лица – ООО Агрофирмы «А», Свидетельства серия ...№ ... ИФНС России по городу Курску о постановке с 28 февраля 2006 года на учёт в налоговом органе по месту нахождения на территории РФ ООО Агрофирмы «А», вытекает, что ООО Агрофирма «А» с 28 февраля 2006 года является юридическим лицом в предмете деятельности его является, в том числе, разведение мясного и молочного крупного рогатого скота, производство сырого коровьего молока, выращивание кормовых культур, заготовка растительных кормов, выращивание зерновых и зернобобовых культур, то есть, этот хозяйствующий субъект является сельскохозяйственной организацией.*

*Согласно статьи 14 ФЗ №101-ФЗ от 24 июля 2002 года «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», решение о порядке владения и пользования земельным участком, находящимся в долевой собственности, принимается общим собранием участников долевой собственности, которые уведомляются не позднее чем за тридцать дней до дня его проведения, в том числе, посредством размещения соответствующих объявлений в СМИ, определенных субъектом Российской Федерации, по предложению в том числе участника долевой собственности на этот земельный участок.*

*Из показаний сторон в суде, объявления в газете «Курская правда» от 25 апреля 2006 года, следует, что собственник земельной доли Г.А.А., известила о проведении 29 мая 2006 года в 11 часов по адресу: Курская область Курский район деревня У, административное здание СПК «Д» собрания собственников земельных долей этого СПК с повесткой дня, в том числе, о выделении земельного участка для передачи в аренду ООО Агрофирма «А».*

*Из протокола общего собрания собственников земельных долей в праве общей долевой собственности на земельный участок, имеющий адресные ориентиры – Курская область Курский район N-ский сельсовет, проведенному в деревне У Курского района Курской области 29 мая 2006 года, вытекает, что при имевшемся кворуме, по второму вопросу единогласно решено определить местоположение находящегося в долевой собственности земельного участка, в*



границах которого в первоочередном порядке будет выделяться земельный участок в счет земельных долей, земельный участок площадью 3892,4 га, имеющий адресные ориентиры – Курская область Курский район Н-ский сельсовет. По третьему вопросу единогласно решено определить местоположение части находящегося в долевой собственности земельного участка, площадью 1154,4 га, предназначенной для выделения в первоочередном порядке в счет земельных долей для передачи в аренду ООО Агрофирма «А»: пашня площадью 889,2 га, участки № 1-10 общей площадью 865,7 га, сенокосы и пастбища площадью 265,2 га, в балке, прилегающей к данным полям. Границы выделяемого земельного участка утвердить. Передать земельный участок площадью 1154,4 га в аренду ООО Агрофирма «А» и заключить долгосрочный договор аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендодателя сроком на 10 лет.

Из Регистрационного листа вышеуказанного собрания следует, что 135 собственников земельных долей на этом собрании присутствовали, в том числе и Е.Т.Н. (№ 103 по регистрационному листу).

Из справки МТО №6 Управления федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Курской области № 317 от 16.06.2006, следует, что ООО Агрофирме «А», согласно протоколу общего собрания собственников земельных долей СПК «Д» Н-ского сельсовета от 29.05.2006, планируется передать в долгосрочную аренду находящийся в долевой собственности земельный участок площадью 1498,9 га. Условия договора аренда общим собранием дольщиков обсуждены и одобрены.

В силу статьи 9 Закона №101-ФЗ от 24 июля 2002 года «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», в случае передачи в аренду находящегося в долевой собственности земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, договор аренды такого земельного участка заключается или с участниками долевой собственности, или с лицом, действующим на основании доверенностей, выданных ему участниками долевой собственности и удостоверенных должностным лицом органа местного самоуправления или удостоверенных нотариально.

В соответствии с доверенностью, удостоверенной Главой администрации МО «Н-ский сельсовет» Курского района Курской области и зарегистрированной в реестре за № 1, Б.В.П., 158 собственников земельных долей, находящихся на праве общей долевой собственности, в том числе Е.Т.Н. (под №103), уполномочили, в том числе заключить от имени собственников земельных долей договор аренды выделяемого участка, с предоставлением прав по оформлению такой сделки.

В договоре аренды земельного участка находящегося в общей долевой собственности, заключенного Б.В.П., действовавшим от имени участников общей долевой собственности на земельный участок площадью 3892,4 га из земель сельскохозяйственного назначения, имеющего адресные ориентиры – Курская область Н-ский сельсовет, по доверенности от 29 мая 2006 года, и ООО Агрофирмой «А» в лице заместителя директора Н.В.Г., установлен предмет договора – земельный участок площадью 3892,4 га, находящийся в общей долевой собственности, из земель сельскохозяйственного назначения, имеющий адресные ориентиры – Курская область Курский район Н-ский сельсовет, определён срок аренды – с 31 мая 2006 года по 26 мая 2007 года (361 день), размер арендной платы за период действия договора – одна тысяча рублей, определены права и обязанности сторон по договору. Следовательно, есть основания считать, что этот договор сторонами был заключен.

Согласно акту приема-передачи от 31 мая 2006 года, арендодатель в лице Б.В.П. передал, а Арендатор ООО Агрофирма «А» принял в аренду земельный

участок площадью 3892,4 га из земель сельскохозяйственного назначения, находящийся в общей долевой собственности, имеющий адресные ориентиры – Курская область Курский район N-ский сельсовет, а значит истец на момент заключения с ответчицей договоров купли продажи земельных долей уже на законных основаниях владел земельным участком, на котором располагались эти земельные доли.

Планом, совместно утвержденным директором ООО Агрофирма «А», начальником ТМО № 6 по Курскому району, главой N-ского сельсовета Курского района Курской области, руководителем управления Роснедвижимости по Курской области, определено местоположение земель передаваемых в аренду ООО Агрофирме «А».

Поскольку, в силу статьи 6 Федерального Закона №101-ФЗ от 24 июля 2002 года «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» принудительное прекращение аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения осуществляется в соответствии с требованиями Земельного и Гражданского кодексов Российской Федерации, а доказательств прекращения вышеуказанного договора суду не представлено, есть основания считать, что до замены его в части долей ответчицы новацией – договорами купли-продажи от 06 и 07 октября 2006 года, на момент заключения последних, договор аренды продолжал действовать.

Доказательств тому, что арендованный земельный участок был изъят из оборота, ввиду чего не мог быть передан в аренду, суду не представлено.

Согласно Приказу Министерства юстиции РФ от 06 августа 2004 года №135 «Об утверждении инструкции о порядке государственной регистрации договоров аренды недвижимого имущества», государственная регистрация договоров аренды недвижимого имущества осуществляется в порядке, установленном Законом, в соответствии с утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 18 февраля 1998 года N 219 «Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним», Правилами ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - Правила ведения ЕГРП), иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, принятыми в соответствии с Законом.

По договору аренды недвижимого имущества (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) недвижимое имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (статья 606 ГК РФ).

В аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты (пункт 1 статьи 607 ГК РФ).

Договор аренды земельного участка, заключенный на срок менее чем один год, не подлежит государственной регистрации, за исключением случаев, установленных федеральными законами (пункт 2 статьи 26 Земельного Кодекса).

Согласно статье 609 ГК РФ договор аренды на срок более года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока, должен быть заключен в письменной форме. Срок договора аренды определяется договором на основании статьи 610 ГК РФ. В силу статьи 614 ГК РФ, арендная плата, порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

Поскольку срок аренды земельного участка согласно договору от 31 мая 2006 года составлял 361 день, необходимости его регистрации в УФРС, согласно ФЗ «О регистрации прав граждан на недвижимое имущество и сделок с ним», не имелось.

В связи с изложенным, оснований, указывающих на недействительность вышеуказанного договора аренды земельного участка от 31 мая 2006 года, ввиду его несоответствия его нормам действующего законодательства – суд не усматривает.

Из справки РОССТАТа – Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Курской области отдел сводных статистических работ региональных счетов и балансов Курского района от 18.08.2008 № 52, следует, что ООО Агрофирмой «А» согласно «Сведениям об итогах сева под урожай 2008 года» посеяно культур на площади 280 га. Эти сведения подтверждают правомерное использование истцом земельного участка, находящегося в общей долевой собственности в деревне X N-ского сельсовета Курского района Курской области под возделывание сельскохозяйственных культур.

Кроме того, из информации РОССТАТа от 08.09.2008 № 54, следует, что в ООО Агрофирма «А» имеется 309 голов КРС, 4 головы лошадей на период 2006 года, 201 голова КРС, 2 головы лошадей на период 2007 года, что указывает на осуществление основной деятельности ООО Агрофирма «А» согласно своему Уставу.

Таким образом с момента постановки на учет в налоговом органе ИФНС России по городу Курску – с 28 февраля 2006 года, по настоящее время ООО Агрофирма «А» правомерно в соответствии с вышеприведенными нормами законодательства и положениями своего Устава осуществляла сельскохозяйственную деятельность, используя по назначению земельный участок, находящийся на праве общей долевой собственности, согласно заключенному 31 мая 2006 года договору аренды, в связи, с чем выдел земельных долей Е.Т.Н. при заключении договоров их купли-продажи 06 и 07 октября 2006 года с ООО Агрофирмой «А» не требовался.

Поэтому суд приходит к выводу, что нормы гражданского законодательства при заключении этих договоров были соблюдены. Доказательств несоответствия этих сделок закону или иным нормативным актам суду не представлено. Не представлено суду и доказательств того, что Е.Т.Н. заключила данные сделки с ООО Агрофирма «А» под влиянием заблуждения (статья 178 ГК РФ) или обмана (статья 179 ГК РФ). Отсюда доводы Е.Т.Н. в обоснование своих возражений представляются несостоятельными.

Как следует из показаний сторон в суде, претензии от 10 октября 2008 года, ООО Агрофирма «А» предлагала Е.Т.Н. оформить договоры купли-продажи двух земельных долей от 06 и 07 октября 2007 года в УФРС по Курской области, но Е.Т.Н. от участия в регистрации уклонилась.

Поэтому за ООО Агрофирма «А» следует признать право общей долевой собственности на две земельные доли размером по 7,4 га каждая из земель сельскохозяйственного назначения местоположением относительно ориентира – Курская область Курский район N-ский сельсовет деревни Z, в границах земельного участка кадастровый номер {...}, на основании договоров купли-продажи от 06 и 07 октября 2006 года заключенных с Е.Т.Н..

Поскольку судом иск удовлетворён полностью, с Е.Т.Н., на основании статей 98, 100 ГПК РФ, пользу истца - ООО Агрофирма «А» надлежит взыскать судебные расходы по оплате государственной пошлины в доход государства, в сумме 2 806 рублей 40 копеек.

Руководствуясь статьями 194-198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Иск ООО Агрофирма «А» к Е.Т.Н., о признании права собственности на две земельные доли размером и взыскании судебных расходов, удовлетворить.

Признать за ООО Агрофирма «А» право общей долевой собственности на две земельные доли размером по 7,4 га каждая из земель сельскохозяйственного назначения *местоположением относительно ориентира – Курская область Курский район Н-ский сельсовет деревня Z, в границах земельного участка кадастровый номер {...}, на основании договоров купли-продажи от 06 октября 2006 года и 07 октября 2006 года заключенных с Е.Т.Н.*

Прекратить право общей долевой собственности Е.Т.Н. на две земельные доли размером по 7,4 га каждая из земель сельскохозяйственного назначения *местоположением относительно ориентира – Курская область Курский район Н-ский сельсовет деревня Z, в границах земельного участка кадастровый номер {...}.*

Взыскать с Е.Т.Н. в пользу ООО Агрофирма «А» судебные расходы по оплате государственной пошлины в сумме 2 806 рублей 40 копеек.

Решение может быть обжаловано в Курский областной суд через Курский районный суд в течение 10 (десяти) дней.

1.1.1.2. Решение Железногорского районного суда Курской области от 12 марта 2009 г. по иску о государственной регистрации перехода права, Кассационным определением Курского областного суда по делу № 33-914-2009 от 07 мая 2009 г. оставлено без изменения.

#### *РЕШЕНИЕ*

*именем Российской Федерации*

*12 марта 2009г.*

*г. Железногорск*

*Железногорский городской суд Курской области в составе: председательствующего, судьи Тимоновой И.И. при секретаре Митиной Г.Я., с участием представителя истца, ООО «В», М.С.А., представителя ответчика, Б.А.М., К.С.М., представителя третьего лица УФРС по Курской области Д.К.Б., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению ООО «В» к Б.А.Н. о государственной регистрации перехода права собственности,*

#### *УСТАНОВИЛ:*

*ООО «В» обратилось в суд с иском к Б.А.Н. о государственной регистрации перехода права собственности на земельную долю, указывая, что 18.08.2008 года они заключили с ответчиком договор купли – продажи земельной доли в праве общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, по условиям которого ответчик продал истцу земельную долю площадью 10,86 га в праве общей долевой собственности на земельный участок площадью 4060 га, находящийся по адресу: Курская область Железногорский район АОЗТ «В». От имени ответчика договор был заключен К.Т.А., действующей на основании доверенности. По условиям указанного договора истец уплатил ответчику 60 000 рублей. 15 января 2009 года ООО «В» обратился к К.Т.А., как уполномоченному представителю ответчика, с просьбой прибыть в Железногорское отделение УФРС по Курской области для подачи документов для государственной регистрации перехода права собственности на земельную долю, однако она сообщила о том, что Б.А.Н. отменил доверенность. Поскольку ответчик отменил доверенность, а сам уклоняется от*

государственной регистрации перехода права собственности на земельную долю, они вынуждены были обратиться в суд с указанным иском.

В судебном заседании представитель истца, М.С.А., поддержали указанные исковые требования, пояснив, что ООО «В» было создано в 2004г. Его основным видом деятельности является растениеводство. С момента своего создания ООО «В» производило обработку земельного участка площадью 4060 га, расположенного в границах АОЗТ «В». Данный земельный участок с кадастровым номером {...} принадлежал на праве общей долевой собственности 748 физическим лицам, но ООО «В» использовало его фактически. В декабре 2005г. ООО «В» заключило с некоторыми из собственников участка договор аренды земельных долей. С декабря по февраль 2006г. оно заключило с сособственниками договоры купли-продажи 115 долей в праве собственности на указанный земельный участок. 25.12.2007г. ООО «В» заключило с частью собственников договор аренды земельных долей, о чем были внесены сведения в ЕГРП. Земельные доли, взятые в аренду по договору от 25.12. 2007г. и приобретенные в собственность, были выделены, и в настоящее время существуют три земельных участка:

- с кадастровым номером {...} площадью 624,4 га, находящиеся в собственности ООО «В»;

- с кадастровым номером {...} площадью 543,3 га, арендуемые ООО «В»;

- с кадастровым номером {...} площадью 2892,3га - невостребованные паи.

Поскольку они фактически обрабатывают весь земельный участок, в том числе и с кадастровым номером {...}, то считают, что договор купли-продажи земельной доли с ответчиком заключен ими на законном основании. Еще одним основанием законности данного договора является то, что они являлись сособственниками, наряду с физическими лицами, земельного участка с кадастровым номером {...}.

Представитель ответчика К.С.М. иск не признал, мотивируя ничтожностью договора купли-продажи земельной доли, заключенного истцом с ответчиком, указав, что данный договор противоречит ст. 1 и 12 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». ООО «В» не имел права покупки земельной доли без выдела земельного участка, принадлежащего Б.А.Н., поскольку не являлся участником долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером {...}, сособственником которого является Б.А.А. ООО «В» также не является сельскохозяйственной организацией, использующей этот земельный участок, поскольку фактическая обработка истцом этого земельного участка производится без законных на то оснований.

Представитель третьего лица УФРС по Курской области, Д.К.Б., пояснил в суде, что для государственной регистрации спорного договора истцу достаточно представить доказательства фактического использования им земельного участка с кадастровым номером {...}.

Выслушав объяснения участников процесса, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

Согласно ч. 1 ст. 551 ГК РФ переход права собственности на недвижимость подлежит государственной регистрации.

В силу ч. 3 ст. 551 ГК РФ, в случае, когда одна из сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, суд вправе по требованию другой стороны... вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности.

Как следует из свидетельства о государственной регистрации права серия ... № ... от 24.05.2007г., Б.А.Н. является собственником земельной доли в размере 10,86 га в праве общей долевой собственности на земельный участок из земель сельхозназначения общей площадью 4060 га, находящийся в общей долевой

собственности, расположенный по адресу: Курская обл., Железногорский р-н, АОЗТ «В».

Как следует из договора купли-продажи от 18.08.2008г. и расписки от 18.08.2008г., Б.А.Н. продал ООО «В» принадлежащую ему вышеуказанную земельную долю в размере 10,86., без выдела ее в натуре, а ООО «В» уплатил Б.А.Н. за данную земельную долю 60000 рублей.

Суд считает, что данный договор является ничтожной сделкой, по следующим основаниям.

Согласно ст. 168 ГК РФ сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушений.

Согласно п. 1 ст. 12 Федерального закона от 24.07.2002г. № 101-ФЗ « Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» к сделкам, совершаемым с долями в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, применяются правила Гражданского кодекса Российской Федерации. В случае, если число участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения превышает пять, правила Гражданского кодекса Российской Федерации применяются с учетом особенностей, установленных настоящей статьей, а также статьями 13 и 14 настоящего Федерального закона. Без выделения земельного участка в счет земельной доли такой участник долевой собственности по своему усмотрению вправе завещать свою земельную долю, внести ее в уставный (складочный) капитал сельскохозяйственной организации, использующей земельный участок, находящийся в долевой собственности, или передать свою земельную долю в доверительное управление либо продать или подарить ее другому участнику долевой собственности, а также сельскохозяйственной организации или гражданину - члену крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности. Участник долевой собственности вправе распорядиться земельной долей по своему усмотрению иным образом только после выделения земельного участка в счет земельной доли.

Как следует из объяснений сторон, письма начальника филиала-отдела обеспечения ведения кадастра объектов недвижимости по Железногорскому району ФГУ «ЗКП» по Курской области И.А.И. № 23 от 2.03.2009г., кадастровой выписки о земельном участке от 12.01.2009г., земельный участок из земель сельхозназначения площадью 4060 га., расположенный по адресу: Курская обл., Железногорский р-н, АОЗТ «В», принадлежащий на праве общей долевой собственности физическим лицам, был поставлен на государственный кадастровый учет 18.08.2004г. и изначально имел кадастровый номер {...}.

Как следует из объяснений представителя истца, в период с декабря по февраль 2006г. ООО «В» заключило с частью собственников земельных долей договоры купли-продажи земельных долей.

Установлено, что 25.12.2007г. ООО «В» заключило с частью собственников земельных долей договоры купли-продажи земельных долей, что подтверждается договором аренды от 25.12.2007г.

Вышеуказанные сделки в судебном порядке оспорены не были.

Из выписок из ЕГРП от 27.02.2009г. № ... и № ... следует что переход права собственности на земельные доли и обременение в виде аренды земельных долей были зарегистрированы в Едином Государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Судом установлено, что 11.12.2006г. единый земельный участок с кадастровым номером {...} был снят с кадастрового учета в связи с разделением на три самостоятельных земельных участка:

- с кадастровым номером {...} - находящийся в собственности ООО «В» ( дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости – 18.04.2007г.);

- с кадастровым номером {...} - арендуемый ООО «В» ( дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости – 20.04.2007г.);

с кадастровым номером {...} - находящийся в общей долевой собственности физических лиц (невыстребованные паи) (дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости – 18.04.2007г.).

Данные обстоятельства подтверждаются вышеуказанными выписками из ЕГРП, кадастровыми выписками о земельном участке от 12 и 13 января 2009г., письмом начальника филиала-отдела обеспечения ведения кадастра объектов недвижимости по Железногорскому району ФГУ «ЗКП» по Курской области И.А.И. № 23 от 2.03.2009г., объяснениями сторон.

Как следует из выписки из ЕГРП от 19.02.2009г. № ..., Б.А.Н. является участником общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером {...}, в то время, как ООО «В» является арендатором земельного участка с кадастровым номером {...} и собственником земельного участка с кадастровым номером {...}.

Таким образом, ООО «В» на момент заключения сделки с ответчиком (18.08.2008г.) не являлся участником долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером {...}, в связи с чем не имел права на покупку у Б.А.Н. его земельной доли, входящей в состав указанного земельного участка.

То обстоятельство, что на момент покупки и аренды земельных долей существовал единый земельный участок с кадастровым номером {...}, не является основанием считать ООО «В» участником долевой собственности на земельный участок с другим кадастровым номером – {...}.

Оснований считать ООО «В» сельскохозяйственной организацией, использующей земельный участок с кадастровым номером {...}, у суда также не имеется по следующим причинам.

Как следует из объяснений представителей истца, ООО «В» фактически использовал весь земельный участок с кадастровым номером {...} и в настоящее время использует земельный участок с кадастровым номером {...} для растениеводства. При этом в качестве правового обоснования использования этого земельного участка представитель истца сослался на заключенные с участниками долевой собственности, в том числе и с Б.А.Н., договоры аренды земельных долей.

Суд не может принять этот довод по следующим основаниям.

Статьей 12 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» определен круг лиц, имеющих право приобрести у собственников земельную долю без ее выдела в натуре, к числу которых относятся сельскохозяйственные организации, использующие земельный участок, находящийся в долевой собственности.

Из смысла вышеуказанной статьи следует, что использование находящегося в долевой собственности земельного участка сельскохозяйственной организацией, претендующей на приобретение в собственность земельной доли, должно быть законным, то есть имеющим надлежащее правовое основание. Фактическое его использование без документального подтверждения права на такое использование не является законным.

Суд не может принять в качестве такого основания доводы представителя истца о наличии договоров аренды земельных долей, входящих в состав земельного участка с кадастровым номером – {...}, на которые ссылается представитель истца, поскольку договоры аренды земельных долей не могут содержать характеристики земельного участка, его местоположение, план

границ земельного участка. Идеальную земельную долю невозможно фактически использовать.

Из ст. 9 и 12 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» следует, что данный закон предусматривает лишь возможность передачи в аренду выделенного земельного участка, возможность передачи в аренду земельной доли, без ее выделения, законом не предусмотрена.

В связи с изложенным договор аренды земельной доли является ничтожной сделкой на основании ст. 168 ГК РФ и не может служить юридическим основанием использования земельного участка.

Фактическое же использование земельного участка из земель сельхозназначения, находящегося в долевой собственности, само по себе не предоставляет ООО «В» право на приобретение земельной доли из состава данного участка, как сельскохозяйственной организации, использующей земельный участок.

Иное толкование указанной нормы закона означало бы фактическое предоставление права на приобретение земельной доли без ее выдела лицам, незаконно использующим земельный участок.

На основании вышеизложенного, поскольку договор купли-продажи земельной доли от 18.08.2008г., заключенный между истцом и ответчиком, является ничтожной сделкой и не порождает юридических последствий, в исковых требованиях о регистрации перехода права собственности по данной сделке истцу следует отказать.

Руководствуясь ст. ст. 194, 197- 199 ГПК РФ,

**РЕШИЛ:**

ООО «В» в иске к Б.А.Н. о государственной регистрации перехода права собственности, отказать.

Решение может быть обжаловано в Курский областной суд в течение 10 дней.

1.1.1.3. Решение Щигровского районного суда по делу № 2-354/2009 от 03 июня 2009 г. по иску о государственной регистрации перехода права, Кассационным определением Курского областного суда по делу № 33-1431-2009 от 09 июля 2009 г. решение отменено в связи с нарушением судом первой инстанции норм материального права

**РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

г. Щигры

3 июня 2009 года.

Дело № 2-354/2009 г.

Щигровский районный суд Курской области в составе:

председательствующего судьи Харламова С.В.

при секретаре Казинниковой М.Н.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Открытого Акционерного Общества «Щ» (ОАО «Щ») к К.В.В. о государственной регистрации перехода права собственности и взыскании пени,

**УСТАНОВИЛ:**

ОАО «Щ» обратилось в суд с иском к К.В.В. о вынесении решения о регистрации перехода права собственности на земельную долю по договору, указав в обоснование, что 17 ноября 2006 г. стороны заключили договор купли-продажи доли площадью 5,95 га в праве общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения площадью 23 670 000 кв.м,



кадастровый номер {...}, находящийся по адресу: Курская область, Щигровский район, N-ский сельсовет. В соответствии с условиями договора ОАО «Щ» оплатило выкупную цену в сумме 16 065 рублей за земельную долю, что подтверждено расходным кассовым ордером № 1311 от 17.11.2006 г. Однако в нарушение условий договора Каменева В.В. с заявлением о государственной регистрации перехода права в Управление Федеральной регистрационной службы по Курской области до настоящего времени не обратилась, что и послужило основанием иска. Просит вынести решение о регистрации сделки, взыскать с К.В.В. пеню в размере 11 486,50 руб. и расходы по уплате государственной пошлины в размере 926,55 руб.

Представитель истца – ОАО «Щ» - П.Е.А., действующая на основании доверенности, в судебное заседание не явилась, предоставила ходатайство об отложении рассмотрения дела, сославшись на выезд в командировку и недостаточность времени для представления доказательств.

Проанализировав ходатайство представителя ОАО «Щ», суд пришел к выводу о рассмотрении дела в отсутствие представителя истца. Требования истца и его доводы сформулированы в имеющемся в деле заявлении, приложенных и приобщенных к делу документах. В предыдущих судебных заседаниях представитель истца поддерживал иски и давал пояснения по существу иска, возражениям ответчика. Кроме того, ранее по ходатайствам представителя истца судебные заседания откладывались под различными предлогами.

В судебном заседании от 26 мая 2009 г. представитель истца – ОАО «Щ» поддержала иски, просила вынести решение о регистрации перехода права собственности в соответствии с договором купли-продажи от 17.11.2006 г. и взыскании пени, пояснив, что со стороны ОАО «Щ» выполнены все обязательства по договору, указанная сумма за покупку земельной доли выплачена К.В.В. Однако со стороны К.В.В. обязательства до настоящего времени не выполнены, так как она уклоняется от регистрации договора купли-продажи и перехода права собственности. ОАО «Щ» правомерно приобрело земельную долю в праве собственности на земельный участок, так как на законных основаниях использовало его для сельскохозяйственного производства, подтверждением чему служит договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, заключенный 10 июля 2006 г. с Б.А.В., представляющим интересы дольщиков.

Ответчик К.В.В. в судебном заседании иск ОАО «Щ» не признала, пояснив, что договор купли-продажи является ничтожным, так как заключен стороной, не имеющей права приобретать земельные доли. Она, слабо разбираясь в юридических вопросах, подписала документы о продаже и выдала доверенность на имя представителя ОАО «Щ», предоставив ему все полномочия по распоряжению земельной долей. За указанную земельную долю она получила 16 065 рублей и считала, что все обязательства со своей стороны исполнила, в этом её заверил и представитель ОАО «Щ» при подписании договора купли-продажи, а также в том, что последующее оформление договора во всех организациях, учреждениях, в том числе регистрационной службе, Щ берет на себя. Данное условие являлось одним из основных при продаже земельной доли, так как ей - сельскому жителю - сложно выезжать в г. Щигры для соблюдения всех формальностей, связанных с оформлением купли-продажи земли.

Представитель ответчика – П.П.Н., действующий на основании ордера № 049433 от 07.04.2009 г., иск ОАО «Щ» не признал, пояснив, что правила и ограничения, применяемые к сделкам с земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, в том числе с находящимися в общей долевой собственности, результатом которых является возникновение или прекращение

прав на такие земельные участки, установлены Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». В соответствии со ст. 12 данного закона без выделения земельного участка в счёт земельной доли участник долевой собственности вправе продать свою долю другому участнику долевой собственности, а также сельскохозяйственной организации или гражданину – члену крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности. Участник долевой собственности вправе распорядиться земельной долей по своему усмотрению иным образом только после выделения земельного участка в счёт земельной доли. На момент заключения оспариваемого договора купли-продажи ОАО «Щ» не являлось участником долевой собственности на указанный земельный участок, который представлял собой участок, сформированный в счёт не востребованных долей, и не использовало на законных основаниях данный земельный участок для сельскохозяйственного производства. То есть не имело права приобретать земельные доли, из которых он состоит. Потому договор купли-продажи как сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, является ничтожным и недействительным с момента его совершения. Ссылку представителя ответчика на предварительное заключение договора аренды земельного участка в подтверждение использования земельного участка и правомерности последующей покупки доли в праве на данный земельный участок считает необоснованной, так как в соответствии с нормами действующего земельного законодательства объектом аренды может быть обособленный земельный участок, границы которого установлены на местности, прошедший кадастровый учёт, право собственности, на который зарегистрировано в установленном законом порядке.

Суд, выслушав представителя истца П.Е.А., ответчика К.В.В., представителя ответчика П.П.Н., свидетеля, изучив материалы дела, считает иск ОАО «Щ» необоснованным и не подлежащим удовлетворению по следующим основаниям.

Конституция РФ гарантирует каждому право иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами (ч. 2 ст. 35); граждане и их объединения вправе иметь в частной собственности землю, владение, пользование и распоряжение которой осуществляется собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц, условия и порядок пользования которой определяются на основе федерального закона (ст. 36).

Таким федеральным законом является Земельный кодекс РФ, регламентирующий отношения по использованию и охране земель в РФ как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории, то есть земельные отношения (п. 1 ст. 3).

Согласно п. 3 ст. 3 Земельного кодекса РФ 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.

В соответствии с п. 3 ст. 129 ГК РФ земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах. К сделкам же с долями в праве общей собственности на участки сельскохозяйственного назначения применяются правила ГК с особенностями, установленными Законом об обороте земель.

Согласно ст. 12 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.02 г. № 101-ФЗ (далее Закон) без выделения земельного участка в счет земельной доли участник долевой собственности по своему усмотрению вправе завещать свою земельную долю, внести ее в уставный (складочный) капитал сельскохозяйственной организации, использующей земельный участок, находящийся в долевой собственности, или передать свою земельную долю в доверительное управление либо продать или подарить ее другому участнику долевой собственности, а также сельскохозяйственной организации или гражданину - члену крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности. Участник долевой собственности вправе распорядиться земельной долей по своему усмотрению иным образом только после выделения земельного участка в счет земельной доли.

Таким образом, данная статья исчерпывающим образом определяет круг сделок, предметом которых может выступать земельная доля: завещание; внесение в уставный (складочный) капитал сельскохозяйственной организации; доверительное управление; продажа или дарение другому участнику долевой собственности, а также сельскохозяйственной организации или гражданину - члену крестьянского (фермерского) хозяйства при условии, что они используют земельный участок, находящийся в долевой собственности.

Земельную долю нельзя сдать в аренду, заложить по договору ипотеки, нельзя ее продать или подарить третьему лицу (не являющемуся участником долевой собственности). Предметом этих сделок может быть не земельная доля, а земельный участок, выделенный в натуре в счет доли в праве общей собственности. И до заключения сделки право собственности на земельный участок, выделенный в натуре в счет доли в праве общей собственности, должно быть зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество на общих основаниях.

В соответствии со ст. 168 ГК РФ сделка, не соответствующая требованиям закона или иным правовым актам, ничтожна.

Эти нормативные акты регулируют спорные правоотношения.

Требования этих норм не соблюдены сторонами по делу – ОАО «Щ» и К.В.В. – при заключении договора купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения.

Судом установлено, что 17 ноября 2006 г. между К.В.В. и ОАО «Щ» заключён договор купли-продажи, предметом которого явилась доля в праве общей долевой собственности на земельный участок площадью 23 670 000 кв.м., кадастровый номер {...}, из земель сельскохозяйственного назначения, расположенный по адресу: Курская область, Щигровский район, N-ский сельсовет (л.д. 17-18).

Перед заключением договора по инициативе покупателя - ОАО «Щ» - для последующего оформления земельной доли в органах Государственной регистрации и других организациях, учреждениях продавцом К.В.В. подписана доверенность на представителя ОАО «Щ» - Б.А.В., которая удостоверена нотариусом Щигровского нотариального округа Х.В.И. и зарегистрирована в реестре за № 163 от 23 января 2006 года.

Во исполнение сделки сторонами подписан акт приёма-передачи, согласно п. 3 которого каждая из сторон договора подтвердила, что обязательства сторон выполнены, расчет произведен полностью и у сторон нет претензий по существу договора (л.д. 19).

Согласно расходному кассовому ордеру № 1311 от 17.11.2006 г. (л.д. 6) и расписке от 17.11.2006 г. (л.д. 9) в подтверждение заключения договора К.В.В. получено 16 065 рублей – плата за долю.

Представитель ОАО «Щ» в судебном заседании подтвердила, что одним из условий при подписании договора купли-продажи земельной доли на территории Озёрского сельсовета являлось подписание лицами, продающими земельные доли, доверенности на право подписания документов, необходимых для оформления, и представление интересов продавца во всех организациях, учреждениях, в том числе и Управлении Федеральной регистрационной службы по Курской области.

К.В.В. также подписана доверенность на имя представителя ОАО «Щ» Б.А.В. Однако в связи с увольнением Б.А.В. оформление купли-продажи не доведено до конца, что и послужило основанием для обращения в суд.

Свидетель Т.Н.Н. в судебном заседании показала, что с нею, как и с К.В.В., а также другими гражданами, имевшими земельные доли на территории N-ского сельсовета Щигровского района Курской области, ОАО «Щ» оформлены договоры купли-продажи земельных долей. При подписании договоров представители Щ заверяли, что последующее оформление договоров купли-продажи во всех организациях, учреждениях, в том числе регистрационной службе, они берут на себя. Данное условие являлось одним из основных при продаже земельных долей, так как им - сельским жителям - сложно выезжать в г. Щигры для соблюдения всех формальностей, связанных с оформлением купли-продажи земли.

Таким образом, судом проверены доводы ОАО «Щ» о невыполнении К.В.В. условий договора купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения от 17 ноября 2006 года и уклонении от государственной регистрации перехода права собственности на долю и признаются несостоятельными.

Также судом признаётся несостоятельным довод представителя истца о том, что ОАО «Щ» является надлежащей стороной при совершении сделки по приобретению земельной доли.

Согласно п. 1.1 договора купли-продажи от 17.11.2006 г. предметом договора является не подлежащая выделу в натуре доля в праве общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения.

Таким образом, покупателем данной доли в праве без выделения земельного участка в счёт земельной доли должен быть либо другой участник долевой собственности, либо сельскохозяйственная организация или гражданин - член крестьянского (фермерского) хозяйства, использующие земельный участок, находящийся в долевой собственности. Вследствие чего обязательным условием приобретения доли в праве общей долевой собственности на земельный участок без выделения в натуре земельного участка в счёт доли является правомерное использование земельного участка в соответствии с его целевым назначением, то есть для сельскохозяйственного производства.

Представителем истца П.Е.А. в качестве доказательства правомерности использования ОАО «Щ» данного земельного участка, предоставляющего право покупки земельной доли без выделения в счёт доли земельного участка в натуре, представлен предварительный договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения. Согласно данному договору 10 июля 2006 г. Б.А.В., действующий на основании доверенностей от лица собственников находящегося в долевой собственности земельного участка, предоставил в аренду ОАО «Щ» земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения площадью 1 898 га, расположенный по адресу: Курская область, Щигровский район, N-ский сельсовет, СХПК «О», для использования в целях производства

сельхозпродукции. Срок аренды участка установлен с 10 июля 2006 г. по 01 июня 2007 г.

Статья 9 Закона во взаимосвязи с нормами Земельного кодекса РФ (статья 22) и Гражданского кодекса РФ об аренде (статьи 606-625), регулирует отношения, возникающие в связи с арендой земельных участков сельскохозяйственного назначения, и содержит требование, согласно которому в аренду могут быть переданы прошедшие государственный кадастровый учёт земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, в том числе земельные участки, находящиеся в долевой собственности. В этом случае договор аренды заключается или с участниками долевой собственности или с лицом, действующим на основании доверенностей, выданных ему участниками долевой собственности и удостоверяемых должностным лицом органа местного самоуправления или нотариально.

По договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определённо установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а договор не считается заключённым (ч. 3 ст. 607 ГК РФ).

Таким образом, в силу приведённых норм, арендодателем земельного участка может быть только его собственник. Объектом договора аренды может быть только такой земельный участок, в отношении которого достигнуто соглашение по всем его характеристикам и условиям использования. В договоре должны быть указаны данные, позволяющие определённо установить земельный участок, подлежащий передаче: местоположение, размер. Земельный участок должен иметь границы, описанные и удостоверенные в установленном порядке.

Однако представленные истцом документы не позволяют определить полномочия Б.А.В. и установить, имел ли он право на заключение договора аренды от имени дольщиков, поскольку отсутствуют выданные на его имя доверенности. Кроме того, в договоре аренды отсутствуют обязательные данные, позволяющие определённо установить имущество, передаваемое по договору, то есть сведения об определении места положения земельного участка, его постановки на кадастровый учёт в качестве самостоятельного объекта недвижимости, о государственной регистрации права лиц, являющихся арендодателями, на земельный участок, передаваемый в аренду. Более того в договоре аренды земельного участка от 10.07.2006 г. и договоре купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на земельный участок от 17.11.2006 г. указаны разные площади земельного участка, являющегося предметом сделок – 1 898 га и 23 670 000 кв.м соответственно, из чего можно сделать вывод, что в данных договорах предметами сделок являются разные земельные участки. Также предварительный договор аренды от 10.07.2006 г. содержит п. 1.2, из которого следует, что участники долевой собственности на земельный участок обязуются заключить основной договор аренды или внести выделенный в счёт земельных долей земельный участок в уставный капитал хозяйственного общества. Намерения продать долю в праве собственности на земельный участок указанные в договоре аренды собственники не изъявляли.

В силу вышеизложенного суд считает, что представленный истцом договор аренды не является доказательством правомерности использования земельного участка, на который ОАО «Ш» приобрело у К.В.В. долю в праве собственности.

Данное обстоятельство также подтверждается ответом МТО № 4 Управления Роснедвижимости по Курской области № 112 от 12.05.2009 г., согласно которому земельный участок, сформированный, в том числе, и за счет

земельной доли, являющейся предметом договора купли-продажи от 17 ноября 2006 г., находится в общей долевой собственности. Часть из состава земель по настоящее время незаконно используется ОАО «Щ».

Таким образом, суд считает установленным, что ОАО «Щ», в соответствии с нормами действующего законодательства об обороте земель сельскохозяйственного назначения, не могло являться стороной по договору купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, в силу чего договор купли-продажи от 17 ноября 2006 г. является ничтожной сделкой и недействительной с момента его заключения, в связи с чем, в иске ОАО «Щ» к К.В.В. о регистрации перехода права собственности и взыскании пени надлежит отказать.

Также надлежит разрешить вопрос о судебных издержках.

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, которые в соответствии со ст. 88 ГПК РФ состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела. К издержкам относятся расходы на оплату услуг представителя (ст. 94 ГПК РФ)

Ответчиком К.В.В. заявлено требование о взыскании с ОАО «Щ» 2 000 рублей в счёт оплаты услуг представителя, что подтверждено квитанцией к приходному кассовому ордеру от 08.04.2009 г.

Таким образом, с истца - ОАО «Щ» в пользу К.В.В. надлежит взыскать расходы по оплате услуг представителя в сумме 2 000 рублей.

Согласно ст. 196 ГПК РФ суд принимает решение по заявленным требованиям. Все требования по иску ОАО «Щ» проверены судом.

Иного по настоящему делу не установлено.

Таким образом, в иске ОАО «Щ» надлежит отказать.

Исходя из изложенного, руководствуясь ст. 194-199 ГПК РФ, суд –

**РЕШИЛ:**

В иске Открытому Акционерному Обществу «Щ» к К.В.В. о государственной регистрации перехода права собственности и взыскании пени - отказать.

Взыскать с Открытого Акционерного Общества «Щ» в пользу К.В.В. расходы по оплате услуг представителя в сумме 2 000 (две тысячи) рублей.

Решение может быть обжаловано в Курский областной суд в 10-суточный срок со дня его вынесения путем подачи жалобы через Щигровский районный суд.

**КУРСКИЙ ОБЛАСТНОЙ СУД  
КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ**

г. Курск

9 июля 2009 года

Судебная коллегия по гражданским делам Курского областного суда в составе:

председательствующего	Апалькова А.М.,
судей	Черниковой Е.Н. и Никитиной А.П.,
при секретаре	Долженкове С.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску ОАО «Щ» к К.В.В. о регистрации перехода права собственности на земельную долю, поступившее с кассационной жалобой представителя ОАО «Щ» К.С.Б. на решение Щигровского районного суда Курской области от 3 июня 2009 года, которым постановлено:

*«В иске ОАО «Щ» к К.В.В. [...] отказать.*

*Взыскать с ОАО «Щ» в пользу К.В.В. расходы по оплате услуг представителя в сумме 2 000 рублей».*

*Заслушав доклад судьи Апалькова А.М., объяснение представителя истца П.Е.А., поддержавшей кассационную жалобу, судебная коллегия*

*у с т а н о в и л а:*

*ОАО «Щ» (далее – Общество) обратилось в суд с иском к К.В.В. о государственной регистрации перехода права, указав, что по договору купли-продажи от 17.11.2006 г. общество приобрело у К.В.В. за 16 065 рублей земельную долю размером 5,95 га в общей долевой собственности на земельный участок сельхозназначения площадью 23 670 000 кв.м. под кадастровым номером {...}, местоположением N-ский сельсовет Щигровского района Курской области. К договору сторонами был составлен акт приема-передачи, продавцом написана расписка о получении следуемых по сделке денег. Согласно п. 3.1.4 договора продавец обязан был в десятидневный срок обратиться в УФРС с заявлением о переходе права собственности на земельные доли. Однако данное обязательство им не исполняется, от регистрации перехода права ответчик уклоняется.*

*Ссылаясь на п. 3 ст. 165 ГК РФ, Общество просило вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности на земельные доли, взыскать с К.В.В. пеню в размере 11 486 рублей 50 копеек, расходы по госпошлине в сумме 926 рублей 55 копеек.*

*Суд постановил указанное решение, мотивировав тем, что в силу закона земельные доли могут быть отчуждены лишь участникам общей долевой собственности или лицу, использующему земельный участок, а ОАО «Щ» к таковым не относилась.*

*В кассационной жалобе представитель ОАО «Щ» К.С.Б. просит отменить решение как незаконное.*

*Изучив материалы дела и проверив решение суда в соответствии с ч. 2 ст. 347 ГПК РФ в интересах законности в полном объеме, судебная коллегия находит его подлежащим отмене в связи с нарушением судом первой инстанции норм материального права.*

*К этому выводу судебная коллегия приходит на основании следующего.*

*На основании материалов дела установлено и стороны это подтверждают, что между истцом ОАО «Щ» и К.В.В. 17 ноября 2006 года состоялась сделка по купле-продаже земельной доли размером 5.95 га в общей долевой собственности на земельный участок сельхозназначения площадью 23 670 000 кв.м. под кадастровым номером {...}, расположенный в окрестностях МО «N-ский сельсовет» Щигровского района Курской области.*

*В соответствии со ст. 12 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» без выделения земельного участка в счет земельной доли такой участник долевой собственности по своему усмотрению вправе ... продать или подарить ее другому участнику долевой собственности, а также сельскохозяйственной организации или гражданину – члену крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности. Участник долевой собственности вправе распорядиться земельной долей по своему усмотрению иным образом только после выделения земельного участка в счет земельной доли.*

*То есть, для сделок с земельными долями в земельном участке сельхозназначения законом установлены определенные ограничения.*

*Вывод суда о том, что ОАО «Щ» не представило доказательств правомерности использования спорного земельного участка, предоставляющего право покупки земельной доли без выделения в счет доли земельного участка в натуре,*

противоречит материалам дела, из которых следует, что решением Арбитражного суда Курской области от 29.05.2007 г. установлено, что в марте 2006 года участники общей долевой собственности на земельный участок провели общее собрание, на котором приняли решение о выделении в натуре земельного участка в счет земельных долей 319-ти собственников для передачи его в аренду ОАО «Щ». По поручению собственников Общество заключило договор подряда на выполнение работ по межеванию земельного участка от 10.05.2006 г. и оплатило соответствующие расходы в сумме 160 000 рублей. С 2006 года Общество арендует земельный участок, но не предприняло достаточных мер для изготовления проекта перераспределения земель, постановки земельного участка на кадастровый учет, его регистрации и заключения договора аренды земельного участка (л.д. 44-47).

Из данного суждения арбитражного суда следует, что на момент совершения сделок Общество использовало находящийся в общей долевой собственности земельный участок и это использование не являлось противоправным, поскольку собственники в установленном законом порядке выразили свою волю на распоряжение земельными долями, земельный участок, выделенный в счет этих долей, обрабатывался, и собственники против этого не возражали. То обстоятельство, что не были завершены землеустроительные работы и не оформлены правоустанавливающие документы, свидетельствует лишь о том, что предоставленное Обществу право на использование земельного участка не оформлено надлежащим образом, но это обстоятельство не исключает наличие самого этого права.

Таким образом, ОАО «Щ» являлось пользователем земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, и вправе было приобретать у собственников земельные доли на этот участок на возмездной основе.

В силу ст. 165 ГК РФ если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки. В этом случае сделка регистрируется в соответствии с решением суда.

Согласно материалам дела Каменева В.В. являлась собственником земельной доли площадью 5,95 га. Сделка купли-продажи совершена в надлежащей для данного вида сделок форме. Отсюда иск ОАО «Щ» подлежит удовлетворению. С регистрацией перехода права на земельные доли к ОАО «Щ» право К.В.В. на эти доли подлежит прекращению.

Суд первой инстанции неправильно истолковал и применил приведенные нормы материального права, что привело к принятию незаконного решения. Такое решение в силу п. 4 ч. 1 ст. 362 ГПК РФ подлежит отмене.

Так как обстоятельства, имеющие значение для дела, установлены на основании имеющихся доказательств, по делу подлежит принятию новое решение об удовлетворении иска ОАО «Щ».

При принятии нового решения судебная коллегия не находит оснований для удовлетворения требования Общества о взыскании с К.В.В. неустойки. В соответствии с п. 5 Договора купли-продажи пеня назначается продавцу в случае уклонения либо неисполнения п. 3.1.4. Договора. Согласно данному пункту в течение 10 дней со дня подписания договора продавец обязуется обратиться в УФРС по Курской области с заявлением о государственной регистрации перехода права на долю.

Вместе с тем, пунктом 5.5. Договора предусмотрено, что при неурегулировании в процессе переговоров спорных вопросов споры подлежат передаче на рассмотрение и окончательное разрешение в постоянно действующий Третейский суд.



*К.В.В. не исполнила требование п. 3.1.4. договора, но переговоров по вопросам неустойки между сторонами не было и право покупателя на обращение по данному спорному вопросу в Третейский суд не реализовано. Данное обстоятельство является по своей сути досудебным порядком разрешения спора и этот порядок по делу не соблюден, что лишает Общество права требовать взыскания пени в суде общей юрисдикции.*

*Руководствуясь ст.ст. 360, 361, п. 4 ч. 1 ст. 362 ГПК РФ, судебная коллегия*

*определила:*

*Решение Щигровского районного суда Курской области от 3 июня 2009 года отменить.*

*Постановить по делу новое решение, которым иск ОАО «Щ» удовлетворить в части:*

*произвести государственную регистрацию перехода права к открытому акционерному обществу «Щ» на объект недвижимого имущества – земельную долю размером 5.95 га в праве общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения площадью 23 670 000 кв.м., с кадастровым номером {...}, местоположением Курская область, Щигровский район, N-ский сельсовет, по сделке купли-продажи от 17 ноября 2006 года, заключенной между продавцом К.В.В. и покупателем ОАО «Щ»;*

*прекратить зарегистрированное право К.В.В. на земельную долю размером 5.95 га в общей долевой собственности на земельный участок сельхозназначения площадью 23 670 000 кв.м., с кадастровым номером {...}, местоположением Курская область, Щигровский район, N-ский сельсовет.*

*Взыскать с К.В.В. в пользу ОАО «Щ» судебные расходы в сумме 926 рублей 55 копеек.*

*В удовлетворении иска ОАО «Щ» о взыскании неустойки отказать.*

### **1.1.2. Судебная практика Белгородской области**

**1.1.2.1. Решение Яковлевского районного суда Белгородской области по делу № 2-438 от 21 января 2008 г. о признании права собственности на земельную долю**

*Яковлевский районный суд Белгородской области*

*Решение от 21.01.2008 г.*

*Дело № 2-438-07*

*Яковлевский районный суд Белгородской области, рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску государственного специализированного учреждения «Ф» к С. о признании права собственности на земельную долю,*

**У С Т А Н О В И Л:**

*ГСУ «Ф» обратился в суд с иском к С. о признании права собственности на земельную долю.*

*Сослался на то, что переход права по договору купли-продажи земельной доли, заключенному между Белгородской областью и Ч. зарегистрирован не был по причине смерти Продавца.*

*Просит суд признать за Белгородской областью право общей долевой собственности на земельную долю в размере 5,19 га в земельном участке общей площадью 23170000 кв.м., из земель сельскохозяйственного назначения, предназначенных для сельскохозяйственного производства с кадастровым*

номером [...], расположенном по адресу: Белгородская область, Яковлевский район, в границах СПК «П».

В судебном заседании представитель истца ГСУ «Ф» Г. исковые требования поддержал.

Ответчик С. исковые требования признала.

В судебное заседание представитель третьего лица – отдела по Яковлевскому району Управления Федеральной регистрационной службы по Белгородской области в судебное заседание не явился, в отзыве на иск просит рассмотреть дело в отсутствие их представителя, пояснил, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним за период с 25.12.1999г. по 31.12.2004г., на 09.01.2008г. отсутствуют записи о регистрации прав на данный объект недвижимого имущества.

Суд, выслушав объяснения представителя истца, исследовав представленные доказательства по делу, пришел к выводу, что исковые требования подлежат удовлетворению по следующим основаниям:

Судом установлено, что 04.05.2005г. между Ч. и Белгородской областью заключен договор купли-продажи земельной доли, расположенной в границах СПК «П». В связи со смертью Ч. 03.02.2006г. переход права зарегистрирован не был.

Факт заключения сделки между Ч. и Белгородской областью подтвержден договором купли-продажи №2128 от 04.05.2005г. (л.д.8), согласно которому Ч. продал, а Белгородская область, от имени которой действовал истец, согласно договору поручительства (л.д.9), приобрела земельную долю в размере 5,19 га, в земельном участке общей площадью 23170000 кв.м. из земель сельхозназначения, предназначенных для сельскохозяйственного производства с кадастровым номером {...}, расположенном по адресу: Белгородская область, Яковлевский район, в границах СПК «П».

Отчуждаемая земельная доля принадлежала Ч. на праве общей долевой собственности, что подтверждается свидетельством на право собственности на землю №143665, выданным Комитетом по земельным ресурсам Яковлевского района 30.11.1994г., регистрационная запись №12292 от 30.11.1994г. (л.д.14).

Факт исполнения сторонами договора купли-продажи подтвержден актом приема-передачи №2128 от 04.05.2005г. (л.д.10), реестром выдачи денежных средств №47, реестровая запись №12 (л.д.19).

Стороны исполнили обязанности, возложенные на них договором купли-продажи. В силу п.1 ст.551 ГК РФ процедура приобретения недвижимого имущества в собственность заканчивается государственной регистрацией, однако произвести регистрацию перехода права собственности невозможно в связи со смертью Ч. 03.02.2006г.

Имущественные права и обязанности, в том числе право общей долевой собственности, относятся к имуществу и подлежат наследованию на общих основаниях.

На основании ст.1112 ГК РФ права и обязанности по имуществу переходят на наследников.

Согласно копии наследственного дела (л.д.28-29) к имуществу Ч. земельная доля в наследственную массу не входит, единственной наследницей имущества Ч. является С.

Наследник С. сделку не оспаривает, не возражает против признания права общей долевой собственности на земельную долю за Белгородской областью.

В силу п.1 ч.2 ст.218 ГК РФ право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи.

Учитывая то, что между сторонами достигнута договоренность по всем существенным условиям сделки, правовой результат вследствие заключения

договора наступил, права и законные интересы третьих лиц не нарушены, суд считает сделку не противоречащей закону.

Оценив все представленные и исследованные судом доказательства, суд считает их относимыми, допустимыми, достоверными, а в совокупности достаточными для признания за Белгородской областью право общей долевой собственности на земельную долю в размере 5,19 га в земельном участке общей площадью 23170000 кв.м., из земель сельхозназначения, предназначенных для сельскохозяйственного производства с кадастровым номером [...], расположенном по адресу: Белгородская область, Яковлевский район, в границах СПК «П».

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 194-198 ГПК РФ, суд

**Р Е Ш И Л :**

Исковое заявление государственного специализированного учреждения «Фонд государственного имущества Белгородской области» к С. о признании права собственности на земельную долю, удовлетворить.

Признать за Белгородской областью право общей долевой собственности на земельную долю в размере 5,19 га в земельном участке общей площадью 23170000 кв.м., из земель сельскохозяйственного назначения, предназначенных для сельскохозяйственного производства с кадастровым номером 31:10:00 00 000:0068, расположенном по адресу: Белгородская область, Яковлевский район, в границах СПК «Прогресс».

Решение может быть обжаловано в десятидневный срок в кассационном порядке в Белгородский областной суд с подачей жалобы через Яковлевский районный суд.

### **1.1.3. Судебная практика Воронежской области**

1.1.3.1. Решение Рамонского районного суда Воронежской области по делу № 2-1033/2010 от 02 декабря 2010 г. о признании права на земельную долю

*РАМОНСКИЙ РАЙОННЫЙ СУД ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ*

*Решение от 02.12.2010 г.*

*Дело № 2-1033/2010*

*Рамонский районный суд Воронежской области в составе:*

*председательствующего судьи Бородкина С.А.*

*с участием представителя истца М.Г.В. – С.А.И.*

*при секретаре Аверковой Т.В.*

*рассмотрел в открытом судебном заседании гражданское дело по иску М.С.В. к А.А.П. о признании права на земельную долю,*

**УСТАНОВИЛ:**

*М.С.В. обратился с иском к А.А.П. о признании права на земельную долю, мотивируя следующим:*

*10.11.2004 года М.С.В. по договору купли-продажи и акту приема-передачи приобрел у ответчика земельную долю из земель сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного использования в виде пашни площадью <данные изъяты> с оценкой 91 баллогектар. Расчет по договору был произведен полностью. Деньги за земельную долю были уплачены в размере 10000 рублей, что подтверждает расписка от 10.11.2004 года. Право собственности продавца на земельную долю подтверждает свидетельство о праве на наследство по закону от 04.06.2003 года. С момента совершения сделки никаких претензий со стороны ответчика предъявлено не было, земельная доля была передана М.С.В.*

по акту приема-передачи от 10.11.2004 года. Однако в течение длительного времени ответчиком не исполнялись условия заключенной сделки. На устные обращения М.С.В. о необходимости соблюдения условий договора представитель ответчика по доверенности М.Г.В. пояснял, что оформление земельной доли задерживается из-за отсутствия земельного участка, предназначенного для первоочередного выдела земельных долей и необходимо время для того, что бы участники общей долевой собственности провели общее собрание, на котором будет определен такой земельный участок. Общее собрание участников долевой собственности состоялось 30.08.2008 года. На собрании было определено использовать земельный участок № площадью <данные изъяты>, расположенный по адресу: <адрес>, для первоочередного выделения земельных участков в счет земельных долей и зарегистрировать в УФРС по Воронежской области право собственности на идеальную долю, исходя из фактического размера земельного участка общей долевой собственности. Позже указанный земельный участок был поставлен на кадастровый учет, что подтверждает кадастровый паспорт земельного участка от 21.01.2009 года. М.С.В. является участником общей долевой собственности на земельный участок № общей площадью <данные изъяты> и имеет 8/100 доли в праве общей долевой собственности на него. В настоящее время истец не может оформить свои права на земельную долю, так как ответчик до сих пор не исполнил указанные в пункте 8 условия договора купли-продажи от 10.11.2004 года, а именно обязанность по оформлению своего права на земельную долю, регистрации права собственности и переходу права собственности на земельную долю к М.С.В., а также предоставление необходимой для этого документации. Хотя собрание участников общей долевой собственности было проведено еще два года назад и земельный участок, предназначенный для первоочередного выдела земельных долей давно определен. Статья 12 ГК РФ устанавливает, что защита гражданских прав осуществляется путем признания права. В статье 59 ЗК РФ указано, что признание права на земельный участок осуществляется в судебном порядке. М.С.В. просил признать за ним право собственности на 1/100 долю в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью <данные изъяты>., расположенный по адресу: <адрес> кадастровый номер № из земель сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного использования.

Истец М.С.В., будучи надлежащим образом уведомлен о месте и времени судебного разбирательства, в судебное заседание не явился, просил рассмотреть дело в его отсутствие с участием его представителя по доверенности С.Л.И.

В судебном заседании представитель истца М.С.В. – С.Л.И. заявленные иски требования поддержала по изложенным основаниям.

Ответчик А.А.П., будучи надлежащим образом уведомлен о месте и времени судебного разбирательства, в судебное заседание не явился, просил рассмотреть дело в его отсутствие. Представил заявление, в котором иски требования М.С.В. признал в полном объеме, дополнительно указал, что денежные средства по договору купли-продажи получил в полном объеме, претензий к М.С.В. не имеет.

Представитель третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, ЗАО «П», будучи надлежащим образом уведомлен о месте и времени судебного разбирательства, в судебное заседание не явился, просил рассмотреть дело в его отсутствие. Представил заявление, в котором не возражал против удовлетворения иски требований М.С.В.

Признание иска ответчиком не противоречит закону, не нарушает права и законные интересы других лиц, поэтому суд принимает его.

Выслушав представителя истца, исследовав материалы дела, суд находит искивые требования М.С.В. обоснованными и подлежащими удовлетворению.

Судом установлено следующее:

Согласно свидетельству о праве на наследство по закону А.А.П. унаследовал земельную долю в общей долевой собственности без выдела доли в натуре из земель сельхозназначения для сельхозиспользования площадью – <данные изъяты>, расположенную в <адрес>.

10.11.2004 года А.А.П. через своего представителя М.Г.В. заключил с М.С.В. договор купли-продажи земельной доли площадью <данные изъяты>, расположенной по адресу: <адрес>, и земельного участка площадью <данные изъяты>, расположенного по адресу: <адрес>. 10.11.2004 года был подписан акт приема-передачи указанных объектов в собственность М.С.В.

Решением общего собрания участников долевой собственности на земельные доли в праве общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения по адресу: <адрес> от 30.08.2008 года было определено использовать земельный участок № площадью <данные изъяты> для первоочередного выделения земельных участков в счет земельных долей.

Земельный участок № площадью <данные изъяты> имеет адресный ориентир: <адрес>, участок №, поставлен на кадастровый учет и ему присвоен кадастровый номер №.

А.А.П. уклоняется от государственной регистрации права собственности, а также от последующей регистрации перехода права на указанную земельную долю к М.С.В.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 8 ГК РФ 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.

Часть 2 статьи 218 ГК РФ предусматривает, что право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

На основании статей 164, 551 ГК РФ договор купли-продажи, а также переход права собственности на недвижимость по такому договору подлежат государственной регистрации.

Согласно части 2 статьи 223 ГК РФ в случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом.

В соответствии с абзацем 3 части 1 статьи 16 закона РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» при уклонении одной из сторон договора от государственной регистрации прав переход права собственности регистрируется на основании решения суда, вынесенного по требованию другой стороны.

Принимая во внимание, что расчет по договору между сторонами произведен полностью, ответчик А.А.П. не оспаривает законность заключения указанного договора купли-продажи, то имеются основания для признания за М.С.В. права собственности на 1/100 долю в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью <данные изъяты> расположенный по адресу: <адрес> кадастровый номер № из земель сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного использования.

Руководствуясь ст. 194, 198 ГПК РФ, суд

**РЕШИЛ:**

*Признать за Меркуловым С.В. право собственности на 1/100 долю в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью <данные изъяты>, расположенный по адресу: <адрес> кадастровый номер № из земель сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного использования.*

*Решение может быть обжаловано в судебную коллегия по гражданским делам Воронежского областного суда в течение десяти дней после его вынесения.*

**1.1.3.2. Решение Рамонского районного суда Воронежской области по делу № 2-193/2011 от 01 февраля 2011 г. о признании договора заключенным и признании права собственности на земельную долю**

*Рамонский районный суд Воронежской области  
Решение от 01.02.2011 г.  
Дело № 2-193/2011*

*Рамонский районный суд Воронежской области в составе:  
председательствующего судьи Бородкина С.А.  
с участием представителя истца М.С.В. – С.А.И.  
ответчика З.А.Г.  
при секретаре А.Т.В.*

*рассмотрел в открытом судебном заседании гражданское дело по иску М.С.В. к З.А.Г. о признании договора заключенным и признании права собственности на земельную долю,*

**УСТАНОВИЛ:**

*М.С.В. обратился с иском к З.А.Г. о признании договора заключенным и признании права собственности на земельную долю, мотивируя следующим:*

*10.11.2004 года М.С.В. по договору купли-продажи и акту приема-передачи приобрел у ответчика земельную долю из земель сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного использования в виде пашни площадью <.....> с оценкой 91 баллогектар. Расчет по договору был произведен полностью. Деньги за земельную долю были уплачены в размере 9000 рублей, что подтверждает расписка от 10.11.2004 года. Право собственности продавца на земельную долю подтверждает свидетельство на право собственности на землю серии № от 28.02.1997 года, регистрационная запись № 11351. С момента совершения сделки никаких претензий со стороны ответчика предъявлено не было, земельная доля была передана М.С.В. по акту приема-передачи от 10.11.2004 года. Однако в течение длительного времени ответчиком не исполнялись условия заключенной сделки. На устные обращения М.С.В. о необходимости соблюдения условий договора представитель ответчика по доверенности М.Г.В. пояснял, что оформление земельной доли задерживается из-за отсутствия земельного участка, предназначенного для первоочередного выдела земельных долей и необходимо время для того, что бы участники общей долевой собственности провели общее собрание, на котором будет определен такой земельный участок. Общее собрание участников долевой собственности состоялось 30.08.2008 года. На собрании было определено использовать земельный участок № площадью <.....>, расположенный по адресу: <.....>, для первоочередного выделения земельных участков в счет земельных долей и зарегистрировать в УФРС по Воронежской области право собственности на идеальную долю, исходя из фактического размера земельного участка общей долевой собственности. Позже указанный земельный участок был поставлен на кадастровый учет, что подтверждает кадастровый паспорт земельного*

участка от 21.01.2009 года. М.С.В. является участником общей долевой собственности на земельный участок № общей площадью <.....> и имеет 8/100 доли в праве общей долевой собственности на него. В настоящее время истец не может оформить свои права на земельную долю, так как ответчик до сих пор не исполнил указанные в пункте 8 условия договора купли-продажи от 10.11.2004 года, а именно обязанность по оформлению своего права на земельную долю, регистрации права собственности и переходу права собственности на земельную долю к М.С.В., а также предоставление необходимой для этого документации. Хотя собрание участников общей долевой собственности было проведено еще два года назад и земельный участок, предназначенный для первоочередного выдела земельных долей давно определен. Статья 12 ГК РФ устанавливает, что защита гражданских прав осуществляется путем признания права. В статье 59 ЗК РФ указано, что признание права на земельный участок осуществляется в судебном порядке. М.С.В. просил признать договор купли-продажи земельной доли и земельного участка от 10.11.2004 года между З.А.Г. и М.С.В. заключенным, а также признать за ним право собственности на 1/100 долю в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью <.....>, расположенный по адресу: <.....>, участок № кадастровый номер № из земель сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного использования.

Истец М.С.В., будучи надлежащим образом уведомлен о месте и времени судебного разбирательства, в судебное заседание не явился, просил рассмотреть дело в его отсутствие с участием его представителя по доверенности С.Л.И.

В судебном заседании представитель истца М.С.В. – С.Л.И. заявленные иски требования поддержала по изложенным основаниям.

Ответчик З.А.Г. иски требования М.С.В. признал в полном объеме.

Представитель третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, ЗАО «П», будучи надлежащим образом уведомлен о месте и времени судебного разбирательства, в судебное заседание не явился, просил рассмотреть дело в его отсутствие. Представил заявление, в котором не возражал против удовлетворения исковых требований М.С.В., поскольку данные требования не нарушают прав и законных интересов ЗАО «П».

Признание иска ответчиком не противоречит закону, не нарушает права и законные интересы других лиц, поэтому суд принимает его.

Выслушав стороны, исследовав материалы дела, суд находит иски требования М.С.В. обоснованными и подлежащими удовлетворению.

Судом установлено следующее:

Согласно свидетельству на право собственности на землю серии № З.А.Г. на праве общей долевой собственности принадлежит земельный участок площадью 2,10 га с оценкой 91 баллогектар, расположенный в <.....>

10.11.2004 года З.А.Г. через своего представителя М.Г.В. заключил с М.С.В. договор купли-продажи земельной доли площадью <.....>, расположенной по адресу: <.....>, и земельного участка площадью <.....>, расположенного по адресу: <.....>. 10.11.2004 года был подписан акт приема-передачи указанных объектов в собственность М.С.В.

Решением общего собрания участников долевой собственности на земельные доли в праве общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения по адресу: <.....> от 30.08.2008 года было определено использовать земельный участок № площадью <.....> для первоочередного выделения земельных участков в счет земельных долей.

Земельный участок № площадью <.....> имеет адресный ориентир: <.....>, участок №, поставлен на кадастровый учет и ему присвоен кадастровый номер №.

*З.А.Г. уклоняется от государственной регистрации права собственности, а также от последующей регистрации перехода права на указанную земельную долю к М.С.В.*

*В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 8 ГК РФ 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.*

*Пункт 2 статьи 218 ГК РФ предусматривает, что право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.*

*На основании статей 164, 551 ГК РФ договор купли-продажи, а также переход права собственности на недвижимость по такому договору подлежат государственной регистрации.*

*Согласно пункту 2 статьи 223 ГК РФ в случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом.*

*В соответствии с абзацем третьим части 1 статьи 16 закона РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» при уклонении одной из сторон договора от государственной регистрации прав переход права собственности регистрируется на основании решения суда, вынесенного по требованию другой стороны.*

*Принимая во внимание, что расчет по договору между сторонами произведен полностью, ответчик З.А.Г. не оспаривает законность заключения указанного договора купли-продажи, то имеются основания для признания договора заключенным и признания за М.С.В. права собственности на 1/100 долю в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью <.....>, расположенный по адресу: <.....>, участок № кадастровый номер № из земель сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного использования.*

*Руководствуясь ст. 194, 198 ГПК РФ, суд*

*РЕШИЛ:*

*Признать договор купли-продажи земельной доли и земельного участка от ДД.ММ.ГГГГ между З.А.Г. и М.С.В. заключенным.*

*Признать за М.С.В. на основании указанного договора право собственности на 1/100 долю в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью 2011452 кв. м., расположенный по адресу: <.....>, юго-восточная часть КК 36:25:69 45 031, участок № кадастровый номер {...} из земель сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного использования.*

*Решение может быть обжаловано в судебную коллегия по гражданским делам Воронежского областного суда в течение десяти дней после его вынесения.*

**1.1.3.3. Решение Рамонского районного суда Воронежской области по делу № 2-198/2010 от 01 февраля 2011 г. о признании права собственности на земельную долю**

*Рамонский районный суд Воронежской области  
Решение от 01.02.2011 г.  
Дело № 2-198/2011 г.*

*Рамонский районный суд Воронежской области в составе:  
председательствующего судьи Бородкина С.А.*



*с участием представителя истца М.С.В. – С.А.И.  
при секретаре А.Т.В.  
рассмотрел в открытом судебном заседании гражданское дело по иску М.С.В. к  
К.Н.И. о признании права собственности на земельную долю,*

**УСТАНОВИЛ:**

*М.С.В. обратился с иском к К.Н.И. о признании права собственности на земельную долю, мотивируя следующим:*

*11.12.2004 года М.С.В. по договору купли-продажи и акту приема-передачи приобрел у ответчика земельную долю из земель сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного использования в виде пашни площадью <.....> с оценкой 91 баллогектар. Расчет по договору был произведен полностью. Деньги за земельную долю были уплачены в размере 10000 рублей, что подтверждает расписка от 11.12.2004 года. Право собственности продавца на земельную долю подтверждает свидетельство на право собственности на землю серии № от 06.10.1997 года, регистрационная запись № 15425. С момента совершения сделки никаких претензий со стороны ответчика предъявлено не было, земельная доля была передана М.С.В. по акту приема-передачи от 11.12.2004 года. Однако в течение длительного времени ответчиком не исполнялись условия заключенной сделки. На устные обращения М.С.В. о необходимости соблюдения условий договора представитель ответчика по доверенности М.Г.В. пояснял, что оформление земельной доли задерживается из-за отсутствия земельного участка, предназначенного для первоочередного выдела земельных долей и необходимо время для того, что бы участники общей долевой собственности провели общее собрание, на котором будет определен такой земельный участок. Общее собрание участников долевой собственности состоялось 30.08.2008 года. На собрании было определено использовать земельный участок № площадью <.....>, расположенный по адресу: <.....>, для первоочередного выделения земельных участков в счет земельных долей и зарегистрировать в УФРС по Воронежской области право собственности на идеальную долю, исходя из фактического размера земельного участка общей долевой собственности. Позже указанный земельный участок был поставлен на кадастровый учет, что подтверждает кадастровый паспорт земельного участка от 21.01.2009 года. М.С.В. является участником общей долевой собственности на земельный участок № общей площадью <.....> и имеет 8/100 доли в праве общей долевой собственности на него. В настоящее время истец не может оформить свои права на земельную долю, так как ответчик до сих пор не исполнил указанные в пункте 8 условия договора купли-продажи от 11.12.2004 года, а именно обязанность по оформлению своего права на земельную долю, регистрации права собственности и переходу права собственности на земельную долю к М.С.В., а также предоставление необходимой для этого документации. Хотя собрание участников общей долевой собственности было проведено еще два года назад и земельный участок, предназначенный для первоочередного выдела земельных долей давно определен. Статья 12 ГК РФ устанавливает, что защита гражданских прав осуществляется путем признания права. В статье 59 ЗК РФ указано, что признание права на земельный участок осуществляется в судебном порядке. М.С.В. просил признать договор купли-продажи земельной доли и земельного участка от 11.12.2004 года между К.Н.И. и М.С.В. заключенным, а также признать за ним право собственности на 1/100 долю в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью <.....>, расположенный по адресу: <.....>, участок № кадастровый номер № из земель сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного использования.*

Истец М.С.В., будучи надлежащим образом уведомлен о месте и времени судебного разбирательства, в судебное заседание не явился, просил рассмотреть дело в его отсутствие с участием его представителя по доверенности С.А.И.

В судебном заседании представитель истца М.С.В. – С.А.И. заявленные иски требования поддержала по изложенным основаниям.

Ответчица К.Н.И., будучи надлежащим образом уведомлена о месте и времени судебного разбирательства, в судебное заседание не явилась, о причинах, препятствующих явке, суду сообщено не было.

Представитель третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, ЗАО «П», будучи надлежащим образом уведомлен о месте и времени судебного разбирательства, в судебное заседание не явился, просил рассмотреть дело в его отсутствие. Представил заявление, в котором не возражал против удовлетворения иски требований М.С.В., поскольку данные требования не нарушают прав и законных интересов ЗАО «П».

Выслушав представителя истца, исследовав материалы дела, суд находит иски требования М.С.В. обоснованными и подлежащими удовлетворению.

Судом установлено следующее:

Согласно свидетельству на право собственности на землю серии № К.Н.И. на праве общей долевой собственности принадлежит земельный участок площадью 2,10 га с оценкой 91 баллогектар, расположенный в <.....>.

11.12.2004 года К.Н.И. через своего представителя М.Г.В. заключила с М.С.В. договор купли-продажи земельной доли площадью <.....>, расположенной по адресу: <.....>, и земельного участка площадью <.....>, расположенного по адресу: <.....>. 11.12.2004 года был подписан акт приема-передачи указанных объектов в собственность М.С.В.

Решением общего собрания участников долевой собственности на земельные доли в праве общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения по адресу: <.....> от 30.08.2008 года было определено использовать земельный участок № площадью <.....> для первоочередного выделения земельных участков в счет земельных долей.

Земельный участок № площадью <.....> имеет адресный ориентир: <.....>, участок №, поставлен на кадастровый учет и ему присвоен кадастровый номер №.

К.Н.И. уклоняется от государственной регистрации права собственности, а также от последующей регистрации перехода права на указанную земельную долю к М.С.В.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 8 ГК РФ 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.

Пункт 2 статьи 218 ГК РФ предусматривает, что право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

На основании статей 164, 551 ГК РФ договор купли-продажи, а также переход права собственности на недвижимость по такому договору подлежат государственной регистрации.

Согласно пункту 2 статьи 223 ГК РФ в случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом.

В соответствии с абзацем третьим части 1 статьи 16 закона РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» при уклонении одной из сторон договора от государственной регистрации прав

переход права собственности регистрируется на основании решения суда, вынесенного по требованию другой стороны.

Принимая во внимание, что расчет по договору между сторонами произведен полностью, ответчица К.Н.И. не оспаривает законность заключения указанного договора купли-продажи, то имеются основания для признания договора заключенным и признания за М.С.В. права собственности на 1/100 долю в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью <.....>, расположенный по адресу: <.....>, участок № кадастровый номер № из земель сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного использования.

Руководствуясь ст. 194, 198 ГПК РФ, суд

**РЕШИЛ:**

Признать договор купли-продажи земельной доли и земельного участка от 11.12.2004 года между Короткова Н.И. и Меркуловым С.В. заключенным.

Признать за Меркуловым С.В. на основании указанного договора право собственности на 1/100 долю в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью <.....>, расположенный по адресу: <.....>, участок № кадастровый номер № из земель сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного использования.

Решение может быть обжаловано в судебную коллегию по гражданским делам Воронежского областного суда в течение десяти дней после его вынесения.

#### **1.1.3.4. Решение Рамонского районного суда Воронежской области по делу № 2-200/2011 от 15 февраля 2011 г. о признании права собственности на земельную долю**

*Рамонский районный суд Воронежской области*

*Решение от 15.02.2011 г.*

*Дело № 2-200/2011 г.*

*Рамонский районный суд Воронежской области в составе:*

*председательствующего судьи Бородкина С.А.*

*с участием представителя истца М.С.В. – С.А.И.*

*при секретаре А.Т.В.*

*рассмотрел в открытом судебном заседании гражданское дело по иску М.С.В. к А.Г.А. и Н.В.А. о признании права собственности на земельную долю,*

**УСТАНОВИЛ:**

*М.С.В. обратился с иском к А.Г.А. и Н.В.А. о признании права собственности на земельную долю, мотивируя следующим:*

*10.11.2004 года М.С.В. по договору купли-продажи и акту приема-передачи приобрел у ответчиков земельную долю из земель сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного использования в виде пашни площадью <.....> с оценкой 91 баллогектар. Расчет по договору был произведен полностью. Деньги за земельную долю были уплачены в общей сумме 30000 рублей, что подтверждают расписки от 10.11.2004 года. Право собственности продавцов на земельную долю подтверждают свидетельства о праве на наследство по закону от 11.09.2003 года. С момента совершения сделки никаких претензий со стороны ответчиков предъявлено не было, земельная доля была передана М.С.В. по акту приема-передачи от 10.11.2004 года. Однако в течение длительного времени ответчиками не исполнялись условия заключенной сделки. На устные обращения М.С.В. о необходимости соблюдения условий договора представитель ответчиков по доверенности М.Г.В. пояснял, что оформление земельной доли задерживается из-за отсутствия земельного участка, предназначенного для первоочередного выдела земельных долей и необходимо время для того, что бы участники общей*

долевой собственности провели общее собрание, на котором будет определен такой земельный участок. Общее собрание участников долевой собственности состоялось 30.08.2008 года. На собрании было определено использовать земельный участок № площадью <.....>, расположенный по адресу: <.....>, для первоочередного выделения земельных участков в счет земельных долей и зарегистрировать в УФРС по Воронежской области право собственности на идеальную долю, исходя из фактического размера земельного участка общей долевой собственности. Позже указанный земельный участок был поставлен на кадастровый учет, что подтверждает кадастровый паспорт земельного участка от 21.01.2009 года. М.С.В. является участником общей долевой собственности на земельный участок № общей площадью <.....> и имеет 8/100 доли в праве общей долевой собственности на него. В настоящее время истец не может оформить свои права на земельную долю, так как ответчики до сих пор не исполнили указанные в пункте 8 условия договора купли-продажи от 10.11.2004 года, а именно обязанность по оформлению своего права на земельную долю, регистрации права собственности и переходу права собственности на земельную долю к М.С.В., а также предоставление необходимой для этого документации. Хотя собрание участников общей долевой собственности было проведено еще два года назад и земельный участок, предназначенный для первоочередного выдела земельных долей давно определен. Статья 12 ГК РФ устанавливает, что защита гражданских прав осуществляется путем признания права. В статье 59 ЗК РФ указано, что признание права на земельный участок осуществляется в судебном порядке. М.С.В. просил признать за ним на основании договора купли-продажи земельной доли и земельного участка от 10.11.2004 года, заключенного между М.С.В., с одной стороны, и А.Г.А., Н.В.А., с другой стороны, право собственности на 1/100 долю в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью <.....>, расположенный по адресу: <.....>, участок № кадастровый номер № из земель сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного использования.

Истец М.С.В., будучи надлежащим образом уведомлен о месте и времени судебного разбирательства, в судебное заседание не явился, просил рассмотреть дело в его отсутствие с участием его представителя по доверенности С.Л.И.

В судебном заседании представитель истца М.С.В. – С.Л.И. заявленные иски требования поддержала по изложенным основаниям.

Ответчица А.Г.А., будучи надлежащим образом уведомлена о месте и времени судебного разбирательства, в судебное заседание не явилась, о причинах, препятствующих явке, суду не сообщила.

Ответчик Н.В.А., будучи надлежащим образом уведомлен о месте и времени судебного разбирательства, в судебное заседание не явился, о причинах, препятствующих явке, суду не сообщил.

Представитель третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, ЗАО «П», будучи надлежащим образом уведомлен о месте и времени судебного разбирательства, в судебное заседание не явился, просил рассмотреть дело в его отсутствие. Представил заявление, в котором не возражал против удовлетворения иски требований М.С.В., поскольку данные требования не нарушают прав и законных интересов ЗАО «П».

Выслушав стороны, исследовав материалы дела, суд находит иски требования М.С.В. обоснованными и подлежащими удовлетворению.

Судом установлено следующее:

Согласно свидетельству о праве на наследство по закону от 11.09.2003 года А.Г.А. и Н.В.А. унаследовали после смерти Н.А.В. земельную долю в праве общей долевой собственности, из земель сельхозназначения, для сельхозиспользования,

общей площадью <.....> с оценкой 91 баллогектар, расположенный в <.....>, по 1/2 доли каждый.

10.11.2004 года А.Г.А. и Н.В.А. через своего представителя М.Г.В. заключили с М.С.В. договор купли-продажи земельной доли площадью <.....>, расположенной по адресу: <.....>, и земельного участка площадью <.....>, расположенного по адресу: <.....>. 10.11.2004 года был подписан акт приема-передачи указанных объектов в собственность М.С.В.

Решением общего собрания участников долевой собственности на земельные доли в праве общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения по адресу: <.....> от 30.08.2008 года было определено использовать земельный участок № площадью <.....> для первоочередного выделения земельных участков в счет земельных долей.

Земельный участок № площадью <.....> имеет адресный ориентир: <.....>, участок №, поставлен на кадастровый учет и ему присвоен кадастровый номер №.

А.Г.А. и Н.В.А. уклоняются от государственной регистрации права собственности, а также от последующей регистрации перехода права на указанную земельную долю к М.С.В.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 8 ГК РФ 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.

Пункт 2 статьи 218 ГК РФ предусматривает, что право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

На основании статей 164, 551 ГК РФ договор купли-продажи, а также переход права собственности на недвижимость по такому договору подлежат государственной регистрации.

Согласно пункту 2 статьи 223 ГК РФ в случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом.

В соответствии с абзацем третьим части 1 статьи 16 закона РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» при уклонении одной из сторон договора от государственной регистрации прав переход права собственности регистрируется на основании решения суда, вынесенного по требованию другой стороны.

Принимая во внимание, что расчет по договору между сторонами произведен полностью, ответчики А.Г.А. и Н.В.А. не оспаривают законность заключения указанного договора купли-продажи, то имеются основания для признания за М.С.В. права собственности на 1/100 долю в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью <.....>., расположенный по адресу: <.....>, участок № кадастровый номер № из земель сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного использования.

Руководствуясь ст. 194, 198 ГПК РФ, суд

**РЕШИЛ:**

Признать за Меркуловым С.В. на основании договора купли-продажи земельной доли и земельного участка от 10.11.2004 года, заключенного между ним и Агеевой Г.А., Никулиным В.А., право собственности на 1/100 долю в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью <.....>, расположенный по адресу: <.....>, участок № кадастровый номер № из земель сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного использования.

*Решение может быть обжаловано в судебную коллегия по гражданским делам Воронежского областного суда в течение десяти дней после его вынесения.*

#### **1.1.4. Судебная практика Липецкой области**

1.1.4.1. Определение Липецкого областного суда по делу № 33\_.../2010 от 15 февраля 2010 г. о государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок

*ЛИПЕЦКИЙ ОБЛАСТНОЙ СУД  
СУДЬЯ: Шумилина А.М.  
ОПРЕДЕЛЕНИЕ  
Дело № 33-.../2010*

*ДОКЛАДЧИК: Малык В.Н.*

*15 февраля 2010 года судебная коллегия по гражданским делам Липецкого областного суда в составе:*

*председательствующего: Лепехиной Н.В., судей: Малыка В.Н. и Кожевникова С.А.,*

*при секретаре: Накоряковой С.В.,*

*рассмотрела в открытом судебном заседании в г. Липецке дело по кассационной жалобе представителя ответчиков А.Н.К. и других по доверенности Г. на решение Становлянского районного суда Липецкой области от 22.12.2009 года, которым постановлено:*

*Исковые требования ЗАО «Р» удовлетворить.*

*Произвести государственную регистрацию перехода права собственности на земельный участок площадью 295,05 га, расположенный по адресу: примерно в 580 м по направлению на северо-запад от ориентира село, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Липецкая область — район сельское поселение — сельсовет с. ---, кадастровый номер {...}, от А.Н.К., А.Г.А., А.С.А., А.Е.А., Б.В.А., В.В.И., Г.Л.М., Г.В.Г., Д.Н.И., Ж.Н.П., Ж.Л.Н., З.Н.И., К.Г.Н., К.Л.И., К.М.Д., Л.В.С., М.Е.С., М.В.Н., М.А.Н., М.Р.А., М.Н.М., Р.А.П., Р.П.И., С.А.Н., Т.О.В., Ф.В.М., Ш.Т.А. к ЗАО «Р» по договору купли-продажи от 11.08.2009 года.*

*В удовлетворении встречного иска А.Н.К., А.Г.А., А.С.А., Б.В.А., В.В.И., Г.Л.М., Г.В.Г., Д.Н.И., Ж.Н.П., Ж.Л.Н., З.Н.И., К.Г.Н., К.Л.И., К.М.Д., Л.В.С., М.Е.С., М.В.Н., М.А.Н., М.Р.А., М.Н.М., Р.А.П., Р.П.И., С.А.Н., Т.О.В., Ф.В.М., Ш.Т.А. к ЗАО «Р» о признании договора купли-продажи недействительным и применении последствий недействительности сделки отказать.*

*Заслушав доклад судьи Малыка В.Н., проверив материалы дела, судебная коллегия установила:*

*ЗАО «Р» обратился в суд с иском к А.Н.К., А.Г.А., А.С.А., А.Е.А., Б.В.А., В.В.И., Г.Л.М., Г.В.Г., Д.Н.И., Ж.Н.П., Ж.Л.Н., З.Н.И., К.Г.Н., К.М.Я., К.Л.И., К.М.Д., Л.В.С., М.Е.С., М.В.Н., М.А.Н., М.Р.А., М.Н.М., Р.А.П., Р.П.И., С.А.Н., Т.О.В., Ф.В.М., Ш.Т.А. о государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок площадью 295,05 га (кадастровый номер {...}), по договору купли-продажи недвижимости № 1 от 11.08.2009 года, заключенному между представителем ответчиков К. на стороне продавцов и ЗАО «Р» на стороне покупателя, мотивируя свои требования тем, что ответчики уклоняются от государственной регистрации перехода права собственности по заключенной сделке, в то время как сделка соответствует действующему законодательству.*

*Ответчики (все, кроме А.Е.А., К.М.Я.) предъявили встречный иск к ЗАО «Р» о признании договора купли-продажи земельного участка недействительным,*

ссылаясь на то, что: 1) сделка заключена представителем К. в результате сговора с покупателем на крайне невыгодных для доверителей условиях; покупатель не выполнил соглашение о стоимости имущества, выплатив по 25000 рублей за пай, в то время как устная договоренность была о цене в 50000 рублей; 2) сделка совершена ЗАО «Р» без письменного согласия арбитражного управляющего С., назначенного Арбитражным судом Липецкой области 16.02.2009 года в связи с введением в отношении ЗАО «Р» в рамках дела о банкротстве процедуры наблюдения; 3) ЗАО «Р», заключая оспариваемый договор, действовало в нарушение интересов других лиц, включенных в реестр кредиторов.

Определением от 21.12.2009 года иски ЗАО «Р» к К.М.Я. и встречные требования К.Л.И. выделены в отдельное производство в связи со смертью К.М.Я.

Представитель истца ЗАО «Р» Л. в судебное заседание не явился; в письменном заявлении иск о государственной регистрации договора поддержал, возражал против признания встречных исковых требований ответчиков о признании сделки недействительной, приводя доводы, изложенные в основном заявлении.

Представитель ответчиков (истцов по встречному иску) Г. иски ЗАО «Р» о государственной регистрации перехода права собственности не признала, встречный иск поддержала, ссылаясь на доводы, изложенные во встречном исковом заявлении.

Представитель Г. адвокат Б. по обстоятельствам дела дала аналогичные объяснения.

Ответчики А.Н.К., А.Г.А., А.С.А., Б.В.А., В.В.И., Г.Л.М., Г.В.Г., Д.Н.И., Ж.Н.П., Ж.Л.Н., З.Н.И., К.Г.Н., К.Л.И., К.М.Д., Л.В.С., М.Е.С., М.В.Н., М.А.Н., М.Р.А., М.Н.М., Р.А.П., С.А.Н., Т.О.В., Ф.В.М., Ш.Т.А. в судебное заседание не явились; о времени и месте судебного заседания надлежащим образом извещались; просили рассмотреть дело в их отсутствие.

Ответчик А.Е. А. иски ЗАО «Р» признала.

Третье лицо Управление Федеральной регистрационной службы в Липецкой области в судебное заседание не явилось; в письменном заявлении просит рассмотреть дело в отсутствие представителя.

Суд постановил решение, резолютивная часть которого изложена выше.

В кассационной жалобе представитель ответчиков по доверенности Г. просит отменить решение суда, и, не передавая дело на новое рассмотрение, постановить решение об отказе в удовлетворении исковых требований ЗАО «Р» о государственной регистрации перехода права собственности по договору купли-продажи недвижимости и об удовлетворении встречного иска в полном объеме.

Проверив доводы кассационной жалобы, возражения на нее, материалы дела, выслушав представителя ответчиков по доверенности Г., поддержавшую доводы кассационной жалобы, представителя истца ЗАО «Р» Л., возражавшего относительно доводов кассационной жалобы, судебная коллегия приходит к следующему.

В соответствии со ст. 551 ГК РФ переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации; в случае, когда одна из сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, суд вправе по требованию другой стороны, а в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации об исполнительном производстве, также по требованию судебного пристава-исполнителя вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности.

Согласно ст. 16 ФЗ № 122-ФЗ от 21.07.1997 года «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» при уклонении одной из сторон договора от государственной регистрации прав переход права собственности регистрируется на основании решения суда, вынесенного по требованию другой стороны.

Из договора купли-продажи недвижимости № 1 от 11.08.2009 года следует, что данный договор заключен между К., действовавшим от имени ответчиков (истцов по встречному иску) на стороне продавцов, и покупателем ЗАО «Р»; ответчики продали, а истец ЗАО «Р» купил земельный участок площадью 295,05 га (кадастровый номер ---); цена недвижимости составляет 875000 рублей (стоимость отчуждаемой доли каждого продавца указана в Приложении №1 к договору и составляет 25.000 руб. за долю в размере 8.43 га; на момент подписания договора покупатель оплатил продавцам стоимость отчуждаемого имущества (л.д. 52-53).

В соответствии с ч. 1 ст. 182 ГК РФ сделка, совершенная одним лицом (представителем) от имени другого лица (представляемого) в силу полномочия, основанного на доверенности, указании закона либо акте уполномоченного на то государственного органа или органа местного самоуправления, непосредственно создает, изменяет и прекращает гражданские права и обязанности представляемого.

Согласно доверенностям, удостоверенным нотариусом нотариального округа Краснинского района Липецкой области (л.д. 54-114), ответчики уполномочили Х. и К. управлять и распоряжаться земельными долями, а именно, продавать земельные доли по цене и на условиях по своему усмотрению, подписывать договоры купли-продажи, регистрировать право собственности, договоры и переход права собственности.

Факт выдачи таких доверенностей и действительность их условий представителем ответчиков Г. и её представителем Б. не оспаривались. О недействительности представительства либо прекращения доверенностей на момент заключения сделки, ответчиками не заявлялось, и соответствующих доказательств не представлялось. Судом первой инстанции установлено, что ответчики имели намерение на продажу своих земельных долей, и именно на это была направлена их воля.

Следовательно, сделка К. от имени ответчиков, совершенная в рамках предоставленных ему полномочий и в соответствии со ст. 182 ГК РФ, непосредственно прекратила соответствующие гражданские права ответчиков и создала для них соответствующие обязанности.

Вместе с тем, ответчики отказались от государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок к ЗАО «Р», ссылались на недействительность договора купли-продажи от 11.08.2009 года, отменили в сентябре 2009 года доверенности, выданные на имя К., обратились в УФРС ЛО с заявлением о прекращении государственной регистрации перехода права собственности. А, следовательно, имеет место факт уклонения ответчиков как продавцов по договору купли-продажи от государственной регистрации перехода права собственности к покупателю ЗАО «Р».

Доводы кассационной жалобы об обмане и злонамеренном соглашении между их представителем К. и покупателем по- сделке являлись предметом рассмотрения в суде первой инстанции и правомерно были признаны несостоятельными. Доказательств, подтверждающих данные обстоятельства, ответчиками суду не представлено.

Представители ответчиков Г. и Б. заявляли суду первой инстанции о том, что обман ответчиков со стороны представителя продавцов и покупателя ЗАО «Р» выразился, во-первых, в невыполнении ими устных договоренностей об



установлении продажной цены в размере 50000 рублей, а во-вторых, в сокрытии от продавцов-собственников земельных долей экземпляров предварительных договоров и основного договора купли-продажи, о заключении которого им, вообще, не было сообщено. По мнению ответчиков, указанные обстоятельства свидетельствует также о злонамеренном соглашении (сговоре) между их представителем Карповым Р.А. и руководителем ЗАО «Р».

Представитель ЗАО «Р» А. в опровержение наличия между сторонами сделки договоренности о 'продажной цене земельных долей в размере 50.000 рублей, ссылался на письменные предварительные договоры, которые заключались с каждым из ответчиков и устанавливали стоимость земельной доли в размере 25000 рублей.

Подписание договоров купли-продажи права на земельную долю (л.д. 116-211 т. 1), заключенных ответчиками лично с ЗАО «Р» подтверждают передачу покупателем и получение продавцом цены отчуждаемой доли полностью, свидетельствует об отсутствии финансовых претензий у покупателя к продавцу; по договоренности сторон денежная сумма в размере 25.000 рублей, составляющая цену отчуждаемой доли и переданная покупателем продавцам, признается задатком.

Заключение указанных договоров между ответчиками и ЗАО «Р», действительность условий этих договоров, а также факт получения ответчиками соответствующих денежных сумм представители ответчиков Г. и Б. не оспаривали.

То обстоятельство, что по форме и содержанию указанные договоры не являются предварительными, само по себе не свидетельствует об их недействительности и не может являться основанием для признания этих доказательств недопустимыми.

Получение каждым из ответчиков оплаты по договору из расчета 25.000 рублей за земельный пай размером 8,43 га подтверждается платежными ведомостями (л.д. 212-219).

Доводы кассатора о том, что по этим договорам они получали лишь половину - от согласованной цены, надуманны и полностью опровергаются п.п. 2.1.-2.3 указанных договоров.

Показания свидетелей Ю.Е.И., П.В.М. и Г.Н.Н. о том, что в 2007-2008 г.г. на общих собраниях собственников земельных паев руководитель ЗАО «Р» предлагал за продажу одного пая 50.000 руб., объективно и достоверно письменные условия сделки не опровергают, так как при оформлении и подписании договоров между ответчиками и ЗАО «Р» свидетели не присутствовали, об обстоятельствах заключения оспариваемой сделки и её условиях им известно только со слов самих ответчиков.

Доводы кассационной жалобы о том, что полученная продавцами по предварительным договорам сумма в качестве задатка являлась оплатой в счет причитающихся с покупателя платежей и по смыслу ст. 380 ГК РФ предполагает выплату оставшейся части стоимости (а именно 25.000 руб.), не основаны ни на законе, ни на условиях указанных договоров.

При таких обстоятельствах, суд пришел к обоснованному выводу о том, что наличие между сторонами соглашения о цене земельной доли в 50.000 руб. и невыполнение покупателем ЗАО «Р» этого соглашения, ответчиками не доказано. Кроме того, судом было учтено, что ответчики передали своим представителям К. и Х. полномочия по продаже земельных долей по цене и на условиях по усмотрению самих представителей. В связи с этим доводы о несогласии с ценой договора и их обмане в этой части, являются несостоятельными.

Таким образом, обман либо введение в заблуждение ответчиков относительно цены договора со стороны покупателя не установлены.

Непредставление продавцам отдельных экземпляров договора и обещание руководителя ЗАО «Р» в кратчайшие сроки провести государственную регистрацию сделки и перехода права собственности нельзя рассматривать как обман со стороны покупателя или представителя продавцов, так как эти обстоятельства никак не повлияли и не могли повлиять на намерение ответчиков совершить сделку.

Показания свидетелей Ю.Е.И. и П.В.М. о том, что руководитель ЗАО «Р» К. неоднократно обманывал собственников земельных долей и не выполнял условия заключенных договоров аренды, в связи с чем свидетели не желали продавать ему свои паи, доказательственного и правового значения по данному делу не имеют.

Ответчиками не было представлено суду доказательств, свидетельствующих об очевидной невыгодности оспариваемой сделки и умысле их представителя К. и покупателя ЗАО «Р» на причинение продавцу по договору каких-либо неблагоприятных последствий.

Обстоятельства заключения сделки, содержание её условий, в том числе и в части стоимости, которая была получена продавцом почти за полтора года до заключения оспариваемого договора купли-продажи, при том, что ответчики лично заключали предварительный договор и до судебного разбирательства по данному делу не заявляли о своем несогласии с ценой, не позволяют сделать вывод о явно невыгодном для продавцов характере сделки и недобросовестности действий представителя и покупателя.

Продажа принадлежащих Ю.Е.И. и П.В.М. в середине 2009 года земельных долей другому покупателю за 50.000 рублей, не доказывает невыгодность условий оспариваемого договора для ответчиков, так как оплата проданного имущества была получена ответчиками еще в феврале-мае 2008 года. Последующие изменения рыночных цен на недвижимое имущество и продажа другими лицами земельных долей по более высоким ценам не может влиять на действительность оспариваемой сделки и не изменяет возникших из договора обязательств.

Родственные отношения К. с руководителем ЗАО «Р» и его работа на данном предприятии сами по себе не свидетельствуют о наличии между ним и К. злонамеренного соглашения. Кроме того, это обстоятельство не исключает возможности представительства К. интересов продавцов по оспариваемой сделке, так как он не действовал в отношении себя лично и не являлся одновременно представителем ЗАО «Р». Соответствующие доводы представителя ответчиков Б. необоснованны.

Доводы кассатора о том, что оспариваемая ими сделка не соответствует требованиям, установленным ст. 64 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и ст. 8 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», несостоятельны и не имеют правового значения по данному делу по вышеизложенным мотивам.

Доводы кассационной жалобы о том, что судом необоснованно принято решение о государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок от А.Е.А., признавшей в суде искиваемые требования, голословны, поскольку до настоящего момента юридический акт признания и подтверждения перехода вышеуказанного права отсутствует.

Довод кассатора о том, что суду необходимо было произвести вычет из площади земельных участков пая умершей К.М.Я., также не может служить основанием для отмены решения суда, поскольку искиваемые требования ЗАО «Р» к К.М.Я. были выделены судом в отдельное производство, а потому в последующем будет решен вопрос о переходе права собственности и по её доле.

Таким образом, судебная коллегия соглашается с выводами суда первой инстанции о том, что условия действительности сделки соблюдены, ответчики

же уклонились от государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок к ЗАО «Р». А при таких обстоятельствах имеются правовые основания для принятия решения о государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок.

Учитывая изложенное, судебная коллегия находит решение суда соответствующим установленным по делу обстоятельствам и требованиям закона, оснований для его отмены не имеется.

На основании изложенного и руководствуясь ст. ст. 361-367 ГПК РФ, судебная коллегия

**ОПРЕДЕЛИЛА:**

Решение Становлянского районного суда Липецкой области от 22.12.2009 года - оставить без изменения, а кассационную жалобу представителя ответчиков А.Н.К. и других по доверенности Г. - без удовлетворения.

1.1.4.2. Определение Липецкого областного суда по делу № 33\_.../2010 от 15 февраля 2010 г. о государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок

**ЛИПЕЦКИЙ ОБЛАСТНОЙ СУД**

СУДЬЯ: Шумилина Л.М.

ДОКЛАДЧИК: Малык В.Н. Дело № 33-.../2010

**О П Р Е Д Е Л Е Н И Е**

15 февраля 2010 года судебная коллегия по гражданским делам Липецкого областного суда в составе:

председательствующего: Лепехиной Н.В.,

судей: Малыка В.Н. и Кожевникова С.А.,

при секретаре: Накоряковой С.В.,

рассмотрела в открытом судебном заседании в г. Липецке дело по кассационной жалобе представителя ответчиков З.П.Д. и других по доверенности Г. на решение Становлянского районного суда Липецкой области от 22.12.2009 года, которым постановлено:

Исковые требования ЗАО «Рассвет» удовлетворить.

Произвести государственную регистрацию перехода права собственности на земельный участок площадью 67, 44 га, расположенный по адресу: примерно в 987 м по направлению на запад от ориентира село, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Липецкая область \_\_ район сельское поселение \_\_ сельсовет с. \_\_, кадастровый номер \_\_, от З.П.Д., К.А.Д., М.С.А., П.О.А., П.Т.А., П.Л.С. к ЗАО «Рассвет» по договору купли-продажи от 11.08.2009 года.

В удовлетворении встречного иска З.П.Д., К.А.Д., М.С.А., П.О.А. к ЗАО «Рассвет» о признании договора купли-продажи недействительным и применении последствий недействительности сделки отказать.

Заслушав доклад судьи Малыка В.Н., проверив материалы дела, судебная коллегия

**У С Т А Н О В И Л А:**

ЗАО «Рассвет» обратился в суд с иском к З.П.Д., К.А.Д., М.С.А., П.О.А., П.Т.А., П.Л.С. о государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок площадью 67,44 га (кадастровый номер \_\_), по договору купли-продажи недвижимости № 2 от 11.08.2009 года, заключенному между представителем ответчиков К. на стороне продавцов и ЗАО «Рассвет» на стороне покупателя, мотивируя свои требования тем, что ответчики уклоняются от государственной регистрации перехода права собственности по

заключенной сделке, в то время как сделка соответствует действующему законодательству.

Ответчики З.П.Д., К.А.Д., М.С.А., П.О.А. предъявили встречный иск к ЗАО «Рассвет» о признании договора купли-продажи земельного участка недействительным, ссылаясь на то, что: 1) сделка заключена представителем К. в результате сговора с покупателем на крайне невыгодных для доверителей условиях; покупатель не выполнил соглашение о стоимости имущества, выплатив по 25000 рублей за пай, в то время как устная договоренность была о цене в 50000 рублей; 2) сделка совершена ЗАО «Рассвет» без письменного согласия арбитражного управляющего С., назначенного Арбитражным судом Липецкой области 16.02.2009 года в связи с введением в отношении ЗАО «Рассвет» в рамках дела о банкротстве процедуры наблюдения; 3) ЗАО «Рассвет», заключая оспариваемый договор, действовало в нарушение интересов других лиц, включенных в реестр кредиторов.

Представитель истца ЗАО «Рассвет» Л. в судебное заседание не явился; в письменном заявлении иск о государственной регистрации договора поддержал, возражал против признания встречных исковых требований ответчиков о признании сделки недействительной, приводя доводы, изложенные в основном заявлении.

Представитель ответчиков (истцов по встречному иску) Г. исковые требования ЗАО «Рассвет» о государственной регистрации перехода права собственности не признала, встречный иск поддержала, ссылаясь на доводы, изложенные во встречном исковом заявлении.

Представитель Г. адвокат Б. по обстоятельствам дела дала аналогичные объяснения.

Ответчики З.П.Д., К.А.Д., М.С.А., П.О.А., П.Т.А. и П.Л.С. в судебное заседание не явились; о времени и месте судебного заседания надлежащим образом извещались; З.П.Д., К.А.Д., М.С.А., П.О.А. в письменных заявлениях просят рассмотреть дело в их отсутствие.

Ответчик П.Т.А. исковые требования признала.

Третье лицо Управление Федеральной регистрационной службы в Липецкой области в судебное заседание не явилось; в письменном заявлении просит рассмотреть дело в отсутствие представителя.

Суд постановил решение, резолютивная часть которого изложена выше.

В кассационной жалобе представитель ответчиков по доверенности Г. просит отменить решение суда, и, не передавая дело на новое рассмотрение, постановить решение об отказе в удовлетворении исковых требований ЗАО «Рассвет» о государственной регистрации перехода права собственности по договору купли-продажи недвижимости и об удовлетворении встречного иска в полном объеме.

Проверив доводы кассационной жалобы, возражения на нее, материалы дела, выслушав представителя ответчиков по доверенности Г., поддержавшую доводы кассационной жалобы, представителя истца ЗАО «Рассвет» Л., возражавшего относительно доводов кассационной жалобы, судебная коллегия приходит к следующему.

В соответствии со ст. 551 ГК РФ переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации; в случае, когда одна из сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, суд вправе по требованию другой стороны, а в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации об исполнительном производстве, также по требованию судебного пристава-исполнителя вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности.

Согласно ст. 16 ФЗ № 122-ФЗ от 21.07.1997 года «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» при уклонении одной из сторон договора от государственной регистрации прав переход права собственности регистрируется на основании решения суда, вынесенного по требованию другой стороны.

Из договора купли-продажи недвижимости № 2 от 11.08.2009 года следует, что данный договор заключен между К., действовавшим от имени ответчиков (истцов по встречному иску) на стороне продавцов, и покупателем ЗАО «Рассвет»; ответчики продали, а истец ЗАО «Рассвет» купил земельный участок площадью 67,44 га (кадастровый номер \_\_\_); цена недвижимости составляет 200000 рублей (стоимость отчуждаемой доли каждого продавца указана в Приложении №1 к договору и составляет 25.000 руб. за долю в размере 8.43 га; на момент подписания договора покупатель оплатил продавцам стоимость отчуждаемого имущества. (л.д. 33-35).

В соответствии с ч.1 ст. 182 ГК РФ сделка, совершенная одним лицом (представителем) от имени другого лица (представляемого) в силу полномочия, основанного на доверенности, указании закона либо акте уполномоченного на то государственного органа или органа местного самоуправления, непосредственно создает, изменяет и прекращает гражданские права и обязанности представляемого.

Согласно доверенностям, удостоверенным нотариусом нотариального округа Краснинского района Липецкой области (л.д. 37-49), ответчики уполномочили Х. и К. управлять и распоряжаться земельными долями, а именно, продавать земельные доли по цене и на условиях по своему усмотрению, подписывать договоры купли-продажи, регистрировать право собственности, договоры и переход права собственности.

Факт выдачи таких доверенностей и действительность их условий представителем ответчиков Г. и её представителем Б. не оспаривались. О недействительности представительства либо прекращении доверенностей на момент заключения сделки, ответчиками не заявлялось, и соответствующих доказательств не представлялось. Судом первой инстанции установлено, что все ответчики имели намерение на продажу своих земельных долей, и именно на это была направлена их воля.

Следовательно, сделка К. от имени ответчиков, совершенная в рамках предоставленных ему полномочий и в соответствии со ст. 182 ГК РФ, непосредственно прекратила соответствующие гражданские права ответчиков и создала для них соответствующие обязанности.

Вместе с тем, ответчики отказались от государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок к ЗАО «Рассвет», ссылаясь на недействительность договора купли-продажи от 11.08.2009 года, отменили в сентябре 2009 года доверенности, выданные на имя К., обратились в УФРС ЛО с заявлением о прекращении государственной регистрации перехода права собственности. А, следовательно, имеет место факт уклонения их как продавцов по договору купли-продажи от государственной регистрации перехода права собственности к покупателю ЗАО «Рассвет».

Доводы кассационной жалобы об обмане и злонамеренном соглашении между их представителем К. и покупателем по сделке являлись предметом рассмотрения в суде первой инстанции и правомерно были признаны несостоятельными. Доказательств, подтверждающих данные обстоятельства, ответчиками суду не представлено.

Представители ответчиков Г. и Б. заявляли суду первой инстанции о том, что обман ответчиков со стороны представителя продавцов и покупателя ЗАО «Рассвет» выразился, во-первых, в невыполнении ими устных договоренностей об

установлении продажной цены в размере 50000 рублей, а во-вторых, в сокрытии от продавцов-собственников земельных долей экземпляров предварительных договоров и основного договора купли-продажи, о заключении которого им, вообще, не было сообщено. По мнению ответчиков, указанные обстоятельства свидетельствует также о злонамеренном соглашении (сговоре) между их представителем К. и руководителем ЗАО «Рассвет».

Представитель ЗАО «Рассвет» Л. в опровержение наличия между сторонами сделки договоренности о продажной цене земельных долей в размере 50.000 рублей, ссылался на письменные предварительные договоры, которые заключались с каждым из ответчиков и устанавливали стоимость земельной доли в размере 25000 рублей.

Подписание договоров купли-продажи права на земельную долю (л.д. 51-68), заключенных ответчиками З.П.Д., К.А.Д., М.С.А., П.О.А. лично с ЗАО «Рассвет» в феврале 2008 года подтверждают передачу покупателем и получение продавцом цены отчуждаемой доли полностью, свидетельствует об отсутствии финансовых претензий у покупателя к продавцу.

Заключение указанных договоров между ответчиками и ЗАО «Рассвет», действительность условий этих договоров, а также факт получения ответчиками соответствующих денежных сумм представители ответчиков Г. и Б. не оспаривали.

То обстоятельство, что по форме и содержанию указанные договоры не являются предварительными, само по себе не свидетельствует об их недействительности и не может являться основанием для признания этих доказательств недопустимыми.

Доводы кассатора о том, что по этим договорам они получали лишь половину от согласованной цены, надуманны и полностью опровергаются п.п. 2.1.-2.3 указанных договоров.

Показания свидетелей Ю.Е.И., П.В.М. и Г.Н.Н. о том, что в 2007-2008 г.г. на общих собраниях собственников земельных паев руководитель ЗАО «Рассвет» предлагал за продажу одного пая 50.000 руб., объективно и достоверно письменные условия сделки не опровергают, так как при оформлении и подписании договоров между ответчиками и ЗАО «Рассвет» свидетели не присутствовали, об обстоятельствах заключения оспариваемой сделки и её условиях им известно только со слов самих ответчиков.

Кроме того, получение каждым из ответчиков оплаты по договору купли-продажи от 11.08.2009 года из расчета 25.000 руб. за земельный пай размером 8,43 га подтверждается платежными ведомостями (л.д. 69-71).

Доводы кассационной жалобы о том, что полученная продавцами по предварительным договорам сумма в качестве задатка являлась оплатой в счет причитающихся с покупателя платежей и по смыслу ст.380 ГК РФ предполагает выплату оставшейся части стоимости (а именно 25000 руб.), не основаны ни на законе, ни на условиях указанных договоров.

При таких обстоятельствах, суд пришел к обоснованному выводу о том, что наличие между сторонами соглашения о цене земельной доли в 50000 руб. и невыполнение покупателем ЗАО «Рассвет» этого соглашения, ответчиками не доказано. Кроме того, судом было учтено, что ответчики передали своим представителям К. и Х. полномочия по продаже земельных долей по цене и на условиях по усмотрению самих представителей. В связи с этим доводы о несогласии с ценой договора и их обмане в этой части, являются несостоятельными.

Таким образом, обман либо введение в заблуждение ответчиков относительно цены договора со стороны покупателя не установлены.

Непредставление продавцам отдельных экземпляров договора и обещание руководителя ЗАО «Рассвет» в кратчайшие сроки провести государственную регистрацию сделки и перехода права собственности нельзя рассматривать как обман со стороны покупателя или представителя продавцов, так как эти обстоятельства никак не повлияли и не могли повлиять на намерение ответчиков совершить сделку.

Показания свидетелей Ю.Е.И. и П.В.М. о том, что руководитель ЗАО «Рассвет» К. неоднократно обманывал собственников земельных долей и не выполнял условия заключенных договоров аренды, в связи с чем свидетели не желали продавать ему свои паи, доказательственного и правового значения по данному делу не имеют.

Ответчиками не было представлено суду доказательств, свидетельствующих об очевидной невыгодности для ответчиков оспариваемой сделки и умысле их представителя К. и покупателя ЗАО «Рассвет» на причинение продавцам по договору каких-либо неблагоприятных последствий.

Обстоятельства заключения сделки, содержание её условий, в том числе и в части стоимости, которая была получена продавцами почти за полтора года до заключения оспариваемого договора купли-продажи, при том, что ответчики лично заключали предварительные договоры и до судебного разбирательства по данному делу не заявляли о своем несогласии с ценой, не позволяют сделать вывод о явно невыгодном для продавцов характере сделки и недобросовестности действий их представителя и покупателя.

Продажа принадлежащих Ю.Е.И. и П.В.М. в середине 2009 года земельных долей другому покупателю за 50.000 рублей, не доказывает невыгодность условий оспариваемого договора для ответчиков, так как каждый из них получил оплату проданного имущества еще в феврале-сентябре 2008 года. Последующие изменения рыночных цен на недвижимое имущество и продажа другими лицами земельных долей по более высоким ценам не может влиять на действительность оспариваемой сделки и не изменяет возникших из договора обязательств.

Родственные отношения К. с руководителем ЗАО «Рассвет» и его работа на данном предприятии сами по себе не свидетельствуют о наличии между ним и К. злонамеренного соглашения. Кроме того, это обстоятельство не исключает возможности представительства К. интересов продавцов по оспариваемой сделке, так как он не действовал в отношении себя лично и не являлся одновременно представителем ЗАО «Рассвет». Соответствующие доводы представителя ответчиков Б. необоснованны.

Доводы кассатора о том, что оспариваемая ими сделка не соответствует требованиям, установленным ст. 64 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и ст. 8 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», несостоятельны и не имеют правового значения по данному делу по вышеизложенным мотивам.

Доводы кассационной жалобы о том, что судом необоснованно принято решение о государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок от П.Т.А., признавшей в суде искимые требования, и П.Л.С., не чинившей препятствия истцу для проведения государственной регистрации, голословны, поскольку, несмотря на указанные ими обстоятельства, до настоящего момента юридический акт признания и подтверждения перехода вышеуказанного права отсутствует.

Таким образом, судебная коллегия соглашается с выводами суда первой инстанции о том, что условия действительности сделки соблюдены, ответчики же уклонились от государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок к ЗАО «Рассвет». А при таких обстоятельствах имеются

правовые основания для принятия решения о государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок.

Учитывая изложенное, судебная коллегия находит решение суда соответствующим установленным по делу обстоятельствам и требованиям закона, оснований для его отмены не имеется.

На основании изложенного и руководствуясь ст. ст. 361-367 ГПК РФ, судебная коллегия

**О П Р Е Д Е Л И Л А:**

Решение Становлянского районного суда Липецкой области от 22.12.2009 года - оставить без изменения, а кассационную жалобу представителя ответчиков З.П.Д. и других по доверенности Г. - без удовлетворения.

### **1.1.5. Судебная практика Тамбовской области**

1.1.5.1. Постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 18 ноября 2009 г. по делу № 64-5508/08-8 о переводе прав и обязанностей в праве общей долевой собственности

#### *ДЕВЯТНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД*

##### *ПОСТАНОВЛЕНИЕ*

*от 18 ноября 2009 г. по делу N А64-5508/08-8*

*(извлечение)*

*Резолютивная часть постановления объявлена 13.11.2009.*

*Полный текст постановления изготовлен 18.11.2009.*

*Девятнадцатый арбитражный апелляционный суд, рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу индивидуального предпринимателя Т.Л.И. на решение Арбитражного суда Тамбовской области от 25.05.2009 года по делу N А64-5508/08-8,*

*установил:*

*индивидуальный предприниматель Т.Л.И. обратилась в Арбитражный суд Тамбовской области с исковым заявлением к индивидуальному предпринимателю К.В.А. о переводе прав и обязанностей по договорам купли-продажи доли в праве общей долевой собственности.*

*К участию в деле в качестве третьих лиц привлечены К.Д.С., М.В.И., Б.Н.А., Е.Л.А., Г.С.А., К.В.Н., Е.А.Н., П.Е.Д., З.Л.В., З.В.Т., С.Е.В., К.В.В., П.В.П.,*

*Решением Арбитражного суда Тамбовской области от 25.05.2009 года в удовлетворении исковых требований отказано.*

*Не согласившись с состоявшимся решением, истец обратился в Девятнадцатый арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой, в которой просил решение Арбитражного суда Тамбовской области от 25.05.2009 года отменить и принять по делу новый судебный акт об удовлетворении исковых требований.*

*Лица, участвующие в деле, явку своих представителей в судебное заседание не обеспечили.*

*Ответчик в представленном отзыве просил оставить решение Арбитражного суда Тамбовской области от 25.05.2009 года без изменения, а апелляционную жалобу истца - без удовлетворения.*

*Учитывая, что в материалах дела имеются сведения о надлежащем извещении истца, ответчика и третьих лиц о месте и времени судебного заседания, на основании статей 123, 156, 266 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации апелляционная жалоба была рассмотрена в их отсутствие.*



*Изучив материалы дела с учетом доводов апелляционной жалобы и возражений на нее, судебная коллегия не нашла оснований для удовлетворения апелляционной жалобы и отмены или изменения обжалуемого судебного акта.*

*Как следует из материалов дела N А64-1964/07-8, 07.10.2004 года К.В.А. на основании договора дарения приобрел право на 1/460 долю в праве общей долевой собственности на земельный участок площадью 4 764 га у П.О.А., тем самым, став сособственником данного земельного участка.*

*В период с 24.11.2004 года по 12.01.2006 года между К.В.А. и К.Н.В., Е.А.И., Б.Н.А., К.В.Н., Б.С.И., П.Е.Д., М.В.И., Г.С.А., П.В.П., К.Д.С., С.Е.В., З.А.В., Е.А.А. были заключены договоры купли-продажи, в соответствии с которыми собственники продают, а К.В.А. покупает по 1/460 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, выделенный из земель, находящихся в постоянном пользовании СХПК К. и переданный в аренду ООО У. (кадастровый номер N).*

*Индивидуальный предприниматель Т.А.И., являясь участником долевой собственности, обратилась в арбитражный суд с настоящим требованием о переводе на нее прав и обязанностей по заключенным договорам купли-продажи 1/460 доли в праве общей долевой собственности на земельные участки.*

*Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суд первой инстанции правомерно руководствовался следующим.*

*Согласно статье 304 Гражданского кодекса Российской Федерации, собственник вправе требовать устранения всякого нарушения своего права.*

*В соответствии с пунктом 1 статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации, при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов.*

*На момент покупки земельных долей у лиц, которых указала истец, индивидуальный предприниматель К.В.А. не являлся посторонним лицом в смысле пункта 1 статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации, т.к. уже имел долю. На отчуждение доли в безвозмездном порядке право преимущественной покупки не распространяется.*

*Согласно пункту 2 названной статьи Кодекса продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продает ее. Если остальные участники долевой собственности откажутся от покупки или не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество в течение месяца, а в праве собственности на движимое имущество в течение десяти дней со дня извещения, продавец вправе продать свою долю любому лицу.*

*В силу пункта 3 статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации, при продаже доли с нарушением преимущественного права покупки любой другой участник долевой собственности имеет право в течение трех месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя.*

*В пункте 20 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.02.1998 года N 8 "О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" разъяснено, что в соответствии с пунктом 1 статьи 250 ГК РФ при продаже доли в праве общей собственности с нарушением преимущественного права покупки продаваемой доли других участников долевой собственности любой участник долевой собственности имеет право требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя. Иск о переводе на истца прав и обязанностей покупателя должен быть заявлен не позднее чем в течение трех*

месяцев после продажи доли третьему лицу (пункт 3 статьи 250 ГК РФ). Данный срок является пресекательным, поэтому исковые требования, заявленные с пропуском указанного срока, подлежат отклонению.

Согласно пункту 1 статьи 12 Федерального закона от 24.07.2002 года N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" к сделкам, совершаемым с долями в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, применяются правила Гражданского кодекса Российской Федерации. В случае, если число участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения превышает пять, правила Гражданского кодекса Российской Федерации применяются с учетом особенностей, установленных статьями 12 - 14 данного Федерального закона.

Без выделения земельного участка такой участник долевой собственности по своему усмотрению вправе завещать свою земельную долю, внести ее в уставный (складочный) капитал сельскохозяйственной организации, использующей земельный участок, находящийся в долевой собственности, или передать свою земельную долю в доверительное управление либо продать или подарить ее другому участнику долевой собственности, а также сельскохозяйственной организации или гражданину - члену крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности. Участник долевой собственности вправе распорядиться земельной долей по своему усмотрению иным образом только после выделения земельного участка в счет земельной доли.

В случае если участник долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения продает свою земельную долю без выделения земельного участка в счет своей земельной доли другому участнику долевой собственности, а также сельскохозяйственной организации или гражданину - члену крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности, извещать других участников долевой собственности о намерении продать земельную долю не требуется.

18.01.2006 года К.В.А. в газете "Сельская новь" было опубликовано объявление о намерении выделить в натуре земельный участок в счет 13 земельных долей, принадлежавших ему в праве общей долевой собственности на земельный участок в СХПК К. площадью 4 764 га.

Как обоснованно указал суд первой инстанции, с момента официального опубликования извещения К.В.А. о намерении выделить земельный участок в счет земельных долей, Т.Л.И. должна была узнать о приобретении ответчиком земельных долей.

Кроме того, 14.06.2008 года состоялось собрание участников долевой собственности СХПК К., в котором Т.Л.И. принимала участие и также могла узнать о заключении сделок купли-продажи земельных долей между 13 пайщиками и К.В.А.

Согласно пункту 1 статьи 200 Гражданского кодекса Российской Федерации, течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права.

Таким образом, срок исковой давности для обращения в суд с настоящим иском Т.Л.И. пропущен

С учетом изложенного, оснований для удовлетворения исковых требований Т.Л.И. о переводе прав и обязанностей по договорам купли-продажи доли в праве общей долевой собственности у суда первой инстанции не имелось.

Доводы апелляционной жалобы не содержат фактов, которые не были бы проверены и учтены судом первой инстанции при рассмотрении дела и имели бы

юридическое значение для вынесения судебного акта по существу, влияли бы на законность и обоснованность обжалуемого решения, либо опровергали выводы арбитражного суда области.

Сделка по приобретению долей в праве собственности по мотиву нарушения права преимущественной покупки не может быть признан недействительной. То обстоятельство, что сособственники достигли соглашения о выделении участка и земельный участок, который был сдан в аренду ООО У. прошел кадастровый учет, правового значения для рассматриваемого спора не имеет.

При таких обстоятельствах, судебная коллегия считает, что, рассматривая спор, суд первой инстанции полно установил фактические обстоятельства дела, полно и всесторонне исследовал доказательства, представленные лицами, участвующими в деле, дал им правильную правовую оценку и принял обоснованное решение, соответствующее требованиям норм материального и процессуального права, нарушений норм процессуального законодательства, влекущих безусловную отмену судебного акта.

В силу статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации государственная пошлина за подачу апелляционной жалобы относится на ее заявителя и возврату или возмещению не подлежат.

Руководствуясь статьями пунктом 1 статьи 269, 270, 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

постановил:

решение Арбитражного суда Тамбовской области от 25.05.2009 года по делу N А64-5508/08-8 оставить без изменения, апелляционную жалобу - без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в кассационном порядке в Федеральный арбитражный суд Центрального округа в срок, не превышающий двух месяцев со дня вступления в законную силу.

1.1.5.2. Решение Жердевского районного суда Тамбовской области по делу № 2-114/2010 от 27 января 2010 г. о признании договора купли-продажи действительным и состоявшимся и признании права собственности на доли в праве общей долевой собственности на земельную долю

#### **РЕШЕНИЕ**

Дело № 2-114/2010 г.

Именем Российской Федерации

27 января 2010 г. г. Жердевка Тамбовской области

Жердевский районный суд Тамбовской области в составе:

председательствующего судьи Лебедевой И.А.

при секретаре Касаткиной С.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Макаровой Валентины Ивановны к Белякову Николаю Юльевичу о признании договора купли-продажи действительным и состоявшимся и признании права собственности на доли в праве общей долевой собственности на земельную долю,

**УСТАНОВИЛ:**

М.В.И. обратилась в суд с иском, указывая, что 15.12.2002 г. заключила с Б.Н.Ю. в лице его представителя договор купли-продажи 1/218 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения, расположенный в <адрес>.

Стороны полностью исполнили условия договора: она приняла долю в праве общей долевой собственности на земельный участок, а ответчик получил соответствующую денежную сумму. С момента заключения договора она

пользуется земельной долей, несёт расходы по уплате налогов. Ответчик никаких претензий к ней не предъявлял.

В настоящее время она собирается распорядиться земельной долей, однако не имеет возможности зарегистрировать сделку.

В связи с этим М.В.И. просит суд признать договор купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, расположенный в <адрес>, заключенный между нею и ответчиком 15.12.2002 г., состоявшимся и действительным и признать за ней право собственности на 1/218 долю в праве общей долевой собственности на указанный земельный участок.

В судебном заседании истица поддержала заявленные требования и просила их удовлетворить по основаниям, изложенным в заявлении.

Ответчик Б.Ю.Н. по вызову в суд не явился, по последнему известному месту жительства не проживает, место пребывания его в настоящее время неизвестно (л.д. 19).

На основании ст. 119 ГПК РФ, суд рассмотрел дело в отсутствие ответчика.

Выслушав объяснение истца, изучив материалы дела, суд приходит к следующему.

В силу п. 1 ч. 2 ст. 218 ГК РФ, право собственности может быть приобретено на основании договора купли-продажи.

Ст. 432 ГК РФ предусмотрено, что договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

На основании ст. ст. 160-161, 550 ГК РФ, договор купли-продажи, являющийся предметом настоящего иска, должен быть совершен в письменной форме.

Исходя из требований ст. ст. 131, 164, 223, 251 ГК РФ, переход доли в праве общей собственности на земельный участок подлежит государственной регистрации.

Согласно ст. ст. 165, 551 ГК РФ, возможно признание сделки действительной, а также осуществление государственной регистрации сделки в соответствии с решением суда, вынесенным по требованию стороны.

Как указано в ст. 12 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002 г. № 101-ФЗ, действующего с 27.01.2003 г., участник долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения вправе без выделения земельного участка в счёт своей земельной доли продать её другому участнику долевой собственности. При этом извещать других участников долевой собственности о намерении продать свою земельную долю не требуется. Указанная сделка может быть осуществлена на основании доверенности, выданной участником долевой собственности или иному лицу и удостоверенной должностным лицом органа местного самоуправления или удостоверенной нотариально.

До вступления в силу вышеназванного Федерального закона продажа земельных долей допускалась Указом Президента РФ от 07.03.1996 г. № 337 «О реализации конституционных прав граждан на землю» (ст. 4) и Законом Тамбовской области от 18.03.1997 г. №101-З «О регулировании земельных отношений в Тамбовской области» (ст. 47).

Таким образом, сделка, являющаяся предметом настоящего иска, не противоречит ранее действовавшему, а также и действующему в настоящее время закону.

Договор купли-продажи соответствует требованиям, предъявляемым к форме и необходимым условиям договора (л.д. 6).

Преимущественное право покупки соблюдено, поскольку М.В.И. является участником долевой собственности на тот же земельный участок, что

подтверждено свидетельствами о праве собственности на землю и о государственной регистрации права (л.д. 11-12, 14).

Обязательства по договору исполнены сторонами, что подтверждено передаточным актом и распиской (л.д. 7, 8).

Полномочия представителя ответчика на совершение сделки (в том числе на продажу земельной доли) подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью (л.д. 5).

Ответчик по иску после заключения сделки сменил место жительства и до настоящего времени каких-либо претензий к истцу в связи с продажей своей доли в праве общей долевой собственности на земельный участок не предъявлял, судьбой указанной доли не интересовался.

Зарегистрировать сделку в органах Росреестра и кадастра объектов недвижимости истец не имеет возможности в связи с отсутствием ответчика по месту жительства и истечением срока действия доверенности его представителя.

На основании изложенного, суд находит заявленные требования законными и обоснованными и подлежащими удовлетворению.

Руководствуясь ст. ст. 194-198 ГПК РФ, суд

**Р Е Ш И Л:**

Признать действительным и состоявшимся заключенный 15 декабря 2002 г. между представителем продавца Т.Г.Б., действующей по доверенности за Б. Н.Ю., с одной стороны, и покупателем М.В.И., с другой стороны, договор купли-продажи 1/218 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения общей площадью 5690000 кв. м. с кадастровым номером: №, расположенный в <адрес>.

Признать за М.В.И. право собственности на 1/218 долю в праве общей долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения общей площадью 5690000 кв. м. с кадастровым номером №, расположенный в <адрес>.

Копию решения направить в Жердевский отдел Управления Росреестра по Тамбовской области.

Решение может быть обжаловано в Тамбовский областной суд через Жердевский районный суд в течение 10 дней.

## **1.2. Иски о признании права собственности на земельный участок, выделяемый в счет земельной доли (об определении местоположения выделяемого земельного участка в счет земельной доли)**

### **1.2.1. Судебная практика Курской области**

1.2.1.1. Решение Курского районного суда Курской области по делу № 2-19/087-2009 от 21 января 2009 г. по иску об определении местоположения земельного участка, Кассационным определением Курского областного суда по делу № 33-333-2009 от 24 февраля 2009 г. оставлено без изменения.

**Р Е Ш Е Н И Е**

именем Российской Федерации

дело №2-19/087-2009 года

гор. Курск

21 января 2009 года

Курский районный суд Курской области в составе:  
председательствующего судьи Мясоедовой Н.Н.,  
с участием истцов З.Р.С., З.Т.М., представителей истцов – З.Р.С., З.Т.М., Г.А.С.,  
по доверенности Л.Т.Т., Б.Р.И., представителя ответчиков Б.А.С. и Б.С.Г., по

доверенности П.С.Н., Ф.Д.А., представителя ответчицы Г.З.М., по доверенности Х.А.Н.,

при секретаре Щекодиной А.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску З.Р.С., З.Т.М., Г.А.С., к администрации Н-ского сельсовета Курского района Курской области, администрации Курского района Курской области, Б.А.С., Б. С.Г., Г.З.М., Ф.Д.А. об определении местоположения выделяемого земельного участка в счет земельной доли, суд

#### У С Т А Н О В И Л:

З.Т.М., З.Р.С., Г.А.С. обратились в суд с иском к администрации Н-ского сельсовета Курского района Курской области, администрации Курского района Курской области, Б.А.С., Б.С.Г., Г.З.М., Ф.Д.А. об определении местоположения выделяемого земельного участка в счет земельной доли, мотивируя тем, что они являются собственниками земельных долей в размере 6,8 га, 6,8 га и 3,4 га соответственно, от 3768,0 га в праве общей долевой собственности на сельскохозяйственные угодья ПСХК «Ш» (Курская область, Курский район, ПСХК «Ш»).

Общее собрание участников долевой собственности ПСХК «Ш» было созвано 17 августа 2008 года по инициативе А.Т.Т.

Поскольку на собрании не присутствовало необходимое количество участников общей долевой собственности, оно было признано неправомочным, решение об определении местоположения выделяемых земельных участков не принято.

А.Т.Т., действующий на основании доверенностей от указанных собственников земельных долей, опубликовал в газете «Курская правда» №135 от 23 августа 2008 года объявление о выделе земельного участка общей площадью 17 га в земельном массиве, расположенном в с. З Курского района, имеющего следующее местоположение: кормовые угодья, южной и юго-западной стороной примыкают к земле РЖД, северной стороной к левому берегу р. Сейм, восточной стороной примыкают к западной стороне земель сельской администрации с. Введенское (Моздок).

На данное объявление в Земельно-правовой фонд Курской области поступили возражения от Б.А.С., Б.С.Г. – собственников земельных долей, которые возражали против выдела земельного участка площадью 17 га, по тем основаниям, что ранее уже было заявлено требование о выделе данного земельного участка в счет долей для передачи его в аренду на общем собрании собственников земельных долей, которое определило и закрепило местоположение земельных долей (протокол общего собрания собственников земельных долей от 4.01.2006 года).

В действительности же данное собрание проведено не было, никто из собственников земельных долей на нем не присутствовал.

Х.А.Н., действующий по доверенности от Г.З.М., заявил о том, что сам претендует на этот участок, тогда как каждый из собственников земельных долей имеет на праве собственности земельную долю в размере 6,8 га и не может претендовать на земельный участок большего размера.

Ф.Д.А., действующий по доверенности от 24 участников долевой собственности, не указал, в своих возражениях от имени каких именно собственников он действовал, не приложил к возражениям свои доверенности и список, представляемых им собственников земельных долей.

Представитель Б.А.С. и Б.С.Г. – П.С.Н. заявил, что его доверители не имеют намерения выделять земельные участки, однако, возражают против выделения участка истцов, так как ранее – 4.01.2006 года на общем собрании

собственников земельных долей было определено и закреплено место положение всех земельных долей (протокол общего собрания собственников земельных долей от 4.01.2006 года) и принято решение о передаче части земельного участка в аренду.

Поскольку, возражения вышеназванных лиц, не имеют своего документального подтверждения, они являются необоснованными.

С целью определения границ и местоположения выделяемого земельного участка, была созвана согласительная комиссия.

Протоколом заседания постоянно действующей согласительной комиссии от 31.10.2008 года, было рекомендовано обратиться в суд для разрешения спорного вопроса.

Просят определить границы и местоположение земельного участка общей площадью 17 га от 3768,0 га в праве общей долевой собственности на сельскохозяйственные угодья ПСХК «Ш» (Курская область, Курский район, ПСХК «Ш»), выделяемого в общую долевую собственность З.Р.С. (2/5 доли от земельного участка площадью 17 га); З.Т.М. (2/5 доли от земельного участка площадью 17 га), Г.А.С. (1/5 доля от земельного участка площадью 17 га) следующим образом: кормовые угодья общей площадью 17 га, в кадастровом квартале {...}, согласно землеустроительного дела №8/1201.

Истицы З.Р.С., З.Т.М. в судебном заседании исковые требования поддержали и пояснили, что они в порядке наследования получили право собственности на земельную долю в размере 6,8 га каждая, расположенные по адресу: Курская область, Курский район, ПСХК «Ш». Ранее они работали в данном хозяйстве, в настоящее время более 10 лет находятся на пенсии. Они хотят определить местоположение принадлежащих им земельных долей, затем продать их, и то лицо, которому они продадут свой участок, будет использовать его под возведение парников, в которых будут выращиваться овощи.

Истица Г.А.С. в судебное заседание не явилась, согласно заявления просит дело рассмотреть в ее отсутствие, исковые требования поддерживает.

Представители истцов, по доверенности А.Т.Т. и Б.Р.И., в суде иск поддержали по основаниям, изложенным в заявлении.

Представитель ответчиков Б.А.С. и Б.С.Г., по доверенности П.С.Н., исковые требования истцов не признал и пояснил, что цель выделения участка по заявлению истцов – его продажа. Создаваемый ими новый участок площадью 17 га, нарушает требования ст.4 ФЗ-101 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», о минимальном размере образуемых новых земельных участков. Поле, часть из которого истцы намерены выделить себе в качестве нового участка, имеет общую площадь 61 га. В качестве одного из доводов истцы приводят то, что они, в общем собрании собственников земельных долей от 4.01.2006 года, участия не принимали. Вместе с тем, из явочного листа вышеназванного собрания следует, что З.Р.С. принимала участие в собрании, о чем в строке №73 имеется ее собственноручная подпись. Также в собрании принимала участие З.Т.М. - №105 в явочном листе. Таким образом, два истца участвовали в собрании и голосовали за принятые ими решения. Поскольку, участок в предполагаемых границах не может быть выделен истцам в силу требования закона, то в удовлетворении требований следует отказать.

Ответчик Ф.Д.А., представляющий интересы по доверенностям 24 ответчиков, в судебном заседании исковые требования не признал и пояснил, что в августе 2007 года он, действуя в интересах участников долевой собственности, выразил их намерение выделить земельные участки общей площадью 159,8 га в границах бывшего СХПК «Ш», Н-ского сельсовета, Курского района, Курской области, в счет принадлежащих им 23,5 земельных долей, в следующих местах: земельные участки пастбищ, расположенные в северной

части СХПК «Ш», с севера участка граничат с землями администрации У-ского сельсовета, на западе – с железной дорогой «Курск-Белгород» и землями администрации Х-ского сельсовета, с юга граничат с урочищем Z. Им, в интересах вышеуказанных собственников земельных долей было подано объявление в газету «Курская правда» от 15.08.2007 года о созыве общего собрания собственников земельных долей для принятия решения о местоположении земельного участка, выделяемого вышеуказанным лицам в счет принадлежащих им земельных долей, которое не состоялось по причине отсутствия необходимого кворума, о чем был составлен соответствующий протокол. 11.10.2007 года им в газету «Курская правда» было подано объявление о выделении вышеуказанным собственникам земельных участков общей площадью 159,8 га с указанием их конкретного местоположения и сроком для направления возражений на указанное объявление от других собственников земельных долей СХПК «Ш», на которое было получено возражение Н.Е.И., которое в последствии последней было отозвано. По истечении установленного Законом срока для подачи возражений от других собственников, получив справку Земельно-правового фонда об отсутствии возражений от других участников долевой собственности по поводу выдела вышеуказанных земель, им был заключен договор с между собой организацией на выполнение межевых работ по подготовке проекта перераспределения земельного участка в СХПК «Ш», который в настоящее время находится в стадии изготовления. В связи с тем, что истцами в лице представителя А.Т.Т. было подано объявление о выделении земельных участков, датой более поздней, чем состоялась процедура выделения земельного участка площадью 159,8 га в счет 23,5 земельных долей в границах, указанных выше собственниками – в связи с наложением границ выделяемых истцами участков на ранее выделенный участок площадью 159,8 га – были заявлены возражения. Таким образом, процедура согласования границ выделяемого участка площадью 159,8 га в уведомительном порядке, ответчиком была полностью соблюдена раньше, чем истцы изъявили желание выделить свои участки. При таких обстоятельствах просит в удовлетворении исковых требований истцам – отказать.

Представитель администрации Курского района Курской области Ж.Р.Г. в судебное заседание не явился, однако в судебном заседании от 12.12.2008 года, пояснил, что он работает в администрации Курского района юрисконсультom и является членом согласительной комиссии. Согласительная комиссия по спорным участкам проводилась 31 октября 2008 года. На заседании комиссии, поскольку собственники земли не пришли к согласию по согласованию местоположения, выделяемых земельных участков, им рекомендовано обратиться в суд.

Глава администрации N-ского сельсовета Курского района Курской области Б.И.Н. в судебное заседание не явился, однако в судебном заседании от 24.12.2008 года пояснил, что иск не признает, поскольку участок, который хотят выделить истцы это кормовые угодья, площадь которых 61 га, участок истцов располагается вдоль реки. Данные кормовые угодья использовались под сенокосы и выпас скота, участок не подлежит распашке. Истцы пенсионного возраста и не занимаются сельскохозяйственным производством. Кроме того, сформирован земельный участок из не востребуемых земельных долей, в границах которого истцы могут выделить свой земельный участок.

Представитель ответчицы Г.З.М., по доверенности Х.А.Н., в судебном заседании исковые требования истцов не признал и пояснил, что его доверительница Г.З.М. также хочет выделить свою земельную долю в указанных истцами границах.



Проверив материалы дела, выслушав стороны, суд считает, что исковые требования истцов удовлетворению не подлежат.

В суде установлено:

Истцы на основании свидетельств о праве на наследство по закону приобрели право общей долевой собственности на землю по адресу: Курская область, Курский район, ПСХК «Ш», общей площадью 6,8, 6, 8 и 3, 4 га сельскохозяйственных угодий, каждый, что подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права собственности.

Право на выдел земельного участка в счет земельной доли из земель сельскохозяйственного назначения имеет каждый участник долевой собственности, который вправе определить предполагаемое местоположение этого земельного участка, а также размер компенсации остальным участникам долевой собственности.

Выдел земельного участка в счет доли в праве общей собственности из земель сельскохозяйственного назначения должен производиться при условии определения на местности границы, находящихся в общей собственности земельных участков, устанавливаемых в соответствии со ст.17 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002 №101-ФЗ.

Решением общего собрания собственников земельных долей от 4.01.2006 года определены на местности границы, находящихся в общей долевой собственности земельные участки.

В соответствии со ст.13 ФЗ РФ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», местоположение земельного участка, выделяемого в счет земельной доли, определяется участником долевой собственности в соответствии с решением общего собрания участников долевой собственности при утверждении местоположения части находящегося в долевой собственности земельного участка, предназначенной для выделения в первоочередном порядке земельных участков в счет земельных долей.

В случае, если общее собрание участников долевой собственности не утвердило местоположение части находящегося в долевой собственности земельного участка, предназначенной для выделения в первоочередном порядке земельных участков в счет земельных долей в соответствии со статьей 14 настоящего Федерального закона, участник долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения обязан известить в письменной форме о своем намерении выделить земельный участок в счет своей земельной доли остальных участников долевой собственности или опубликовать сообщение в средствах массовой информации, определенных субъектов Российской Федерации, с указанием предполагаемого местоположения выделяемого в счет своей земельной доли земельного участка.

Общее собрание участников долевой собственности ПСХК «Ш» было созвано 17 августа 2008 года по инициативе А.Т.Т..

Поскольку на собрании не присутствовало необходимое количество участников общей долевой собственности, оно было признано неправомочным, решение об определении местоположения выделяемых земельных участков не принято.

А.Т.Т., действующий на основании доверенностей от указанных собственников земельных долей, опубликовал в газете «Курская правда» №135 от 23 августа 2008 года объявление о выделе земельного участка общей площадью 17 га в земельном массиве, расположенном в с. Z Курского района, имеющего следующее местоположение: кормовые угодья, южной и юго-западной стороной примыкают к земле РЖД, северной стороной к левому берегу р. Сейм, восточной стороной примыкают к западной стороне земель сельской администрации с. Y (...).

Указанные извещения или сообщения должны содержать описание местоположения выделяемого в счет земельной доли земельного участка, которое позволяет определить его местоположение на местности, а также указание на необходимость направления в письменной форме возражений остальных участников долевой собственности относительно местоположения этого земельного участка требующему выделения земельного участка в счет его земельной доли участнику долевой собственности или указанному в извещении представителю участника долевой собственности.

В случае, если в течение тридцати дней со дня надлежащего уведомления участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, в соответствии с пунктом 3 настоящей статьи, не поступят возражения относительно местоположения выделяемого в счет земельной доли земельного участка от участников долевой собственности, предложение о местоположении такого земельного участка считается согласованным. Данные возражения должны быть опубликованными.

На указанное объявление поступили возражения от ответчиков по настоящему делу. Данные возражения были рассмотрены на заседании согласительной комиссии от 31 октября 2008 года, и истцам было рекомендовано обратиться в суд для разрешения спора.

В соответствии с ч.3 ст.1 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», оборот земель сельскохозяйственного назначения основывается на принципе сохранения целевого использования земельных участков.

Согласно ст.13 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», участники долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения вправе выделить земельный участок в счет своей земельной доли или своих земельных долей для создания либо расширения личного подсобного хозяйства или крестьянского (фермерского) хозяйства, а также для передачи земельного участка в аренду или распоряжения им иным образом, если это не нарушает требований статьи 4 настоящего Федерального закона.

Истцы хотят определить местоположение принадлежащих им земельных долей, затем продать их, и то лицо, которому они продадут свой участок, будет использовать его под возведение парников, в которых будут выращиваться овощи.

На основании ст.6 Закона Курской области «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», минимальные размеры образуемых новых земельных участков, выделяемых из состава земель сельскохозяйственного назначения составляют: для получения сельскохозяйственной продукции на открытых грунтах – 100 гектаров; для получения сельскохозяйственной продукции на закрытых грунтах (в теплицах, оранжереях) – 0,05 гектаров. Указанные нормы не применяются в случаях: если участок меньшей площади был сформирован и предоставлен для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства до вступления в силу настоящего закона; если участок меньшей площади образован за счет естественных границ на местности; если участок образуется в соответствии со статьей 14 настоящего Закона; выдел земельного участка в счет доли (долей) в праве общей собственности на земельный участок для ведения подсобного хозяйства или осуществления деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства, если их основной деятельностью является садоводство, овощеводство, цветоводство, виноградарство, семеноводство, птицеводство, пчеловодство, рыболовство или другая деятельность в целях производства сельскохозяйственной продукции по технологии, допускающей использование земельных участков, размеры которых

менее, чем минимальные размеры земельных участков, установленные настоящей статьей.

Земельные доли, собственники которых не распорядились ими в течение трех и более лет с момента приобретения прав на земельную долю (невостребованные земельные доли) подлежат выделению в земельный участок, в состав которого в первую очередь включаются неиспользуемые земельные участки и земельные участки худшего качества с их оценкой по кадастровой стоимости.

Истцы по настоящему делу являются пенсионерами, преклонного возраста, производством сельскохозяйственной продукции не занимаются, выделяемый земельный участок намерены продать.

В связи с чем, истцами не представлено суду достоверных доказательств того, что выделяемый земельный участок будет использоваться по назначению, и их преимущественное право именно на данный земельный участок.

В соответствии со ст.56 ГПК РФ, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Истцы не представили суду таких доказательств.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 194-198 ГПК РФ, суд

**РЕШИЛ:**

В иске З.Р.С., З.Т.М., Г.А.С. к администрации Курского района Курской области, администрации N-ского сельсовета Курского района Курской области, Б.А.С., Б.С.Г., Г.З.М., Ф.Д.А. об определении местоположения выделяемого земельного участка в счет земельной доли – отказать.

Решение может быть обжаловано в Курский областной суд через суд Курского района в течение 10 (десяти) суток со дня его оглашения.

1.2.1.2. Решение Курского районного суда Курской области по делу № 2-21/087-2009 от 21 января 2009 г., Кассационным определением Курского областного суда по делу № 33-332-2009 от 24 февраля 2009 г. оставлено без изменения.

**РЕШЕНИЕ**

именем Российской Федерации  
дело №2-21/087-2009 года

гор. Курск

21 января 2009 года

Курский районный суд Курской области в составе:  
председательствующего судьи Мясоедовой Н.Н.,  
с участием представителей истцов – К.П.П., А.Т.А., по доверенности Л.Т.Т., Б.Р.И., представителя ответчиков Б.А.С. и Б.С.Г., по доверенности П.С.Н., ответчика Ф.Д.А., представителя ответчицы Г.З.М., по доверенности Х.А.Н.,  
при секретаре Щекотиной А.А.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску К.П.П., А.Т.А. к администрации N-ского сельсовета Курского района Курской области, администрации Курского района Курской области, Б.А.С., Б.С.Г., Г.З.М., Ф.Д.А. об определении местоположения выделяемого земельного участка в счет земельной доли, суд

**УСТАНОВИЛ:**

К.П.П., А.Т.А. обратились в суд с иском к администрации N-ского сельсовета Курского района Курской области, администрации Курского района Курской области, Б.А.С., Б.С.Г., Г.З.М., Ф.Д.А. об определении местоположения выделяемого земельного участка в счет земельной доли, мотивируя тем, что они являются собственниками земельных долей в размере 6,8 га каждый от 3768,0 га

в праве общей долевой собственности на сельскохозяйственные угодья ПСХК «Ш» (Курская область, Курский район, ПСХК «Ш»).

Общее собрание участников долевой собственности ПСХК «Ш» было созвано 17 августа 2008 года по инициативе А.Т.Т.

Поскольку на собрании не присутствовало необходимое количество участников общей долевой собственности, оно было признано неправомочным, решение об определении местоположения выделяемых земельных участков не принято.

А.Т.Т., действующий на основании доверенностей от собственников земельных долей, опубликовал в газете «Курская правда» №135 от 23 августа 2008 года объявление о выделе земельного участка общей площадью 13,6 га в счет земельных долей, имеющего следующее местоположение: кормовые угодья, примыкающие северной стороной к левому берегу р. Сейм, восточной стороной – к западной стороне земель сельской администрации с. Z (...), с южной стороны – к кладбищу д. Z, с юга-запада – к урочищу «Ш».

На данное объявление в Земельно-правовой фонд Курской области поступили возражения от Б.А.С., Б.С.Г. – собственников земельных долей, которые возражали против выдела земельного участка площадью 13,6 га, по тем основаниям, что ранее уже было заявлено требование о выделе данного земельного участка в счет долей для передачи его в аренду на общем собрании собственников земельных долей, которое определило и закрепило местоположение земельных долей (протокол общего собрания собственников земельных долей от 4.01.2006 года).

В действительности же данное собрание проведено не было, никто из собственников земельных долей на нем не присутствовал.

Х.А.Н., действующий по доверенности от Г.З.М., заявил о том, что сам претендует на этот участок, тогда как каждый из собственников земельных долей имеет на праве собственности земельную долю в размере 6,8 га и не может претендовать на земельный участок большего размера.

Ф.Д.А., действующий по доверенности от 24 участников долевой собственности, не указал, в своих возражениях от имени каких именно собственников он действовал, не приложил к возражениям свои доверенности и список, представляемых им собственников земельных долей.

Представитель Б.А.С. и Б.С.Г. – П.С.Н. заявил, что его доверители не имеют намерения выделять земельные участки, однако, возражают против выделения участка истцов, так как ранее – 4.01.2006 года на общем собрании собственников земельных долей было определено и закреплено местоположение всех земельных долей (протокол общего собрания собственников земельных долей от 4.01.2006 года), и принято решение о передаче части земельного участка в аренду.

Поскольку, возражения вышеназванных лиц, не имеют своего документального подтверждения, они являются необоснованными.

С целью определения границ и местоположения выделяемого земельного участка, была создана согласительная комиссия.

Протоколом заседания постоянно действующей согласительной комиссии от 31.10.2008 года, было рекомендовано обратиться в суд для разрешения спорного вопроса.

Просят выделить земельный участок, общей площадью 13,6 га от 3768,0 га в праве общей долевой собственности на сельскохозяйственные угодья ПСХК «Ш» (Курская область, Курский район, ПСХК «Ш»), выделяемого в общую долевую собственность К.П.П. (1/2 доля от земельного участка площадью 13,6 га) и А.Т.А. (1/2 доля от земельного участка площадью 13,6 га) в кадастровом квартале {...}, согласно землеустроительного дела №1777.

*Истцы К.П.П. и Л.Т.А. в судебное заседание не явились, согласно, заявления просят дело рассмотреть в их отсутствие, исковые требования поддерживают.*

*Представители истцов, по доверенности Л.Т.Т. и Б.Р.И., в суде иск поддержали по основаниям, изложенным в заявлении.*

*Представитель ответчиков Б.А.С. и Б.С.Г., по доверенности П.С.Н., исковые требования истцов не признал и пояснил, что цель выделения участка – его продажа. Создаваемый новый участок площадью 13,6 га, нарушает требования ст.4 ФЗ-101 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», о минимальном размере образуемых новых земельных участков. Поле, часть из которого истцы намерены выделить себе в качестве нового участка, имеет общую площадь 61 га. Поскольку, участок в предполагаемых границах не может быть выделен истцам в силу требования закона, то в удовлетворении иска им следует отказать.*

*Ответчик Ф.Д.А., представляющий интересы по доверенностям 24 собственников земельных долей, в судебном заседании исковые требования не признал и пояснил, что в августе 2007 года он, действуя в интересах участников долевой собственности, выразил их намерение выделить земельные участки общей площадью 159,8 га в границах бывшего СХПК «Ш», Н-ского сельсовета, Курского района, Курской области, в счет принадлежащих им 23,5 земельных долей, в следующих местах: земельные участки пастбищ, расположенные в северной части СХПК «Ш», с севера участки граничат с землями администрации У-ского сельсовета, на западе – с железной дорогой «Курск-Белгород» и землями администрации Х-ского сельсовета, с юга граничат с урочищем Ш. Им, в интересах вышеуказанных собственников земельных долей было подано объявление в газету «Курская правда» от 15.08.2007 года о созыве общего собрания собственников земельных долей для принятия решения о местоположении земельного участка, выделяемого вышеуказанным лицам в счет принадлежащих им земельных долей, которое не состоялось по причине отсутствия необходимого кворума, о чем был составлен соответствующий протокол. 11.10.2007 года им в газету «Курская правда» было подано объявление о выделении вышеуказанным собственникам земельных участков общей площадью 159,8 га с указанием их конкретного местоположения и сроком для направления возражений на указанное объявление от других собственников земельных долей СХПК «Ш», на которое было получено возражение от Н.Е.И., которое в последствии последней было отозвано. По истечении установленного Законом срока для подачи возражений от других собственников, получив справку Земельно-правового фонда об отсутствии возражений от других участников долевой собственности по поводу выдела вышеуказанных земель, им был заключен договор с межующей организацией на выполнение межевых работ по подготовке проекта перераспределения земельного участка в СХПК «Ш», который в настоящее время находится в стадии изготовления. В связи с тем, что истцами, в лице представителя Л.Т.Т. было подано объявление о выделении земельных участков, датой более поздней, чем состоялась процедура выделения земельного участка площадью 159,8 га в счет 23,5 земельных долей в границах, указанных собственников – в связи с наложением границ выделяемых истцами участков на ранее выделенный участок площадью 159,8 га – были заявлены возражения. Таким образом, процедура согласования границ выделяемого участка площадью 159,8 га в уведомительном порядке, им была полностью соблюдена раньше, чем истцы изъявили желание выделить свои участки. При таких обстоятельствах просит в удовлетворении исковых требований истцам – отказать.*

*Представитель администрации Курского района Курской области Ж.Р.Г. в судебное заседание не явился, однако в судебном заседании от 12.12.2008 года, пояснил, что он работает в администрации Курского района юрисконсультom и*

является членом согласительной комиссии. Согласительная комиссия по спорным участкам проводилась 31 октября 2008 года. На заседании комиссии, поскольку собственники земли не пришли к согласию по согласованию местоположения, выделяемых земельных участков, им рекомендовано обратиться в суд.

Глава администрации N-ского сельсовета Курского района Курской области Б.И.Н. в судебное заседание не явился, однако в судебном заседании от 24.12.2008 года пояснил, что иск не признает, поскольку участок, который хотят выделить истцы это кормовые угодья, площадь которых 61 га, участок истцов располагается вдоль реки. Данные кормовые угодья использовались под сенокосы и выпас скота, участок не подлежит распашке. А.Т.А. пенсионного возраста, ни она ни К.П.П. не занимаются сельскохозяйственным производством. Кроме того, сформирован земельный участок из не востребованных земельных долей, в границах которого истцы могут выделить свой земельный участок.

Представитель ответчицы Г.З.М., по доверенности Х.А.Н., в судебном заседании исковые требования истцов не признал и пояснил, что его доверительница Г.З.М. также хочет выделить свою земельную долю в указанных истцами границах.

Проверив материалы дела, выслушав стороны, суд считает, что исковые требования истцов удовлетворению не подлежат.

В суде установлено:

Истцы на основании свидетельств о праве собственности приобрели право общей долевой собственности на землю по адресу: Курская область, Курский район, ПСХК «Ш», общей площадью 6,8 га, сельскохозяйственных угодий, каждый, что подтверждается свидетельствами о праве собственности.

Право на выдел земельного участка в счет земельной доли из земель сельскохозяйственного назначения имеет каждый участник долевой собственности, который вправе определить предполагаемое местоположение этого земельного участка, а также размер компенсации остальным участникам долевой собственности.

Выдел земельного участка в счет доли в праве общей собственности из земель сельскохозяйственного назначения должен производиться при условии определения на местности границы, находящихся в общей собственности земельных участков, устанавливаемых в соответствии со ст.17 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002 №101-ФЗ.

Решением общего собрания собственников земельных долей от 4.01.2006 года определены на местности границы, находящихся в общей долевой собственности земельные участки.

В соответствии со ст.13 ФЗ РФ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», местоположение земельного участка, выделяемого в счет земельной доли, определяется участником долевой собственности в соответствии с решением общего собрания участников долевой собственности при утверждении местоположения части находящегося в долевой собственности земельного участка, предназначенной для выделения в первоочередном порядке земельных участков в счет земельных долей.

В случае, если общее собрание участников долевой собственности не утвердило местоположение части находящегося в долевой собственности земельного участка, предназначенной для выделения в первоочередном порядке земельных участков в счет земельных долей в соответствии со статьей 14 настоящего Федерального закона, участник долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения обязан известить в письменной форме о своем намерении выделить земельный участок в счет своей

земельной доли остальных участников долевой собственности или опубликовать сообщение в средствах массовой информации, определенных субъектов Российской Федерации, с указанием предполагаемого местоположения выделяемого в счет своей земельной доли земельного участка.

Общее собрание участников долевой собственности ПСХК «Ш» было созвано 17 августа 2008 года по инициативе А.Т.Т.

Поскольку на собрании не присутствовало необходимое количество участников общей долевой собственности, оно было признано неправомочным, решение об определении местоположения выделяемых земельных участков не принято.

А.Т.Т., действующий на основании доверенностей от указанных собственников земельных долей, опубликовал в газете «Курская правда» №135 от 23 августа 2008 года объявление о выделе земельного участка общей площадью 13,6 га в счет земельных долей, имеющего следующее местоположение: кормовые угодья, примыкающие северной стороной к левому берегу р. Сейм, восточной стороной – к западной стороне земель сельской администрации с. Z (...), с южной стороны – к кладбищу д. Z, с юга-запада – к урочищу «Ш».

Указанные извещения или сообщения должны содержать описание местоположения выделяемого в счет земельной доли земельного участка, которое позволяет определить его местоположение на местности, а также указание на необходимость направления в письменной форме возражений остальных участников долевой собственности относительно местоположения этого земельного участка требующему выделения земельного участка в счет его земельной доли участнику долевой собственности или указанному в извещении представителю участника долевой собственности.

В случае, если в течение тридцати дней со дня надлежащего уведомления участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, в соответствии с пунктом 3 настоящей статьи, не поступят возражения относительно местоположения выделяемого в счет земельной доли земельного участка от участников долевой собственности, предложение о местоположении такого земельного участка считается согласованным. Данные возражения должны быть опубликованными.

На указанное объявление поступили возражения от ответчиков по настоящему делу. Данные возражения были рассмотрены на заседании согласительной комиссии от 31 октября 2008 года, и истцам было рекомендовано обратиться в суд для разрешения спора.

В соответствии с ч.3 ст.1 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», оборот земель сельскохозяйственного назначения основывается на принципе сохранения целевого использования земельных участков.

Согласно ст.13 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», участники долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения вправе выделить земельный участок в счет своей земельной доли или своих земельных долей для создания либо расширения личного подсобного хозяйства или крестьянского (фермерского) хозяйства, а также для передачи земельного участка в аренду или распоряжения им иным образом, если это не нарушает требований статьи 4 настоящего Федерального закона.

На основании ст.6 Закона Курской области «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», минимальные размеры образуемых новых земельных участков, выделяемых из состава земель сельскохозяйственного назначения составляют: для получения сельскохозяйственной продукции на открытых грунтах – 100 гектаров; для получения сельскохозяйственной продукции на закрытых грунтах (в теплицах, оранжереях) – 0,05 гектаров.

Указанные нормы не применяются в случаях: если участок меньшей площади был сформирован и предоставлен для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства до вступления в силу настоящего закона; если участок меньшей площади образован за счет естественных границ на местности; если участок образуется в соответствии со статьей 14 настоящего Закона; выдел земельного участка в счет доли (долей) в праве общей собственности на земельный участок для ведения подсобного хозяйства или осуществления деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства, если их основной деятельностью является садоводство, овощеводство, цветоводство, виноградарство, семеноводство, птицеводство, пчеловодство, рыболовство или другая деятельность в целях производства сельскохозяйственной продукции по технологии, допускающей использование земельных участков, размеры которых менее, чем минимальные размеры земельных участков, установленные настоящей статьей.

Земельные доли, собственники которых не распорядились ими в течение трех и более лет с момента приобретения прав на земельную долю (невостребованные земельные доли) подлежат выделению в земельный участок, в состав которого в первую очередь включаются неиспользуемые земельные участки и земельные участки худшего качества с их оценкой по кадастровой стоимости.

Истцы по настоящему делу производством сельскохозяйственной продукции не занимаются, из объяснений дочери А.Т.А. – П.В.А. в судебном заседании следует, что ее матери 80 лет, которая перенесла инсульт, фактически не встает с постели, свою земельную долю А.Т.А. по расписке продала за 90000 рублей А.Т.Т., в связи с чем, заниматься обработкой данной земельной долей не будет и в каком месте будет выделена земельная доля А.Т.А. безразлично.

Истцами не представлено суду достоверных доказательств того, что выделяемый земельный участок будет использоваться по назначению, и их преимущественное право именно на данный земельный участок.

В соответствии со ст.56 ГПК РФ, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Истцы не представили суду таких доказательств.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 194-198 ГПК РФ, суд

**РЕШИЛ:**

В иске К.П.П., А.Т.А. к администрации Курского района Курской области, администрации Н-ского сельсовета Курского района Курской области, Б.А. С., Б.С.Г., Г.З.М., Ф.Д.А. об определении местоположения выделяемого земельного участка в счет земельной доли – отказать.

Решение может быть обжаловано в Курский областной суд через суд Курского района в течение 10 (десяти) суток со дня его оглашения.

1.2.1.3. Решение Фатежского районного суда Курской области по делу № 2-329-09 от 20 августа 2009 г. по иску об определении местоположения выделяемого земельного участка в счет земельных долей из земель сельскохозяйственного назначения, Кассационным определением Курского областного суда по делу № 33-2089-2009 от 22 октября 2009 г. оставить без изменения

**Р Е Ш Е Н И Е**

**ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Дело № 2-329-09г.

г. Фатеж

20 августа 2009 г.



*Фатежский районный суд Курской области в составе:  
председательствующего судьи Пашкова А.И.,  
при секретаре Голиковой Е.В.,  
с участием представителя истца - Д.Н.А.,  
ответчиков: С.В.И., Б.Г.В. и представителя СХПК «П» Р.В.А. по доверенности,  
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-329-09 по  
иску П.Г.В. к С.В.И., Б.Г.В., СХПК «П» Фатежского района Курской области об  
определении местоположения выделяемого земельного участка в счет земельных  
долей из земель сельскохозяйственного назначения,*

#### **У С Т А Н О В И Л:**

*П.Г.В. обратился в суд с иском к С.В.И., Б.Г.В., СХПК «П» Фатежского района Курской области об определении местоположения выделяемого земельного участка в счет земельной доли, мотивируя тем, что он является собственником на праве общей долевой собственности 31/320 земельной доли от земельного участка сельскохозяйственного назначения площадью 21280000 кв.м. с кадастровым номером {...} по адресу: Курская область, Фатежский район, Н-ский сельсовет, кроме того рассматривает предложение ООО «У» о совместном использовании земельного участка, который просит ему выделить.*

*Общее собрание участников долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером {...} расположенный по адресу: Курская область, Фатежский район, Н-ский сельсовет было созвано 20 февраля 2009 года по инициативе П.Г.В..*

*Поскольку на собрании не присутствовало необходимое количество участников общей долевой собственности, оно было признано неправомочным и решение об определении местоположения выделяемого земельного участка не было принято, о чем был составлен акт.*

*П.Г.В. опубликовал в газете «Курская правда» № 38 от 5 марта 2009 года объявление о намерении выдела земельного участка общей площадью 206,1 га на земельном участке с кадастровым номером {...} по адресу: Курская область, Фатежский район, Н-ский сельсовет, со следующим местоположением: земельный участок № 11 (9) расположен в границах: дорога трасса Москва-Симферополь-птицефабрика, деревня Z, Y, X.*

*На данное объявление в Земельно-правовой фонд Курской области поступили возражения от С.В.И., Б.Г.В. и СХПК «П» Фатежского района Курской области. С.В.И. и Б.Г.В. - собственники земельных долей, которые возражали против выдела земельного участка площадью 206,1 га, так как закон предусматривает возможность выдела земельного участка участником общей долевой собственности, только если общее собрание участников долевой собственности утвердило местоположение части находящегося в долевой собственности земельного участка, предназначенной для выделения, а 20 февраля 2009 года собрание участников общей долевой собственности не состоялось, кроме того, указали, что площадь принадлежащей П.Г.В. пашни составляет 178, 87 га, а он заявил о выделе земельного участка пашни 206,1 га. СХПК «П» возражает по тем основаниям, что весь земельный участок под кадастровым номером {...} по адресу: Курская область, Фатежский район, Н-ский сельсовет находится у них в аренде, а потому считают, что П.Г.В. односторонне пытается изменить договор аренды.*

*Возражения С.В.И. и Б.Г.В. необоснованны, так как они как собственники земельных долей не претендуют на данный земельный участок в своих*

возражениях, а ссылки на не состоявшееся собрание участников общей долевой собственности несостоятельны.

Возражения СХПК «П» о том, что земельный участок с кадастровым номером {...} по адресу: Курская область, Фатежский район, N-ский сельсовет находится в аренде необоснованны, так как это не имеет никакого отношения к выделу земельного участка в натуре, кроме того, СХПК «П» не является собственником земельных долей.

С целью определения границ и местоположения выделяемого земельного участка, была создана согласительная комиссия.

Протоколом заседания постоянно действующей согласительной комиссии от 19.05.2009 года, было рекомендовано обратиться в суд для разрешения спорного вопроса.

Панков Г.В. просит признать за ним право на выделение земельного участка площадью 206,1 га, выделяемого в счет 31 земельной доли из земельного участка площадью 2128 га с кадастровым номером 46:25:17 00 00 0003 по адресу: Курская область, Фатежский район, N-ский сельсовет, с местоположением земельного участка: дорога трасса Москва-Симферополь – птицефабрика, деревня Z, Y, X.

Истец П.Г.В. в судебное заседание не явился, о слушании дела извещен надлежащим образом, направил в судебное заседание своего представителя.

Представитель истца по доверенности – Д.Н.А. в судебном заседании исковые требования поддержала в полном объеме по изложенным в исковом заявлении основаниям и пояснила, что П.Г.В. принадлежит на праве общей долевой собственности 31/320 земельная доля от земельного участка площадью 2128 га по адресу: Курская область, Фатежский район, N-ский сельсовет, что подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права и что составляет 206, 1 га. земли. В настоящее время вся земля, принадлежащая П.Г.В., действительно находится в аренде у СХПК «П» Фатежского района Курской области, земля обрабатывается данным хозяйством, договор аренды заключался на 25 лет, однако это не является препятствием для выделения 31/320 земельной доли в натуре и определение местоположения земельного выделяемого участка и не нарушает права арендодателя. П.Г.В. хочет определить местоположение принадлежащей ему земельной доли для расширения ведения личного подсобного хозяйства. В настоящее время у П.Г.В. нет техники, чтобы обрабатывать земельный участок, но если участок ему будет выделен, то технику он приобретет. Никто из владельцев земельных долей не претендовал ранее на данный земельный участок, ни на момент проведения собрания дольчиков – в феврале 2009 года, ни когда было дано объявление в газете «Курская Правда». Земельный участок, который просит П.Г.В., с местоположением: дорога трасса Москва-Симферополь – птицефабрика, деревня Z,Y,X, составляет 164 га пашни, в то время как у него 206,1 га, но на момент подачи объявления в газете П.Г.В. не знал, что участок меньше по площади, так как межевание не проводил – не имел такой возможности. В связи с чем, не возражают, чтобы П. определили данный земельный участок пашни – 164 га и кроме того в другом месте определили луга и сенокосы в размере оставшихся 42,1 га земли. Просит признать за П.Г.В. право на выделение земельного участка площадью 206,1 га из земельного участка площадью 2128 га с кадастровым номером {...} по адресу: Курская область, Фатежский район, N-ский сельсовет, с местоположением земельного участка: дорога трасса Москва-Симферополь – птицефабрика, деревня Z,Y,X.

Ответчик С.В.И. в судебном заседании заявленные исковые требования не признал и пояснил, что он является собственником 46/ 320 земельной доли от земельного участка сельскохозяйственного назначения площадью 21280000 кв.м.

с кадастровым номером {...} по адресу: Курская область, Фатежский район, Н-ский сельсовет. Он также претендует на земельный участок, на какой претендует и П.Г.В., что и содержалось в его возражениях, опубликованных в газете. П.Г.В. в объявлении в газете «Курская Правда» за № 38 от 5 марта 2009 года говорилось о выделении земельного участка площадью 206,1 га, с местоположением: дорога трасса Москва-Симферополь – птицефабрика, деревня деревня Z,Y,X. Однако это самые лучшие в данном хозяйстве пахотные земли и П.Г.В. ущемляет интересы других пайщиков, претендуя на них без выплаты какой-либо компенсации. Как следовало из объявления, П.Г.В. претендует только на пахотные земли, но это несправедливо, так как должны были им быть обговорены и выделение иной категории земель - луга, сенокосы. В 2004 году проводилось собрание пайщиков по Н-скому сельсовету и все владельцы земель дали свое согласие на то, чтобы землю отдать в аренду СХПК «П» сроком на 25 лет. По его мнению если П.Г.В. заберет самые лучшие в хозяйстве пахотные земли, то пострадает хозяйство. По инициативе П.Г.В. в феврале месяце 2009 года собиралось общее собрание пайщиков. Считает, что по вине П.Г.В. оно не состоялось, так как в назначенное время он со своим представителем на собрание не явились, а через несколько часов ожидания, когда уже все разошлись, представитель П.Г.В. прибыл и сказал, что нет кворума, а потому собрание неправомерно. П.Г.В. сельскохозяйственным производством не занимается, техники не имеет и собирается приобрести данный земельный участок с целью его продажи, так как в данном месте планируется строительство объездной дороги вокруг города Фатежа, и будет выплачиваться владельцу земли хорошая компенсация. В связи с чем, он также претендует и в своих возражениях претендовал на данный земельный участок и просит в иске П.Г.В. отказать.

Ответчик Б.Г.В. в судебном заседании заявленные иски не признала и пояснила, что она является собственником одной земельной доли в размере 6.81 га от земельного участка сельскохозяйственного назначения площадью 21280000 кв.м. с кадастровым номером {...} по адресу: Курская область, Фатежский район, Н-ский сельсовет. Она также претендует на земельный участок с местоположением: дорога трасса Москва-Симферополь – птицефабрика, деревня Z,Y,X. После опубликования П.Г.В. своих требований в газете, она направляла свои возражения и считает, что действиями П.Г.В. ущемляются права других пайщиков, так как Панков Г.В. хочет выделить участок только пашни, без сенокосов и лугов, причем данные пахотные земли самые лучшие в хозяйстве. П.Г.В. в своем объявлении ничего не оговаривал относительно того, что возможно выплатит компенсацию другим владельцам земли, которым останутся худшие земли. Считает, что из-за несвоевременной явки П.Г.В. со своим представителем в феврале месяце 2009 года на общее собрание пайщиков, собрание не состоялось, так как люди разошлись, не дождавшись его и не было кворума. Просит суд отказать в заявленных исковых требованиях.

Представитель ответчика СХПК «П» по доверенности Р.В.А. иски не признала и пояснила, что 24 января 2004 года проводилось собрание собственников земельных долей Н-ского сельсовета Фатежского района Курской области, на котором присутствовали 426 собственников земельных долей. Все собственники земельных долей передали в аренду СХПК «П» Фатежского района Курской области свои земельные доли сроком на 25 лет, в том числе и П.Г.В.. В феврале 2009 года по инициативе П.Г.В., который захотел выделить свой земельный участок, было собрано собрание владельцев земельных долей. Пайщики собрались и ждали П.Г.В. с его представителем несколько часов, затем, когда практически все разошлись, прибыл представитель П.Г.В. и сказал, что нет кворума, а потому собрание не правомерно и решение об определении

местоположения выделяемого П.Г.В. земельного участка не было принято, о чем был составлен акт. В марте месяце 2009 года П.Г.В. было дано объявление в газету о намерении выделить земельный участок общей площадью 206,1 га в счет земельных долей в праве общей долевой собственности из земельного участка с кадастровым номером {...} земель сельскохозяйственного назначения, местоположение выделяемого участка: земельный участок №11(9) расположенный в границах: дорога трасса Москва-Симферополь – птицефабрика, деревня Z,Y,X. В данном объявлении не указано название местности, где П. хочет выделить участок, кроме того данный участок занимает площадь 164 га, причем это лучшие пахотные земли хозяйства. Рядом с данным участком нет ни сенокосов, ни лугов, которые могли бы быть присоединены к требуемому П.Г.В. участку с тем, чтобы в общем получился участок размером 206.1 га. Каждый выделяемый участок должен содержать определенный процент пашни, сенокосов и лугов, а П.Г.В. просит выделить ему только пашню, что фактически нарушает права других пайщиков. П.Г.В. не занимается сельскохозяйственным производством и землю никогда не обрабатывал, у него нет техники и он не ведет подсобного хозяйства. Просит выделить данный участок земли для того, чтобы его продать, а потому будут ущемлены права СХПК «П» как арендатора, поскольку данное поле входит в четырехлетний оборот и лишившись данного поля хозяйство потерпит большие убытки, по договору лизинга под данную землю хозяйством приобретена новая техника. Просит отказать в удовлетворении заявленных исковых требований.

Представитель администрации Фатежского района Курской области Г.М.Н. в судебное заседание не явилась, однако в судебном заседании от 13.07.2009 года пояснила, что она работает в администрации Фатежского района начальником отдела по управлению муниципальным имуществом и земельными правоотношениями и является членом согласительной комиссии. Согласительная комиссия по спорному участку проводилась 19 мая 2009 года. На заседании комиссии, поскольку собственники земли не пришли к согласию по согласованию местоположения, выделяемых земельных участков, им рекомендовано было обратиться в суд.

Глава администрации N-ского сельсовета Фатежского района Курской области М.Ю.П. в судебное заседание не явилась, однако в судебном заседании от 13.07.2009 года пояснила, что по решению спорного вопроса полагается на усмотрение суда.

Проверив материалы дела, заслушав стороны, суд считает, что исковые требования истца удовлетворению не подлежат.

В суде установлено:

Истцу, согласно выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество от 13.08.2009 г. № ... принадлежит на праве общей долевой собственности 31/320 земельная доля по адресу: Курская область, Фатежский район, N-ский сельсовет.

Право на выдел земельного участка в счет земельной доли из земель сельскохозяйственного назначения имеет каждый участник долевой собственности, который вправе определить предполагаемое местоположение этого земельного участка, а также размер компенсации остальным участникам долевой собственности.

Выдел земельного участка в счет доли в праве общей собственности из земель сельскохозяйственного назначения должен производиться при условии определения на местности границ, находящихся в общей собственности земельных участков, устанавливаемых в соответствии со ст.-17 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002 №101-ФЗ.

Решением общего собрания собственников земельных долей от 24.01.2004 года было решено передать в аренду СХПК "П" сроком на 25 лет земельные участки, находящиеся в общей долевой собственности с выделением их в натуре и определением земельного массива, соответствующего выделенным в натуре и переданным в аренду земельным участкам, находящимся в долевой собственности.

В соответствии со ст. 13 ФЗ РФ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», местоположение земельного участка, выделяемого в счет земельной доли, определяется участником долевой собственности в соответствии с решением общего собрания участников долевой собственности при утверждении местоположения части находящегося в долевой собственности земельного участка, предназначенной для выделения в первоочередном порядке земельных участков в счет земельных долей.

В случае, если общее собрание участников долевой собственности не утвердило местоположение части находящегося в долевой собственности земельного участка, предназначенной для выделения в первоочередном порядке земельных участков в счет земельных долей в соответствии со статьей 14 настоящего Федерального закона, участник долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения обязан известить в письменной форме о своем намерении выделить земельный участок в счет своей земельной доли остальных участников долевой собственности или опубликовать сообщение в средствах массовой информации, определенных субъектов Российской Федерации, с указанием предполагаемого местоположения выделяемого в счет своей земельной доли земельного участка.

Общее собрание участников долевой собственности СХПК «П» было созвано 20 февраля 2009 года по инициативе П.Г.В..

Поскольку на собрании не присутствовало необходимое количество участников общей долевой собственности, оно было признано неправомочным, решение об определении местоположения выделяемых земельных участков не принято.

П.Г.В. опубликовал в газете «Курская правда» №38 (24703) от 05 марта 2009 года объявление о выделе земельного участка общей площадью 206,1 га в счет земельных долей в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером {...} из земель сельскохозяйственного назначения местоположение выделяемого земельного участка : земельный участок № 11 (9) расположен в границах: дорога трасса Москва-Симферополь-птицефабрика, деревни Z,Y,X.

В судебном заседании установлено, что в данном объявлении не указано название местности, где П. хочет выделить участок, также данный участок занимает площадь 164 га, а не 206,1 га, как указано в объявлении.

Согласно статье 13 Федерального Закона № 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" Указанное извещение или сообщение должно содержать описание местоположения выделяемого в счет земельной доли земельного участка, которое позволяет определить его местоположение на местности, а также указание на необходимость направления в письменной форме возражений остальных участников долевой собственности относительно местоположения этого земельного участка требующему выделения земельного участка в счет его земельной доли участнику долевой собственности или указанному в извещении представителю участника долевой собственности.

В случае, если в течение тридцати дней со дня надлежащего уведомления участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, в соответствии с пунктом 3 настоящей статьи, не поступят возражения относительно местоположения выделяемого в

счет земельной доли земельного участка от участников долевой собственности, предложение о местоположении такого земельного участка считается согласованным. Данные возражения должны быть опубликованными.

На указанное объявление поступили возражения от ответчиков по настоящему делу. Данные возражения были рассмотрены на заседании согласительной комиссии от 19 мая 2009 года, и истцу было рекомендовано обратиться в суд для разрешения спора.

В соответствии с ч.3 ст.1 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», оборот земель сельскохозяйственного назначения основывается на принципе сохранения целевого использования земельных участков.

На основании ст. 6 Закона Курской области «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», минимальные размеры образуемых новых земельных участков, выделяемых из состава земель сельскохозяйственного назначения составляют: для получения сельскохозяйственной продукции на открытых грунтах - 100 гектаров; для получения сельскохозяйственной продукции на закрытых грунтах (в теплицах, оранжереях) - 0,05 гектаров. Указанные нормы не применяются в случаях: если участок меньшей площади был сформирован и предоставлен для ведения крестьянского (фермерского), хозяйства до вступления в силу настоящего закона; если участок меньшей площади образован за счет естественных границ на местности; если участок образуется в соответствии со статьей 14 настоящего Закона; выдел земельного участка в счет доли (долей) в праве общей собственности на земельный участок для ведения подсобного хозяйства или осуществления деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства, если их основной деятельностью является садоводство, овощеводство, цветоводство, виноградарство, семеноводство, птицеводство, пчеловодство, рыболовство или другая деятельность в целях производства сельскохозяйственной продукции по технологии, допускающей использование земельных участков, размеры которых менее, чем минимальные размеры земельных участков, установленные настоящей статьей.

Согласно ст. 13 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», участники долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения вправе выделить земельный участок в счет своей земельной доли или своих земельных долей для создания либо расширения личного подсобного хозяйства или крестьянского (фермерского) хозяйства, а также для передачи земельного участка в аренду или распоряжения им иным образом, если это не нарушает требований статьи 4 настоящего Федерального закона.

Истец хочет определить местоположение принадлежащих ему 31/320 земельных долей, для ведения подсобного хозяйства.

Закон определяет, что для ведения подсобного хозяйства, истцу достаточно одной земельной доли, а потому ссылки истца на то, что 206,1 га земли ему необходимо для ведения подсобного хозяйства, необоснованны. Кроме того, истец не занимается ведением подсобного хозяйства, не имеет крестьянского (фермерского) хозяйства и не думает им заниматься, не занимается производством сельскохозяйственной продукции, сельскохозяйственной техники для обработки земель не имеет, что подтверждается представленными суду справками администрации города Фатежа - по месту жительства истца. Земельная доля, принадлежащая истцу, согласно представленной выписке из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним № ... от 13.08.2009 г., находится в аренде в СХПК «П» - договор аренды зарегистрирован в Управлении федеральной регистрационной службы по Курской области 28.01.2005 г..

Таким образом, истцом не представлено суду достоверных доказательств того, что выделяемый земельный участок будет использоваться по назначению, и его преимущественное право именно на данный земельный участок.

Судом установлено, что была нарушена процедура выдела земельного участка, так как при публикации объявления не было оговорено место положение земельного участка, также истец претендуя только на лучшие пахотные земли, в объявлении ничего не оговорил о компенсации для других пайщиков, которым будут выделены худшие земли (луга, сенокосы).

В соответствии со ст.56 ГПК РФ, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Истец не представил суду таких доказательств.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 194-198 ГПК РФ, суд

**РЕШИЛ:**

В иске П.Г.В. к С.В.И., Б.Г.В., СХПК «П» Фатежского района Курской области об определении местоположения выделяемого земельного участка в счет земельных долей из земель сельскохозяйственного назначения, - отказать.

Решение может быть обжаловано в Курский областной суд через Фатежский районный суд Курской области в течение 10 (десяти) суток с момента его принятия в окончательной форме – с 25 августа 2009 года.

1.2.1.4. Решение Курского районного суда Курской области по делу № 2-20/087-2009 г. по иску об определении местоположения выделяемого земельного участка в счет земельных долей, Кассационным определением Курского областного суда по делу № 33-330-2009 от 24 февраля 2009 г. оставить без изменения.

**РЕШЕНИЕ**

именем Российской Федерации

дело №2-20/087-2009 года

гор. Курск

21 января 2009 года

Курский районный суд Курской области в составе:

председательствующего судьи Мясоедовой Н.Н.,

с участием представителей истицы – Ш.Н.С., по доверенности Л.Т.Т., Б.Р.И., представителя ответчиков Б.А.С. и Б.С.Г., по доверенности П.С.Н., ответчика Ф.Д.А., представителя ответчицы Г.З.М., по доверенности Х.А.Н.,

при секретаре Щекодиной А.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Ш.Н.С. к администрации Н-ского сельсовета Курского района Курской области, администрации Курского района Курской области, Б.А.С., Б.С.Г., Г.З.М., Ф.Д.А. об определении местоположения выделяемого земельного участка в счет земельной доли, суд

**УСТАНОВИЛ:**

Ш.Н.С. обратилась в суд с иском к администрации Н-ского сельсовета Курского района Курской области, администрации Курского района Курской области, Б.А.С., Б.С.Г., Г.З.М., Ф.Д.А. об определении местоположения выделяемого земельного участка в счет земельной доли, мотивируя тем, что она является собственником ½ земельной доли в размере 6,8 га, от 3768,0 га в праве общей долевой собственности на сельскохозяйственные угодья ПСХК «Ш» (Курская область, Курский район, ПСХК «Ш»).

Общее собрание участников долевой собственности ПСХК «Ш» было созвано 17 августа 2008 года по инициативе Л.Т.Т..

Поскольку на собрании не присутствовало необходимое количество участников общей долевой собственности, оно было признано неправомочным, решение об определении местоположения выделяемых земельных участков не принято.

А.Т.Т., действующий на основании доверенности от нее - собственницы земельной доли, опубликовал в газете «Курская правда» №135 от 23 августа 2008 года объявление о выделе земельного участка общей площадью 3,4 га в земельном массиве, расположенном в с. З Курского района, имеющего следующее местоположение: часть кормовых угодий в устье р. Млодать, в р. Сейм (правый берег р. Млодать, левый берег р. Сейм) примыкает к западной стороне земель сельской администрации с. З (...).

На данное объявление в Земельно-правовой фонд Курской области поступили возражения от Б.А.С., Б.С.Г. – собственников земельных долей, которые возражали против выдела земельного участка площадью 3,4 га, по тем основаниям, что ранее уже было заявлено требование о выделе данного земельного участка в счет долей для передачи его в аренду на общем собрании собственников земельных долей, которое определило и закрепило местоположение земельных долей (протокол общего собрания собственников земельных долей от 4.01.2006 года).

В действительности же данное собрание проведено не было, никто из собственников земельных долей на нем не присутствовал.

Х.А.Н., действующий по доверенности от Г.З.М., заявил о том, что сам претендует на этот участок, тогда как каждый из собственников земельных долей имеет на праве собственности земельную долю в размере 6,8 га и не может претендовать на земельный участок в 3,4 га.

Ф.Д.А., действующий по доверенности от 24 участников долевой собственности, не указал, в своих возражениях от имени каких именно собственников он действовал, не приложил к возражениям свои доверенности и список, представляемых им собственников земельных долей.

Представитель Б.А.С. и Б.С.Г. – П.С.Н. заявил, что его доверители не имеют намерения выделять земельные участки, однако, возражают против выделения участка истцов, так как ранее – 4.01.2006 года на общем собрании собственников земельных долей было определено и закреплено место положение всех земельных долей (протокол общего собрания собственников земельных долей от 4.01.2006 года), и принято решение о передаче части земельного участка в аренду.

Поскольку, возражения вышеназванных лиц, не имеют своего документального подтверждения, они являются необоснованными.

С целью определения границ и местоположения выделяемого земельного участка, была созвана согласительная комиссия.

Протоколом заседания постоянно действующей согласительной комиссии от 31.10.2008 года, было рекомендовано обратиться в суд для разрешения спорного вопроса.

Просят выделить земельные участки №1 и №2 общей площадью 3,4 га от 3768,0 га в праве общей долевой собственности на сельскохозяйственные угодья ПСХК «Ш» (Курская область, Курский район, ПСХК «Ш»), выделяемого в собственность Ш.Н.С. в кадастровом квартале {...}.

Истица Ш.Н.С. в судебное заседание не явилась, согласно заявления, просит дело рассмотреть в ее отсутствие, исковые требования поддерживает.

Представители истицы, по доверенности А.Т.Т. и Б.Р.И., в суде иск поддержали по основаниям, изложенным в заявлении.

Представитель ответчиков Б.А.С. и Б.С.Г., по доверенности П.С.Н., исковые требования истицы не признал и пояснил, что создаваемый истицей



новый участок площадью 3,4 га, нарушает требования ст.4 ФЗ-101 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», о минимальном размере образуемых новых земельных участков. Поскольку, участок в предполагаемых границах не может быть выделен истице в силу требования закона, то в удовлетворении иска следует отказать.

Ответчик Ф.Д.А., представляющий интересы по доверенностям 24 собственников земельных долей, в судебном заседании исковые требования не признал и пояснил, что в августе 2007 года он, действуя в интересах участников долевой собственности, выразил их намерение выделить земельные участки общей площадью 159,8 га в границах бывшего СХПК «Ш», N-ского сельсовета, Курского района, Курской области, в счет принадлежащих им 23,5 земельных долей, в следующих местах: земельные участки пастбищ, расположенные в северной части СХПК «Ш», с севера участка граничат с землями администрации Y-ского сельсовета, на западе – с железной дорогой «Курск-Белгород» и землями администрации X-ского сельсовета, с юга граничат с урочищем Ш. Им, в интересах вышеуказанных собственников земельных долей было подано объявление в газету «Курская правда» от 15.08.2007 года о созыве общего собрания собственников земельных долей для принятия решения о местоположении земельного участка, выделяемого вышеуказанным лицам в счет принадлежащих им земельных долей, которое не состоялось по причине отсутствия необходимого кворума, о чем был составлен соответствующий протокол. 11.10.2007 года им в газету «Курская правда» было подано объявление о выделении вышеуказанным собственникам земельных участков общей площадью 159,8 га с указанием их конкретного местоположения и сроком для направления возражений на указанное объявление от других собственников земельных долей СХПК «Ш», на которое было получено возражение Н.Е.И., которое в последствии последней было отозвано. По истечении установленного Законом срока для подачи возражений от других собственников, получив справку Земельно-правового фонда об отсутствии возражений от других участников долевой собственности по поводу выдела вышеуказанных земель, им был заключен договор с промежуточной организацией на выполнение межевых работ по подготовке проекта перераспределения земельного участка в СХПК «Ш», который в настоящее время находится в стадии изготовления. В связи с тем, что истцами, в лице представителя Л.Т.Т. было подано объявление о выделении земельных участков, датой более поздней, чем состоялась процедура выделения земельного участка площадью 159,8 га в счет 23,5 земельных долей в границах, указанных собственникам – в связи с наложением границ, выделяемых истцами участков на ранее выделенный участок площадью 159,8 га – были заявлены возражения. Таким образом, процедура согласования границ выделяемого участка площадью 159,8 га в уведомительном порядке, им была полностью соблюдена раньше, чем истцы изъявили желание выделить свои участки. При таких обстоятельствах просит в удовлетворении исковых требований истице – отказать.

Представитель администрации Курского района Курской области Ж.Р.Г. в судебное заседание не явился, однако в судебном заседании от 12.12.2008 года, пояснил, что он работает в администрации Курского района юрисконсультom и является членом согласительной комиссии. Согласительная комиссия по спорным участкам проводилась 31 октября 2008 года. На заседании комиссии, поскольку собственники земли не пришли к согласию по согласованию местоположения, выделяемых земельных участков, им рекомендовано обратиться в суд.

Глава администрации N-ского сельсовета Курского района Курской области Б.И.Н. в судебное заседание не явился, однако в судебном заседании от 24.12.2008 года пояснил, что иск не признает, поскольку участок, который хочет выделить

истица это кормовые угодья, площадь которых 61 га, участок истицы располагается вдоль реки. Данные кормовые угодья использовались под сенокосы и выпас скота, участок не подлежит распашке. Истица пенсионного возраста, постоянно проживает в г. Курске и не занимается сельскохозяйственным производством. Кроме того, сформирован земельный участок из невостребованных земельных долей, в границах которого истица может выделить свой земельный участок.

Представитель ответчицы Г.З.М., по доверенности Х.А.Н., в судебном заседании исковые требования истицы не признал и пояснил, что его доверительница Г.З.М. также хочет выделить свою земельную долю в указанных истицей границах.

Проверив материалы дела, выслушав стороны, суд считает, что исковые требования Ш.Н.С. удовлетворению не подлежат.

В суде установлено:

Истица на основании свидетельства о праве на наследство по закону приобрела право общей долевой собственности (1/2 доля) на землю по адресу: Курская область, Курский район, ПСХК «Ш», общей площадью 3,4 га сельскохозяйственных угодий, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права собственности от 6.05.2004 года.

Право на выдел земельного участка в счет земельной доли из земель сельскохозяйственного назначения имеет каждый участник долевой собственности, который вправе определить предполагаемое местоположение этого земельного участка, а также размер компенсации остальным участникам долевой собственности.

Выдел земельного участка в счет доли в праве общей собственности из земель сельскохозяйственного назначения должен производиться при условии определения на местности границ, находящихся в общей собственности земельных участков, устанавливаемых в соответствии со ст.17 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002 №101-ФЗ.

Решением общего собрания собственников земельных долей от 4.01.2006 года определены на местности границы, находящихся в общей долевой собственности земельные участки.

В соответствии со ст.13 ФЗ РФ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», местоположение земельного участка, выделяемого в счет земельной доли, определяется участником долевой собственности в соответствии с решением общего собрания участников долевой собственности при утверждении местоположения части находящегося в долевой собственности земельного участка, предназначенной для выделения в первоочередном порядке земельных участков в счет земельных долей.

В случае, если общее собрание участников долевой собственности не утвердило местоположение части находящегося в долевой собственности земельного участка, предназначенной для выделения в первоочередном порядке земельных участков в счет земельных долей в соответствии со статьей 14 настоящего Федерального закона, участник долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения обязан известить в письменной форме о своем намерении выделить земельный участок в счет своей земельной доли остальных участников долевой собственности или опубликовать сообщение в средствах массовой информации, определенных субъектов Российской Федерации, с указанием предполагаемого местоположения выделяемого в счет своей земельной доли земельного участка.

Общее собрание участников долевой собственности ПСХК «Ш» было созвано 17 августа 2008 года по инициативе А.Т.Т..

Поскольку на собрании не присутствовало необходимое количество участников общей долевой собственности, оно было признано неправомочным, решение об определении местоположения выделяемых земельных участков не принято.

А.Т.Т., действующий на основании доверенностей от указанных собственников земельных долей, опубликовал в газете «Курская правда» №135 от 23 августа 2008 года объявление о выделе земельного участка общей площадью 3,4 га в земельном массиве, расположенном в с. З Курского района, имеющего следующее местоположение: часть кормовых угодий в устье р. Млодать, в р. Сейм (правый берег р. Млодать, левый берег р. Сейм) примыкает к западной стороне земель сельской администрации с. У (...).

Указанные извещения или сообщения должны содержать описание местоположения выделяемого в счет земельной доли земельного участка, которое позволяет определить его местоположение на местности, а также указание на необходимость направления в письменной форме возражений остальных участников долевой собственности относительно местоположения этого земельного участка требующему выделения земельного участка в счет его земельной доли участнику долевой собственности или указанному в извещении представителю участника долевой собственности.

В случае, если в течение тридцати дней со дня надлежащего уведомления участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, в соответствии с пунктом 3 настоящей статьи, не поступят возражения относительно местоположения выделяемого в счет земельной доли земельного участка от участников долевой собственности, предложение о местоположении такого земельного участка считается согласованным. Данные возражения должны быть опубликованными.

На указанное объявление поступили возражения от ответчиков по настоящему делу. Данные возражения были рассмотрены на заседании согласительной комиссии от 31 октября 2008 года, и истице было рекомендовано обратиться в суд для разрешения спора.

В соответствии с ч.3 ст.1 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», оборот земель сельскохозяйственного назначения основывается на принципе сохранения целевого использования земельных участков.

Согласно ст.13 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», участники долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения вправе выделить земельный участок в счет своей земельной доли или своих земельных долей для создания либо расширения личного подсобного хозяйства или крестьянского (фермерского) хозяйства, а также для передачи земельного участка в аренду или распоряжения им иным образом, если это не нарушает требований статьи 4 настоящего Федерального закона.

На основании ст.6 Закона Курской области «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», минимальные размеры образуемых новых земельных участков, выделяемых из состава земель сельскохозяйственного назначения составляют: для получения сельскохозяйственной продукции на открытых грунтах – 100 гектаров; для получения сельскохозяйственной продукции на закрытых грунтах (в теплицах, оранжереях) – 0,05 гектаров. Указанные нормы не применяются в случаях: если участок меньшей площади был сформирован и предоставлен для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства до вступления в силу настоящего закона; если участок меньшей площади образован за счет естественных границ на местности; если участок образуется в соответствии со статьей 14 настоящего Закона; выдел земельного участка в счет доли (долей) в праве общей собственности на земельный участок

для ведения подсобного хозяйства или осуществления деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства, если их основной деятельностью является садоводство, овощеводство, цветоводство, виноградарство, семеноводство, птицеводство, пчеловодство, рыболовство или другая деятельность в целях производства сельскохозяйственной продукции по технологии, допускающей использование земельных участков, размеры которых менее, чем минимальные размеры земельных участков, установленные настоящей статьей.

Земельные доли, собственники которых не распорядились ими в течение трех и более лет с момента приобретения прав на земельную долю (невостребованные земельные доли) подлежат выделению в земельный участок, в состав которого в первую очередь включаются неиспользуемые земельные участки и земельные участки худшего качества с их оценкой по кадастровой стоимости.

Ш.Н.С. является пенсионеркой, преклонного возраста, постоянно проживает в г. Курске, производством сельскохозяйственной продукции не занимается.

Истицей не представлено суду достоверных доказательств того, что выделяемый земельный участок будет использоваться ею по назначению, и ее преимущественное право именно на данный земельный участок.

В соответствии со ст.56 ГПК РФ, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Истица Ш.Н.С. не представила суду таких доказательств.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 194-198 ГПК РФ, суд  
РЕШИЛ:

В иске Ш.Н.С. к администрации Курского района Курской области, администрации Н-ского сельсовета Курского района Курской области, Б.А.С., Б.С.Г., Г.З.М., Ф.Д.А. об определении местоположения выделяемого земельного участка в счет земельной доли – отказать.

Решение может быть обжаловано в Курский областной суд через суд Курского района в течение 10 (десяти) суток со дня его оглашения.

## **1.2.2. Судебная практика Белгородской области**

1.2.2.1. Решение Яковлевского районного суда Белгородской области 2-091 о выделе земельной доли в натуре

### **ЯКОВЛЕВСКИЙ РАЙОННЫЙ СУД БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ**

Решение 2-091

Яковлевский районный суд Белгородской области в составе: председательствующего судьи Чавкина А.А., при секретаре судебного заседания Ю.В., с участием истца Н.А., представителя истца Л.А., представителя третьего лица П..... Ю.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Н.А. к ООО «.....», Департаменту имущественных и земельных отношений Белгородской области о выделе земельной доли в натуре,

УСТАНОВИЛ:

Н.А., как собственник земельной доли(5,9га), на основании свидетельства на право собственности на землю за № ... от ...1996 года, обратился в районную газету «.....»с извещением за № ... к остальным участникам общей долевой собственности о выделе земельной доли в натуре. ООО «.....» и Департамент имущественных и земельных отношений Белгородской области возражали против выделения истцу земельной доли в натуре. Возник спор. ...2010 года

истец изменил исковые требования в части указания места расположения земельного участка.

Дело инициировано Н.А., который просит суд, выделить земельную долю в натуре из общей долевой собственности, с месторасположением земельного участка: 1 га пашни в пределах х..., для жилой застройки усадебного типа, вдоль трассы ...( на южной окраине х..., рядом с жилым домом № ...), остальную площадь пашни- 3,14 га расположить в пределах х..., для сенокоса-0,8 га-поле № ...(пустырь –бугор), 0,50га и 0,30га на территории бывшей кроликофермы СПК» Яковлевского района, пустырь.

В судебном заседании истец Н.А., представитель истца Л.А. поддержали исковые требования и пояснили те же обстоятельства, которые указаны в исковом заявлении. Истец, его представитель не отрицали, что общее собрание участников долевой собственности от ...2008 года не рассматривали вопрос и не принимали решения о выделении Н.А. земельной доли в натуре.

В судебное заседание представители ответчиков от ООО «.....» и Департамента имущественных и земельных отношений Белгородской области, представитель третьего лица от ФГУ « Государственное учреждение « Земельная кадастровая палата» по Белгородской области не явились, о времени и месте судебного заседания надлежащим образом уведомлены. В письменных заявлениях просили суд рассмотреть дело без их участия.

ООО «.....», Департамент имущественных и земельных отношений Белгородской области в письменных отзывах(л.д.39,40,44-45), просили суд отказать в удовлетворении исковых требований.

Размер выделяемой земельной доли (4,97га) в натуре, меньше размера земельной доли( 5,9 га) по свидетельству на право собственности на землю на имя Н.А., что является нарушением п.1 ст.13 Федерального закона № 101 от 24.07.2002 года» Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», ст.9 Закона Белгородской области № 111 от 31.12.2003 года » Об особенностях оборота земель сельскохозяйственного назначения в Белгородской области» .

В извещении за № ... отсутствует описание месторасположения выделяемого в счет земельной доли земельного участка и не указан адрес, куда необходимо направлять возражения на выдел земельного участка, что является нарушением абзаца 2 п.3 ст.13 Федерального закона № 101 от 24.07.2002 года» Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

В судебном заседании представитель по доверенности от администрации МР» Яковлевский район» П..... Ю.В. возражала против удовлетворения исковых требований Н.А., т.к. нарушена процедура выделения земельной доли в натуре, предусмотренная ст.13 Федерального закона № 101 от 24.07.2002 года» Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Исследовав в судебном заседании обстоятельства по представленным доказательствам, суд признает исковые требования необоснованными и не подлежащими удовлетворению.

На основании п.1 ст.13 Федерального закона № 101 от 24.07.2002 года » Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», участник или участники долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения вправе выделить земельный участок в счет своей земельной доли или своих земельных долей для создания либо расширения личного подсобного хозяйства или крестьянского(фермерского) хозяйства, а также для передачи земельного участка в аренду или распоряжения им иным образом, если это не нарушает требований статья 4 настоящего Федерального закона.

Н.А. вправе выделить земельный участок в счет своей земельной доли.

Статья 9 Закона Белгородской области от 31.12.2003 года № 111» Об особенностях оборота земель сельскохозяйственного назначения в Белгородской

области» устанавливает, что минимальный размер образуемых новых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения не может быть менее площади земельного участка, соответствующего доле в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, определенной на момент бесплатной передачи земельных участков в собственность граждан на соответствующей территории, указанной в свидетельстве о праве на земельную долю. Минимальные размеры образуемых новых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения могут быть установлены законами субъектов Российской Федерации в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о землеустройстве.

Н.А. на основании свидетельства на право собственности на землю за № ... от ...1996 года принадлежит земельная доля на 5,9 га. Он просит выделить ему земельный участок площадью 4,97га,(менее размера принадлежащего на праве собственности), что является нарушением ст. 4 Федерального закона № 101 от 24.07.2002 года, ст.9 Закона Белгородской области от 31.12.2003 года № 111.

Выделение земельных участков в счет долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, регулируется статьей 13 Федерального закона № 101 от 24.07.2002 года « Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (в ред. Федерального закона от 18.07.2005 N 87-ФЗ).

При конкретных обстоятельствах дела, в повестку общего собрания участников долевой собственности от ...2008 года(л.д.15) не был включен вопрос о выделении Н.А. земельной доли в натуре. Общее собрание участников долевой собственности не рассматривало вопрос о выделении Н.А. земельной доли в натуре, не определяло местоположение земельного участка, выделяемого в счет земельной доли, не утверждало границы части находящегося в долевой собственности земельного участка.

30 января 2009 года Конституционный суд РФ принял постановление № 1-П по делу о проверке конституционности положений пунктов 2, 3 и 4 ст. 13 и абз. второго п. 1.1 ст. 14 Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения". Суд разъяснил, что право на публикацию в газете извещения о выделении земельного участка, возникает в том случае, если общее собрание участников долевой собственности не утвердило границы части находящегося в долевой собственности земельного участка, предназначенной для выделения в первоочередном порядке земельных участков в счет земельных долей.

Истцом не подтверждены документально его действия по созыву общего собрания, о постановке на разрешение общего собрания вопроса о выделении земельной доли в натуре.

Нарушив процедуру выделения земельного участка, истец опубликовал извещение в средствах массовой информации о выделении земельного участка( л.д.17,75).

Исходя из содержания извещения Н.А. извещал остальных участников общей долевой собственности о выделе полностью земельной доли(4,97га) с местоположением: 1 га пашни в пределах х...( по месту жительства) для жилой застройки усадебного типа вдоль трассы ...(на южной окраине х....) , рядом с жилым домом № ... или на северной оконечности хутора на западной или восточной стороны трассы. Остальную площадь пашни- 3,17 га расположить в любом месте не далее 1 км от жилья, для сенокоса 0,8 га-поле № ...(пустырь-бугор)-0,50 га и 0,30 га на территории бывшей кроликофермы СПК « ...» , пустырь.

Указанное извещение не содержит описание местоположения выделяемого в счет земельной доли земельного участка, которое позволяло определить его

границы на местности, а также указание на необходимость направления в письменной форме возражений остальных участников долевой собственности относительно местоположения этого земельного участка требующему выделения земельного участка в счет его земельной доли участнику долевой собственности.

Не могут быть осуществлены права(частные) в ущерб правам сособственников(публичным правам). Отношениями, возникающими при выделении земельных участков, затрагиваются права и интересы всех участников долевой собственности на этот земельный участок. Отсутствие в извещении за № ... указаний на возможность реализовать право подать возражения относительно местоположения земельного участка, отсутствие адреса, по которому сособственники могут направить возражения, свидетельствует о нарушении требований действующего законодательства.

Возражения на выдел земельного участка от ООО «.....», Департамента имущественных и земельных отношений Белгородской области( л.д.9,14) являются правомерными и обоснованными.

На основании ст. 56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Истец Н.А., представитель истца Л.А. не доказали те обстоятельства, на которые они ссылались как на основания своих требований.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст.194-199 ГПК РФ, суд

**РЕШИЛ:**

В удовлетворении исковых требований Н.А. к ООО «.....», Департаменту имущественных и земельных отношений Белгородской области о выделе земельной доли в натуре, отказать полностью.

Решение может быть обжаловано в судебную коллегию по гражданским делам Белгородского областного суда в течение 10 дней со дня принятия решения судом в окончательной форме с подачей кассационной жалобы через Яковлевский районный суд.

В суд надзорной инстанции решение может быть обжаловано в течение шести месяцев со дня его вступления в законную силу, при условии, что было использовано право на его кассационное обжалование.

1.2.2.2. Постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда по делу № А08-3929 от 04 марта 2008 г. о признании незаконными действий Администрации, об обязанности провести согласование границ земельных участков, выделяемых в счет земельных долей

**ДЕВЯТНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД  
ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от 4 марта 2008 г. по делу N А08-3929/07-26-13  
(извлечение)

Резолютивная часть постановления объявлена 26.02.2008.

Постановление в полном объеме изготовлено 04.03.2008.

Девятнадцатый арбитражный апелляционный суд, рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу Администрации муниципального района "Город Валуйки и Валуйский район" на решение Арбитражного суда Белгородской области от 20.11.2007 года по делу N А08-3929/07-26-13,

установил:

открытое акционерное общество А. (далее - ОАО А., Общество) обратилось в Арбитражный суд Белгородской области с требованием к Администрации муниципального района "Город Валуйки и Валуйский район" (далее - Администрация муниципального района, Администрация) о признании незаконными действий Администрации, обязанности провести согласование границ земельных участков, выделяемых ОАО А. в счет долей в праве общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения. К участию в деле в качестве третьего лица привлечено Открытое акционерное общество Б.

Решением суда от 20.11.07 г. заявленные требования удовлетворены.

Не согласившись с принятым судебным актом, Администрация муниципального района обратилась в Девятнадцатый арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой, в которой ставит вопрос об отмене принятого решения, ссылаясь на несоответствие выводов, изложенных в решении, обстоятельствам дела, неправильное применение норм материального права.

Представители ОАО А., ОАО Б. возражали против удовлетворения жалобы, считают решение суда законным и обоснованным.

В судебном заседании объявлялся перерыв до 26.02.2008 г.

Изучив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы, заслушав мнение лиц, участвующих в деле, суд апелляционной инстанции не находит оснований для отмены судебного акта.

Из материалов дела видно, что за Открытым акционерным обществом А. на основании договоров купли-продажи в декабре 2006 г. - январе 2007 г. зарегистрировано право общей долевой собственности на объект недвижимости - земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства площадью 4005 га в границах АОЗТ им. Ш., о чем выданы свидетельства о государственной регистрации.

11.03.2007 г. решением общего собрания участников долевой собственности определено положение части находящегося в долевой собственности земельного участка, в границах которой в первоочередном порядке выделяются земельные участки в счет земельных долей ОАО А.

На основании данного решения ОАО А. обратилось в ОАО Б. с заявкой на изготовление землеустроительного дела по межеванию земельных участков.

18.07.2007 г. Администрацией муниципального района "Город Валуйки и Валуйский район" в ответ на извещение ОАО Б. о согласовании в натуре границ земельного участка, было направлено письмо N 508 об отказе в согласовании границ земельного участка со ссылкой на ст. 16 ФЗ "О землеустройстве" о том, что проводимые землеустроительные работы ведут к образованию новых земельных участков.

Полагая, что данный отказ не соответствует действующему законодательству и нарушает права ОАО как участника долевой собственности, ОАО А. обратилось в арбитражный суд с заявленными требованиями.

Удовлетворяя заявление Общества, арбитражный суд области правомерно исходил из следующего.

Правовые основы проведения землеустройства установлены Федеральным законом "О землеустройстве".

В соответствии с положениями ст. 13 Федерального закона от 24.07.2002 г. N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" участник или участники долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения вправе выделить земельный участок в счет своей земельной доли или своих земельных долей. Местоположение земельного



участка, выделяемого в счет земельной доли, определяется участником долевой собственности в соответствии с решением общего собрания участников долевой собственности.

Лишь в том случае, если общее собрание участников долевой собственности не утвердило границы находящегося в долевой собственности земельного участка, предназначенной для выделения в первоочередном порядке земельных участков в счет земельных долей в соответствии со ст. 14 Федерального закона, участник долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения обязан известить в письменной форме о своем намерении выделить земельный участок в счет своей земельной доли остальных участников долевой собственности или опубликовать сообщение в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации, с указанием предполагаемого местоположения выделяемого в счет своей земельной доли земельного участка.

В силу ст. 14 Закона, регуливающей Особенности определения порядка распоряжения, владения и пользования земельным участком, находящимся в долевой собственности, решение о порядке владения и пользования земельным участком, находящимся в долевой собственности, принимается общим собранием участников долевой собственности.

Решением общего собрания участников долевой собственности определяются условия передачи земельного участка, находящегося в долевой собственности, в аренду, уставный (складочный) капитал или доверительное управление; местоположение части находящегося в долевой собственности земельного участка, в границах которой в первоочередном порядке выделяются земельные участки в счет земельных долей.

В соответствии с ч. 3 ст. 13 ФЗ N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" размер земельного участка, выделяемого в счет земельной доли, определяется на основании данных, указанных в документах, удостоверяющих право на земельную долю. При этом участник долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения вправе выделить в счет своей земельной доли земельный участок, площадь которого больше или меньше площади, указанной в документах, удостоверяющих право на земельную долю, если увеличение или уменьшение площади образуемого земельного участка осуществляется в пределах кадастровой стоимости, установленной для сельскохозяйственных угодий, в границах которых образуется данный земельный участок.

Как видно из представленных материалов, 11 марта 2007 года состоялось общее собрание участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, расположенного по адресу Белгородская область Валуйский район, АОЗТ им. III. В работе собрания принимал участие представитель Администрации муниципального района "Город Валуйки и Валуйский район", являющейся собственником одной доли и в праве общей долевой собственности на земельный участок.

Собранием принято решение об определении места положения части находящегося в долевой собственности земельного участка, в границах которой в первоочередном порядке выделяются земельные участки в счет земельных долей ООО А. Решение принято большинством голосов. Возражений по результатам голосования представителем Администрации не было представлено.

Данное решение собрания не оспорено и в установленном законом порядке не отменено.

Не обоснованны ссылки подателя жалобы на нарушения требований ст. 3 ФЗ от 24.07.2002 N 101-ФЗ, а также ст. 4 закона Белгородской области от 31.12.2003 г. N 111 "Об особенностях оборота земель сельскохозяйственного назначения в Белгородской области", устанавливающих, что оборот земель

сельскохозяйственного назначения основывается на принципе сохранения целевого назначения земельных участков и разрешенными использованием способами. Доводы ответчика о том, что невозможно разрешенное использование оставшихся после согласования земельных участков по их назначению либо неудобство их использования документально не подтверждены.

Кроме того, апелляционная инстанция не может принять во внимание заявление о нарушении при согласовании границ земельного участка минимальных размеров, установленных Законом Белгородской области N 111 от 31.12.2003 г. Судом первой инстанции правомерно отмечено, что применительно к обороту земель сельскохозяйственного назначения Федеральный закон N 101-ФЗ носит приоритетный характер.

При изложенных выше обстоятельствах, суд апелляционной инстанции не усматривает оснований к отмене обжалуемого судебного акта.

Однако, принимая решение, в его резолютивной части суд привел неточную формулировку выводов. Апелляционная инстанция находит, что необходимо изменить резолютивную часть решения, указав на обязанность администрации муниципального района "Город Валуйки и Валуйский район" провести согласование границ земельных участков, выделяемых ОАО А. в счет долей в праве общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения. При этом поправка, вносимая в изложение резолютивной части обжалуемого судебного акта не влияет на выводы суда.

Нарушений норм процессуального права, влекущих в силу п. 4 ст. 270 АПК РФ безусловную отмену судебного акта, судом не допущено.

В соответствии со ст. 110, 112 АПК РФ расходы по госпошлине, связанные с рассмотрением дела в суде первой и апелляционной инстанции относятся на заявителя жалобы и подлежат взысканию с Администрации муниципального района "Город Валуйки и Валуйский район" в сумме 2000 рублей.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 267 - 271 АПК РФ суд постановил:

решение Арбитражного суда Белгородской области от 20.11.2007 года по делу N А08-3929/07-26-13 оставить без изменения, апелляционную жалобу - без удовлетворения.

Абзац третий резолютивной части решения уточнить, изложив в следующей редакции: "Обязать администрацию муниципального района "Город Валуйки и Валуйский район" провести согласование границ земельных участков, выделяемых ОАО А. в счет долей в праве общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения".

Взыскать с Администрации муниципального района "Город Валуйки и Валуйский район" в пользу Открытого акционерного общества А. расходы по госпошлине в сумме 2000 рублей.

Постановление вступает в законную силу со дня принятия и может быть обжаловано в кассационном порядке в Федеральный арбитражный суд Центрального округа.

### **1.2.3. Судебная практика Воронежской области**

1.2.3.1. Определение судебной коллегии по гражданским делам Воронежского областного суда от 6 сентября 2005 г. по делу № 33-2046/05

#### **ОПРЕДЕЛЕНИЕ**

Воронежского областного суда от 06.09.2005 № 33-2046/05

*"СПОРЫ О МЕСТОНАХОЖДЕНИИ ВЫДЕЛЯЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И РАЗМЕРЕ КОМПЕНСАЦИИ РЕШАЮТСЯ УЧАСТНИКАМИ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СОГЛАСИТЕЛЬНЫХ ПРОЦЕДУР"*

*ВОРОНЕЖСКИЙ ОБЛАСТНОЙ СУД  
СУДЕБНАЯ КОЛЛЕГИЯ ПО ГРАЖДАНСКИМ ДЕЛАМ*

*ОПРЕДЕЛЕНИЕ*

*от 6 сентября 2005 года по делу № 33-2046/05*

*(Извлечение)*

*Т.Р.А., Б.Г.В. и другие обратились в суд с иском к ООО ССП "Н", в котором просят обязать ответчика не чинить им препятствия в пользовании земельными долями в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью 40,8 га пашни, расположенный севернее села Z, в кадастровом квартале {...} на земельном массиве 99 га на территории N-ской сельской администрации СХА "Л". В обоснование своих требований они указывают, что в январе 2004 года 14 собственников земельных долей решили выделить принадлежащие им земельные доли в натуре с целью передачи их в аренду КФХ, о чем заключили соглашение, согласно которому земельные доли в массиве 125 га будут выделены Ж.Г.Н., В.Ю.М., К.Н.И., П.Е.Е., Р.Ю.Н., Б.В.Д., а истцам достанутся земельные доли в массиве 99 га. Они определили местонахождение земельных долей в указанном кадастровом квартале. После этого они уполномочили доверенностями П.П.П. произвести соответствующую публикацию в газете "Коммуна". Сообщение о намерении выделить свои земельные доли в указанном кадастровом квартале опубликовано в газете "Коммуна" № 15 от 31.01.2004. 19.02.2004 в газете "Коммуна" было опубликовано возражение на публикацию П.П.И.*

*Ответчик в марте 2005 года семерым собственникам из 14 выделил земельные доли на земельном массиве 125 га в кадастровом квартале {...} в с. Z, а истцам было отказано со ссылкой на возражения от 19.02.2004. Истцы считают, что указанные возражения не могут быть основанием для отказа им в выделе в натуре земельных долей, так как они касаются публикации П.П.И., а от их имени было опубликовано сообщение П.П.П. Кроме того, возражение исходит от имени 541 собственника земельных долей. Эти возражения приносились от К.В.Е., который не имел доверенностей ни от одного из 541 собственника. Такие возражения он не вправе опубликовывать.*

*Решением Кантемировского районного суда от 8 апреля 2005 года в удовлетворении иска отказано.*

*Определением судебной коллегии по гражданским делам Воронежского областного суда от 12 мая 2005 года решение Кантемировского райсуда отменено. Дело направлено на новое судебное рассмотрение.*

*Решением суда от 20.07.2005 в иске отказано.*

*В кассационной жалобе Т.Р.А., Б.Г.В., О.Е.П., Ж.А.П. и Х.Н.У. ставят вопрос об отмене решения за неправильной оценкой представленных доказательств судом первой инстанции.*

*Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, заслушав объяснения представителя ООО ССП "Н" К.Е.Д., судебная коллегия находит жалобу не подлежащей удовлетворению.*

*В соответствии со ст. 13 Закона РФ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" участник долевой собственности вправе требовать выдела земельного участка в счет доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения для создания и расширения личного подсобного хозяйства и крестьянского (фермерского)*

хозяйства, а также для передачи земельного участка в аренду. Для выдела земельного участка в счет доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения участник долевой собственности обязан известить о намерении выделить земельный участок в счет доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения в письменной форме остальных участников долевой собственности или опубликовать сообщение в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации, с указанием предполагаемого местоположения выделяемого земельного участка и размера компенсации остальным участникам долевой собственности в случаях, установленных настоящей статьей.

В случае, если в течение месяца со дня надлежащего уведомления участников долевой собственности или опубликования сообщения, указанного выше, не поступят возражения от участников долевой собственности, предложение о местоположении земельного участка и размере компенсации в случаях, указанных настоящей статьей, считается согласованным.

Споры о местоположении выделяемого земельного участка и размере компенсации разрешаются участниками долевой собственности с использованием согласительных процедур, порядок проведения которых устанавливается Правительством Российской Федерации. В случае недостижения согласованного решения споры о местоположении выделяемого земельного участка и размере компенсации рассматриваются в суде.

При рассмотрении данного спора судом первой инстанции правильно определены обстоятельства, имеющие значение для дела, правильно распределено бремя доказывания между лицами, участвующими в деле.

Представленным доказательствам суд дал надлежащую оценку.

Выводы суда, изложенные в решении, соответствуют обстоятельствам дела.

Нарушения или неправильного применения норм материального права, существенных нарушений норм процессуального права судебная коллегия не усматривает.

#### **1.2.4. Судебная практика Липецкой области**

1.2.4.1. Определение Липецкого областного суда по по делу № 33-129/2005 от 25 июля 2005 г. о понуждении к выделению земельного участка в натуре

##### *ЛИПЕЦКИЙ ОБЛАСТНОЙ СУД*

##### *ОПРЕДЕЛЕНИЕ*

*от 25 июля 2005 г. № 33-1209/2005*

*25 июля судебная коллегия по гражданским делам Липецкого областного суда в составе:*

*председательствующего: Брик Г.С.,*

*судей: Киселева А.П. и Тельных Г.А.*

*рассмотрела в открытом судебном заседании дело по кассационной жалобе представителя истца Н. - М., действующей на основании доверенности, на решение Хлевенского районного суда Липецкой области от 22 апреля 2005 года, которым постановлено:*

*В иске Н. к ОАО СПК "П" о понуждении к выделению земельного участка в натуре в счет земельной доли, находящейся в общей долевой собственности, и взыскании судебных расходов в сумме 1300 руб. отказать.*

*Заслушав доклад судьи Тельных Г.А., судебная коллегия*

установила:

И. обратился в суд с иском к ОАО СПК "П" о понуждении к выделению земельного участка в натуре в счет земельной доли, находящейся в общей долевой собственности, и взыскании судебных расходов в сумме 1300 руб. Истец в судебное заседание не явился, его представитель М. иск поддержала, ссылаясь при этом на те же доводы, что и в исковом заявлении, утверждала, что ответчиком по делу должно быть ОАО СПК "П", а не сособственники земельных долей бывшего СХПК "П". Представитель ответчика ОАО СПК "П" Т. возражал против иска по тем основаниям, что акционерное общество не является надлежащим ответчиком по делу, поскольку не является собственником земли, а пользуется ею на основании договоров аренды, заключенных с собственниками земельных долей, в том числе и с истцом. Суд постановил решение, резолютивная часть которого приведена выше.

В кассационной жалобе представитель истца М. просит отменить решение суда как незаконное и необоснованное, постановленное с нарушением норм процессуального и материального права, ссылаясь при этом на те же доводы, что и в судебном разбирательстве.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, судебная коллегия оснований для отмены решения не усматривает.

В соответствии со ст. 13 ФЗ № 101-ФЗ от 24.07.2002 "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" (с последующими изменениями и дополнениями) споры о местоположении выделяемого земельного участка разрешаются участниками долевой собственности с использованием согласительных процедур. В случае недостижения согласованного решения споры о местоположении выделяемого участка и размере компенсации рассматриваются в суде.

В силу ст. 56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основание своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Судом установлено, что истец на основании свидетельства о праве собственности, выданного 06.08.1996, является собственником доли земельного участка общей площадью 4,87 га, входящего в общедолевую собственность бывших членов КП "П", расположенного в границах землепользования КП "П" в селе З Хлевенского района Липецкой области.

Из материалов дела и объяснений представителя истца следует, что истец в своем письменном обращении уведомил ответчика о своем выходе из ОАО СХПК "П" и просил реально выделить ему земельный участок площадью 4,87 га в соответствии с его долей в общей долевой собственности.

Вместе с тем, как следует из объяснений сторон и материалов дела, ОАО СХПК "П" создано 8 августа 2001 года и единственным учредителем его является ЗАО "Х", что касается земельной доли истца, то она (доля) в уставной капитал акционерного общества не входила, а была передана акционерному обществу в пользование по договору аренды, заключенному 9 января 2002 года, сроком на 5 лет.

Таким образом, как правильно указал суд, требование истца к ответчику о выделении ему земельного участка в натуре не основано на законе.

В связи с чем обоснован и вывод суда о том, что ОАО СХПК "П" не является участником общедолевой собственности, а поэтому и надлежащим ответчиком по данному спору, от предъявления же иска к другим сособственникам земельных долей представитель истца в суде первой инстанции отказалась.

Доводы жалобы о том, что ответчик в силу абз. 1 п. 4 договора аренды наделен правом выделения земельных долей в натуре, а суд этого не учел, не могут повлечь отмены решения по следующим основаниям.

Согласно абз. 1 п. 4 договора аренды земельной доли арендатор имеет право осуществлять от имени арендодателя действия по выделению земельного участка, размер которого соответствует размеру арендованной земельной доли с учетом качества земель в баллогектарах.

Из смысла и толкования данного пункта договора не следует, что между сторонами было достигнуто соглашение о праве арендатора выделять собственнику (арендодателю) его же землю в натуре, поскольку такие действия противоречат смыслу закона, регулирующего земельные отношения, в том числе и по поводу аренды земельных участков, в частности ст. 264 ГК РФ.

Доводы жалобы о нарушении судом правил о тайне совещательной комнаты, предусмотренных ст. 194 ГПК РФ, опровергаются материалами дела.

В частности, в материалах дела имеется резолютивная часть решения суда, а в протоколе судебного заседания от 22 апреля 2005 года, замечаний на который никем из сторон не приносилось, указано, что суд удаляется в совещательную комнату, а по возвращении из нее председательствующим по делу оглашается резолютивная часть решения. Не доверять указанному протоколу у судебной коллегии не имеется законных оснований. Более того, из возражений ответчика на кассационную жалобу следует, что по окончании рассмотрения дела по существу суд удалялся в совещательную комнату, а по возвращении из нее оглашал резолютивную часть решения. Данные пояснения согласуются с другими материалами дела.

Иные доводы жалобы представителя истца направлены на другую оценку установленных судом обстоятельств дела или иное толкование закона, а поэтому не могут служить основанием к отмене решения.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 361 ГПК РФ, судебная коллегия определила:

Решение Хлевенского районного суда Липецкой области от 22 апреля 2005 года оставить без изменения, а кассационную жалобу представителя истца Н. М. - без удовлетворения.

1.2.4.2. Определение Липецкого областного суда по по делу № 33-...-2009 от ... сентября 2009 г. на решение Задонского районного суда Липецкой области от 31 июля 2009 г. о выделении земельного участка

**ЛИПЕЦКИЙ ОБЛАСТНОЙ СУД  
О П Р Е Д Е Л Е Н И Е**

Судья Крицына А.Н.

Докладчик Игнатенкова Т.А. №33-...-2009

... сентября 2009 года Судебная коллегия по гражданским делам Липецкого областного суда в составе:

Председательствующего Игнатенковой Т.А.

Судей Москаленко Т.П. и Михалевой О.В.

При секретаре Хуторной А.А.

Рассмотрела в открытом судебном заседании в городе Липецке дело по кассационной жалобе гр. К., гр. Ф., гр. К., гр. К., гр. Ш., гр. Ф., гр. Я., гр. М., гр. У., гр. Б., гр. Г., гр. Б., гр. Н., гр. К., гр. У., гр. К., гр. П., гр. П., гр. Д., гр. Ш. на решение Задонского районного суда Липецкой области от 31 июля 2009 года, которым постановлено:

Отказать гр. К., гр. Ф., гр. К., гр. К., гр. Ш., гр. Ф., гр. Я., гр. М., гр. У., гр. Б., гр. Г., гр. Б., гр. Н., гр. К., гр. У., гр. К., гр. П., гр. П., гр. Д., гр. Ш. в иске к гр. Ф., гр. В., гр. К. и гр. Г. о признании возражений относительно выделения 20 долей в праве общей долевой собственности на земельные участки и земель сельскохозяйственного назначения на земельный участок, площадью 200.8 га, в

общую долевую собственность недействительными, о выделении в общую долевую собственность из состава земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в общей долевой собственности граждан на территории бывшего ТОО «Ульяновский» Задонского района Липецкой области, в счет 20 земельных долей земельный участок, площадью 200,8 га, с адресным ориентиром: Липецкая область Задонский район, сельское поселение, участок № кадастровый квартал, юго-западнее с. на расстоянии 4500 метров для сельскохозяйственного использования.

Заслушав доклад судьи областного суда Т.Игнатенковой, судебная коллегия установила:

Гр. К., гр. Ф., гр. К., гр. К., гр. Ш, гр. Ф., гр. Я., гр. М., гр. У., гр. Б., гр. Г., гр. Б., гр. Н., гр. К., гр. У., гр. К., гр. П., гр. П., гр. Д., гр. Ш. обратились в суд с иском к гр. Г., гр. Ф., гр. В., гр. К. о выделении земельного участка площадью 200,8 га из земель сельскохозяйственного назначения в счет земельных долей.

В обоснование заявленных требований истцы указывали, что они являются собственниками земельных долей в праве общей долевой собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения ТОО «У» Задонского района Липецкой области. Как собственниками ими было принято решение о выделении земельного участка в счет земельных долей, площадью 200,8 га, с адресным ориентиром: Липецкая область, Задонский район, сельское поселение, участок №, кадастровый квартал, юго-западнее села на расстоянии 4500 метров. О своем намерении истцы опубликовали извещение в газете «Липецкая газета» № 180 от 17.09.2008г. и в газете «Задонская правда» № 108 от 16.09.2008г. На имя их представителя гр. Е. 14.10.2008г. получено возражение от представителя ответчиков (сособственников земельных долей) гр. С. по вопросу местоположения выделяемого земельного участка по тем основаниям, что они также претендуют на выделение своих земельных долей на данном земельном участке. Истцами были проведены согласительные процедуры по урегулированию данного вопроса. Однако на переговоры гр. С. не явилась. Кроме того, истцы ссылались на то обстоятельство, что в доверенностях, выданных ответчиками на имя гр. С., не оговорены полномочия на предъявление возражений относительно местоположения выделяемого земельного участка. По утверждению истцов возражения представителя ответчиков гр. С. недействительны.

Истцы просили выделить в общую долевую собственность земельный участок, площадью 200,8 га, из земель сельскохозяйственного назначения в счет 20 земельных долей с адресным ориентиром: Липецкая область, Задонский район, сельское поселение, участок №, кадастровый квартал, юго-западнее села на расстоянии 4500 метров.

Истец Я. поддержал заявленные требования. Представитель истцов по доверенностям гр. Е., требования истцов поддержала, кроме того, в ходе судебного разбирательства данного спора обратилась с требованиями о выделении 20 земельных долей по основаниям, возникшим после 18.06.2009г. При этом указала, что истицей К. дано извещение в газете «Липецкая газета» от 18.06.2009г. №117 и газете «Задонская правда» от 18.06.2009г. №67 о проведении 19.07.2009г. общего собрания собственников земельных долей бывшего ТОО «Ульяновское». Однако к окончанию времени регистрации на собрание явилось лишь 8 участников общей долевой собственности, собрание не состоялось в связи с отсутствием кворума. Кроме того, от ответчиков В., Ф. и К. на имя представителя истцов поступили заявления, в которых ответчики указывают об отсутствии у них возражений против выдела спорного земельного участка истцам.

*Ответчики и их представитель гр. С. в судебное заседание не явились, о дне слушания извещены, причина неявки суду не известна.*

*Представитель третьего лица Задонского территориального отдела Управления Роснедвижимости по Липецкой области по доверенности гр. П. возражала против удовлетворения исковых требований.*

*Суд постановил решение, резолютивная часть которого изложена выше.*

*В кассационной жалобе истцы в лице своего представителя гр. Е. просят отменить решение суда, как незаконное и необоснованное, вынесенное с нарушением норм материального права.*

*Изучив материалы гражданского дела, проверив доводы кассационной жалобы, выслушав объяснения представителя истцов по доверенности гр. Е., поддержавшей доводы кассационной жалобы, судебная коллегия не находит предусмотренных ст.362 ГПК РФ основания для отмены в кассационном порядке обжалуемого судебного решения.*

*В силу ст.79 ЗК РФ использование земельных долей, возникших в результате приватизации сельскохозяйственных угодий, регулируется федеральным законом об обороте земель сельскохозяйственного назначения.*

*Согласно ст.7 Закона Липецкой области от 04.12.2003г. № 81-ОЗ «О правовом регулировании земельных правоотношений в Липецкой области» опубликование сообщений, связанных с оборотом земель сельскохозяйственного назначения (в ред. Законов Липецкой области от 02.07.2004 N 117-ОЗ, от 05.08.2005 N 204-ОЗ, от 18.08.2006 N 317-ОЗ), действительно осуществляется в газете «Липецкая газета» и в районных газетах по месту нахождения земельного участка в случаях, установленных федеральным законом.*

*Материалами дела установлено, что истцы опубликовали в газете «Липецкая газета» от 17.09.2008 года и в районной газете «Задонская правда» 16.09.2008 года извещения о намерении выделить земельный участок в счет земельных долей в праве общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения площадью 200,8 га с адресным ориентиром: Липецкая область, Задонский район, сельское поселение, участок №, кадастровый квартал, юго-западнее села на расстоянии 4500 метров, для сельскохозяйственного использования.*

*В Управление Федеральной регистрационной службы по Липецкой области и представителю истцов гр. Е. представителем гр. Г., К., Ф., С., В. по доверенностям гр. С. направлены возражения против выделения истцами земельного участка в счет земельных долей в праве общедолевой собственности в указанном ими местоположении.*

*Согласно протоколу согласования местоположения выделяемого земельного участка от 29.10.2008г. проведение переговоров по вопросу выделения 20 собственниками земельных долей спорного земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, площадью 200,8 га, не состоялось в связи с неявкой гр. С. и собственников земельных долей, интересы которых она представляет.*

*Разрешая данный спор и отказывая истцам в удовлетворении заявленных ими требований, суд первой инстанции верно учел положения Федерального закона от 24 июля 2002года №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», представленным сторонами в материалы дела доказательствам дал правовую оценку по правилам ст.67 ГПК РФ, с учетом анализа норм материального права, регулирующих спорные правоотношения, суд правомерно пришел к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения требований истцов.*

*Статьей 13 Федерального закона от 24 июля 2002 года N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" (в редакции Федерального закона от 18*



июля 2005 года N 87-ФЗ) закрепляется право участника или участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения выделить земельный участок в счет своей земельной доли или своих земельных долей (пункт 1) и предусматривается, что местоположение земельного участка, выделяемого в счет земельной доли, определяется участником долевой собственности в соответствии с решением общего собрания участников долевой собственности при утверждении границ части находящегося в долевой собственности земельного участка, предназначенной для выделения в первоочередном порядке земельных участков в счет земельных долей в соответствии со статьей 14 данного Федерального закона; образование земельного участка, выделяемого в счет земельной доли, осуществляется на основании этого решения (пункт 2); в случае, если общее собрание участников долевой собственности не утвердило такие границы, участник долевой собственности обязан известить в письменной форме о своем намерении выделить земельный участок в счет своей земельной доли остальных участников долевой собственности или опубликовать сообщение в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации, с указанием предполагаемого местоположения выделяемого земельного участка (абзац первый пункта 3); в случае, если в течение тридцати дней со дня надлежащего уведомления от участников долевой собственности не поступят возражения относительно местоположения выделяемого земельного участка, предложение о его местоположении считается согласованным; споры о местоположении выделяемого земельного участка разрешаются участниками долевой собственности с использованием согласительных процедур, порядок проведения которых устанавливается субъектом Российской Федерации; в случае недостижения согласованного решения такие споры рассматриваются в суде (пункт 4).

Статьей 14 названного Федерального закона, устанавливающей особенности определения порядка распоряжения, владения и пользования земельным участком, находящимся в долевой собственности, предусматривается, в частности, что общее собрание участников долевой собственности считается правомочным, если на нем присутствуют участники долевой собственности на этот земельный участок, составляющие не менее чем 20 процентов их общего числа или владеющие более чем 50 процентами долей в праве общей собственности на этот земельный участок; решение считается принятым, если за него проголосовали участники долевой собственности на этот земельный участок, присутствующие на общем собрании и владеющие в совокупности более чем 50 процентами долей в праве общей собственности на этот земельный участок от общего числа долей, которыми обладают присутствующие на таком собрании участники долевой собственности на этот земельный участок (абзац второй пункта 1.1).

Отношениями, возникающими при выделении в порядке, установленном пунктами 2 - 4 статьи 13 и абзацем вторым пункта 1.1 статьи 14 Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", земельных участков в счет долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, затрагиваются права и законные интересы всех участников долевой собственности на этот земельный участок, т.е. значительного, как правило, числа сособственников.

Право участника долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения на выделение земельного участка в счет своей земельной доли не носит абсолютного характера, поскольку его реализация обусловлена определенными законодателем требованиями сохранения целевого

назначения таких земельных участков и наличием у собственников общих интересов, выражаемых большинством.

С тем чтобы предотвратить нецелесообразное, с точки зрения этого большинства, выделение конкретных земельных участков, в результате которого может неоправданно снизиться стоимость земельного участка, остающегося в общей собственности, или быть затруднено его использование по целевому назначению, федеральный законодатель предоставил общему собранию собственников право утверждать границы (местоположение) части находящегося в долевой собственности земельного участка, предназначенной для выделения в первоочередном порядке земельных участков в счет земельных долей, а участнику долевой собственности, пожелавшему выделить свою земельную долю в натуре, - возможность определить в этих границах местоположение выделяемого земельного участка.

Для случая, когда общее собрание участников долевой собственности не утвердило местоположение части находящегося в долевой собственности земельного участка, предназначенной для выделения в первоочередном порядке земельных участков в счет земельных долей, закон, защищая частный интерес собственника, изъявившего желание выделиться, предоставляет ему возможность определить местоположение выделяемого в счет земельной доли земельного участка через публикацию в средствах массовой информации сообщения, которое должно содержать описание местоположения выделяемого земельного участка и указание на необходимость направления в письменной форме возражений других собственников относительно этого местоположения.

Соответственно, такая возможность - в силу правовой логики реализации конституционного принципа пропорциональности, как указал в своем Постановлении от 30.01.2009г. №1-П «По делу о проверке конституционности положений пунктов 2,3 и 4 статьи 13 и абзаца второго пункта 1.1. статьи 14 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» в связи с жалобой гражданки Л.Г.Погодиной», - не может не признаваться и для случая, когда общее собрание вообще не проводилось, при условии, что заинтересованным собственником были предприняты все необходимые действия по созыву общего собрания, подтвержденные документально.

В указанных случаях согласование частного и общего интересов участников долевой собственности возможно на основе умолчания. Если же имеется хотя бы одно возражение относительно местоположения выделяемого земельного участка, то соответствующий спор подлежит разрешению с использованием согласительных процедур, установление порядка проведения которых федеральный законодатель возложил на субъекты Российской Федерации, с тем чтобы наилучшим образом обеспечить учет сложившихся в федеративном государстве исторических и местных традиций, национальных и природных особенностей.

Согласно правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, по смыслу взаимосвязанных положений пунктов 2 - 4 статьи 13 и абзаца второго пункта 1.1 статьи 14 Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", не проведение общего собрания собственников по определению границ (местоположения) части находящегося в общей собственности земельного участка, предназначенной для выделения в первоочередном порядке земельных участков в счет земельных долей, - при том, что заинтересованный собственник предпринял все надлежащие и зависящие от него меры к проведению такого общего собрания, - не может служить препятствием для реализации участниками долевой собственности права на выделение земельных участков в счет своих земельных долей с использованием согласительных процедур; при этом не исключается возможность использования

в качестве согласительной процедуры проведение общего собрания участников долевой собственности на земельный участок для выработки решения о выделении отдельным собственникам земельных участков в счет их земельных долей, которое принимается большинством голосов, определяемым по числу земельных долей, принадлежащих присутствующим на этом общем собрании участникам долевой собственности, и которое может быть оспорено не согласными с ним собственниками в судебном порядке.

Установив бесспорно тот факт, что на момент опубликования истцами 16.09.2008г. и 17.09.2008г. в «Липецкой газете» и газете «Задонская правда» извещения о намерении произвести выдел земельного участка в счет принадлежащих им земельных долей с адресным ориентиром: сельское поселение, участок № кадастровый квартал, не имелось решения общего собрания собственников земельных долей бывшего ТОО «У» относительно определения местоположения части находящегося в общедолевой собственности земельного участка, в границах которой выделяются земельные участки в счет земельных долей в первоочередном порядке, при том, что другими участниками общедолевой собственности заявлены возражения относительно местоположения выделяемого земельного участка, суд правомерно отказал в удовлетворении требований истцов.

Поскольку в законодательном порядке определено, что местоположение земельного участка, выделяемого в счет земельной доли, определяется участником долевой собственности в соответствии с решением общего собрания участников долевой собственности при утверждении границ части находящегося в долевой собственности земельного участка, предназначенной для выделения в первоочередном порядке земельных участков в счет земельных долей в соответствии со статьей 14 данного Федерального закона.

В данном случае то обстоятельство, что после отмены 27.05.2009г. в кассационном порядке судебного решения от 17.02.2009г., истцы инициировали проведение общего собрания участников общей долевой собственности на земли сельскохозяйственного назначения, но такое собрание 19.07.2009г. не состоялось в связи с отсутствием кворума, не может служить в силу ст.362 ГПК РФ основанием к отмене в кассационном порядке обжалуемого судебного решения.

Как следует из материалов дела, определением суда от 31.07.2009г. требования, с которыми истцы в лице своего представителя гр. Е. обратились в суд 20.07.2009г. по основаниям, возникшим после 18.06.2009г., (л.д.120 т.2) выделены в отдельное производство для самостоятельного рассмотрения.

В качестве согласительной процедуры участники долевой собственности на земельный участок могут использовать проведение общего собрания для определения местоположения выделяемых земельных участков. В таком случае решение о выделении участнику долевой собственности конкретного земельного участка в счет принадлежащей ему земельной доли, принятое с соблюдением требований абзаца второго пункта 1.1 статьи 14 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», будет носить персональный характер. Однако в данном случае не имеется предусмотренных законом оснований считать, что между сторонами в результате проведения согласительных процедур (в том числе и путем проведения общего собрания участников общей долевой собственности) достигнуто соглашение относительно местоположения земельного участка, о выделении которого истцы указали в извещениях 16 и 17 сентября 2008г.

Доводы кассационной жалобы и обстоятельства, на которые в их обоснование ссылаются кассаторы, являлись предметом судебного разбирательства суда первой инстанции, которым судом дана верная правовая оценка, дополнительной правовой аргументации доводы кассационной жалобы не содержат, и не могут

являться поводом к отмене решения суда, принятого с учетом правовых норм регулирующих рассматриваемые правоотношения при правильном их толковании.

Предусмотренных ст. 362 ГПК РФ оснований для его отмены или изменения решения суда в кассационном порядке не имеется.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 361-366 ГПК РФ, судебная коллегия

**О П Р Е Д Е Л И Л А :**

Решение Задонского районного суда Липецкой области от 31 июля 2009 года оставить без изменения, кассационную жалобу К. и других истцов – без удовлетворения.

1.2.4.3. Определение Липецкого областного суда по по делу № 33-.../2009 от ... ноября 2009 г. на решение Тербунского районного суда Липецкой области от 29 сентября 2009 г. о дополнении протокола общего собрания собственников земельных долей, признании преимущественного права на выделение земельного участка, истребовании его из чужого незаконного владения, прекращении прав собственности на земельный участок

**ЛИПЕЦКИЙ ОБЛАСТНОЙ СУД**

Дело № 33-.../2009 г.

Судья Поддымов А.В.

Докладчик Жукова Н.Н.

**О П Р Е Д Е Л Е Н И Е**

... ноября 2009 г. судебная коллегия по гражданским делам Липецкого областного суда в составе:

председательствующего Фоминой Н.В.,

судей Жуковой Н.Н. и Букреева Д.Ю..

при секретаре Хуторной А.А.,

рассмотрела в открытом судебном заседании в городе Липецке гражданское дело по кассационной жалобе истцов К.Ю.А., М.Е.М., Г.М.Т., П.В.В., С.Н.И., С.В.С., Ф.Ю.М., Л.А.В., Г.Т.П., М.Н.П., Л.З.В. на решение Тербунского районного суда Липецкой области от 29 сентября 2009 г., которым постановлено:

К.Ю.А., М.Е.М., Г.М.Т., П.В.В., С.Н.И., С.В.С., Ф.Ю.М., Л.А.В., Г.Т.П., М.Н.П., Л.З.В. в удовлетворении исковых требований к К.В.М., С.А.П., С.Н.Н., В.А-ру А., В.А.А., С.С.В., С.В.В., С.М.И., С.Е.А., К.Н.М., М.М.И., М.А.И., Г.А.В., С.Н.Н., С.Л.В., обществу с ограниченной ответственностью «Агрофирма «Долгоруково», Управлению «Роснедвижимости» по Липецкой области, предпринимателю без образования юридического лица Пилюгину Ивану Алексеевичу, Управлению Федеральной регистрационной службы по Липецкой области, Федеральному государственному учреждению «Земельная кадастровая палата» по Липецкой области о дополнении протокола общего собрания собственников долей в праве общедолевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, признании преимущественного права истцов на выделение земельного участка, истребовании его из чужого незаконного владения ответчиков, прекращении прав собственности ответчиков на земельный участок, исключении записи из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о регистрации за ответчиками права собственности на земельный участок отказать.

Заслушав доклад судьи Жуковой Н.Н., судебная коллегия установила:

К.Ю.А., М.Е.М., Г.М.Т., П.В.В., С.Н.И., С.В.С., Ф.Ю.М., Л.А.В., Г.И.П., М.Н.П., Л.З.В. обратились в суд с иском к К.В.М., С.А.П., С.Н.Н., В.А-ру А., В.А.А., С.С.В.,

С.В.В., С.М.И., С.Е.А., К.Н.М., М.М.И., М.А.И., Г.А.В., С.Н.Н., С.А.В. о выделении земельного участка в счет земельных долей.

В обоснование иска указали, что они наряду с ответчиками являются собственниками земельных долей земельный участок, площадью 1267240 кв.м. из земель сельскохозяйственного назначения – для сельскохозяйственного производства с кадастровым номером {...}, расположенный по адресу: Липецкая область, Долгоруковский район, сельское поселение N-ский сельсовет, п. Красное утро, находящийся примерно в 375 м. по направлению на северо-восток от ориентира поселок, был выделен им общим собранием собственников земельных долей 19.06.2008 г.

Как считали истцы, при определении местоположения спорного земельного участка ответчики допустили нарушения ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». А именно, по мнению истцов, ответчики должны были обратиться к общему собранию участников долевой собственности в целях утверждения границ части находящегося в долевой собственности земельного участка, выделяемого в счет земельной доли. И только в случае, если местоположение участка не было бы согласовано, ответчики имели право иным путем, а именно письменным извещением о намерении выделить участок или через публикацию в средствах массовой информации, решить данный вопрос. Ответчики, минуя указанную в законе обязательную стадию, поместили объявление о намерении выделить земельный участок. В целях предотвращения конфликтной ситуации истец К.Ю.А. 19.02.2009 г. направил возражения в УФРС по Липецкой области и Г.С.П., как было указано в публикации ответчиков. Встречно они опубликовали сообщение о намерении выделить спорный земельный участок в счет своих земельных долей. Согласительная процедура, проведенная 22.04.2009 г. комиссией, результатов не дала. Однако они необоснованно провели межевание спорного участка, обратились в кадастровую палату и в УФРС по Липецкой области в целях регистрации прав на него. Ответчики, не оформив надлежащим образом свои права, фактически завладели спорным участком, произведя на нем посевные работы, что, по мнению истцов, является незаконным захватом земли.

Истцы просили признать за ними преимущественное право на выделение вышеуказанного земельного участка и истребовать указанный земельный участок из чужого незаконного владения ответчиков.

Кроме того, истцы просили обязать ООО АФ «Д» дополнить запись в протоколе общего собрания собственников долей в праве общедолевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения по адресу: бывший колхоз «З» Долгоруковского района, от 19.06.2008 г. в п. 4 в части инициирования выделения спорного земельного участка об определении местоположения земельных долей для расширения земельного поля ИП «К» К.Ю.А., действовавшим от своего имени и от имени истцов по доверенностям; прекратить право собственности на спорный земельный участок за ответчиками, исключить запись из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним №10/006/2009-827 на местоположение земельных долей ответчиков.

Также истцы просили признать незаконными действия ООО «АФ «Д», Управление «Роснедвижимости» по Липецкой области, ПБОЮЛ «П.И.А.», ФГУ «Земельная кадастровая палата» по Липецкой области, Управление ФРС по Липецкой области по оформлению процедуры межевания, установлению границ спорного земельного участка и составлению межевого дела, повлекшие регистрацию и постановку его на кадастровый учет.

Истец К.Ю.А., действующий от своего имени и по доверенностям от истцов П.В.В., Г.М.Т., М.Е.М., представитель истца К.Ю.А. по доверенности И.С.В.,

представители истцов С.Н.И., С.В.С., М.Н.П., Ф.Ю.М., Л.А.В. по доверенностям К.З.М., С.М.Я. в судебном заседании иск поддержали.

Представитель ответчиков В.А.А., С.С.В., С.М.И., С.Л.В., С.Н.Н., Г.А.В., С.Е.А., С.А.П. по доверенностям Г.С.П., представитель ответчиков К.Н.М., М.А.И. по доверенностям П.С.П., ответчик С.М.И., представители ответчиков С.А.П., С.Н.Н., К.Н.М. по доверенностям С.А.А., С.А.Н., С.В.И. возражали против удовлетворения иска.

Представитель ответчика Управления «Роснедвижимости» по Липецкой области по доверенности С.С.А. возражал против удовлетворения иска.

Ответчик предприниматель без образования юридического лица П.А.И. возражал против удовлетворения иска.

Истцы М.Е.М., Г.М.Т., П.В.В., С.Н.И., С.В.С., Ф.Ю.М., Л.А.В., Г.И.П., М.Н.П., Л.З.В., представитель истцов по ордеру адвокат С.Н.С., ответчики К.В.М., С.А.П., С.Н.Н., В.А.А., В.А.А., С.С.В., С.В.В., С.М.И., С.Е.А., К.Н.М., М.М.И., М.А.И., Г.А.В., С.Н.Н., С.Л.В., представители ответчиков К.Н.И., С.А.И., ООО «Агрофирма «Д», УФРС по Липецкой области, ФГУ «Земельная кадастровая палата» по Липецкой области в судебное заседание не явились.

Суд постановил решение, резолютивная часть которого изложена выше.

В кассационной жалобе истцы К.Ю.А., М.Е.М., Г.М.Т., П.В.В., С.Н.И., С.В.С., Ф.Ю.М., Л.А.В., Г.Т.П., М.Н.П., Л.З.В. просят решение суда отменить, ссылаясь на нарушение судом норм материального и процессуального права.

Выслушав объяснения истца К.Ю.А. и его представителя по доверенности И.С.В., поддержавших доводы кассационной жалобы, объяснения ответчиков Г.С.П., С.В.И., представителей ответчиков по доверенностям П.С.П., С.А.А., К.Н.И., возражавших против удовлетворения кассационной жалобы, проверив материалы дела, судебная коллегия не находит оснований к отмене решения суда.

Согласно ст. 18 ФЗ РФ от 24.07.2002 г. N 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» документами, удостоверяющими права на земельную долю, являются свидетельства о праве на земельные доли, выданные до вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», а при их отсутствии выписки из принятых до вступления в силу указанного Федерального закона решений органов местного самоуправления о приватизации сельскохозяйственных угодий, удостоверяющие права на земельную долю, имеют равную юридическую силу с записями в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В силу ст. 79 ЗК РФ использование земельных долей, возникших в результате приватизации сельскохозяйственных угодий, регулируется федеральным законом об обороте земель сельскохозяйственного назначения.

В соответствии со ст. 13 ФЗ РФ от 24.07.2002 г. N 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» участники долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения вправе выделить земельный участок в счет своих земельных долей для создания либо расширения личного подсобного хозяйства или крестьянского (фермерского) хозяйства, а также для передачи земельного участка в аренду или распоряжения им иным образом, если это не нарушает требований статьи 4 настоящего Федерального закона.

Местоположение земельного участка, выделяемого в счет земельной доли, определяется участником долевой собственности в соответствии с решением общего собрания участников долевой собственности при утверждении местоположения части находящегося в долевой собственности земельного участка, предназначенной для выделения в первоочередном порядке земельных

участков в счет земельных долей в соответствии со статьей 14 настоящего Федерального закона.

Образование земельного участка, выделяемого в счет земельной доли, осуществляется на основании этого решения общего собрания участников долевой собственности.

В случае, если общее собрание участников долевой собственности не утвердило местоположение части находящегося в долевой собственности земельного участка, предназначенной для выделения в первоочередном порядке земельных участков в счет земельных долей в соответствии со статьей 14 настоящего Федерального закона, участник долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения обязан известить в письменной форме о своем намерении выделить земельный участок в счет своей земельной доли остальных участников долевой собственности или опубликовать сообщение в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации, с указанием предполагаемого местоположения выделяемого в счет своей земельной доли земельного участка.

Указанное извещение или сообщение должны содержать описание местоположения выделяемого в счет земельной доли земельного участка, которое позволяет определить его местоположение на местности, а также указание на необходимость направления в письменной форме возражений остальных участников долевой собственности относительно местоположения этого земельного участка требующему выделения земельного участка в счет его земельной доли участнику долевой собственности или указанному в извещении представителю участника долевой собственности.

Размер земельного участка, выделяемого в счет земельной доли, определяется на основании данных, указанных в документах, удостоверяющих право на земельную долю. При этом участник долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения вправе выделить в счет своей земельной доли земельный участок, площадь которого больше или меньше площади, указанной в документах, удостоверяющих право на земельную долю, если увеличение или уменьшение площади образуемого земельного участка осуществляется в пределах кадастровой стоимости, установленной для сельскохозяйственных угодий, в границах которых образуется данный земельный участок.

В случае, если в течение тридцати дней со дня надлежащего уведомления участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения в соответствии с пунктом 3 настоящей статьи не поступят возражения относительно местоположения выделяемого в счет земельной доли земельного участка от участников долевой собственности, предложение о местоположении такого земельного участка считается согласованным. Данные возражения должны быть обоснованными.

Споры о местоположении выделяемого земельного участка разрешаются участниками долевой собственности с использованием согласительных процедур, порядок проведения которых устанавливается субъектом Российской Федерации. В случае недостижения согласованного решения споры о местоположении выделяемого земельного участка рассматриваются в суде.

Согласно п. 1.2 ст. 14 ФЗ РФ от 24.07. 2002 г. N 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» решением общего собрания участников долевой собственности определяется местоположение части находящегося в долевой собственности земельного участка, в границах которой в первоочередном порядке выделяются земельные участки в счет земельных долей.

На основании ст. 7 Закона Липецкой области от 04.12.2003 г. №81-ОЗ «О правовом регулировании земельных правоотношений в Липецкой области»

опубликование сообщений, связанных с оборотом земель сельскохозяйственного назначения, осуществляется в газете «Липецкая газета» и в районных газетах по месту нахождения земельного участка в случаях, установленных федеральным законом.

Судом установлено, что истцам и ответчикам принадлежат земельные доли в праве общедолевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, расположенного по адресу: Липецкая область, Долгоруковский район, территория бывшего колхоза «З», в размере 85,28 га и 131,2 га соответственно.

Из материалов дела следует, что 19.06.2008 г. состоялось общее собрание собственников земельных долей в праве общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения по адресу: бывший колхоз «З» Долгоруковского района, на повестке которого были утверждены вопросы об определении земельных участков для собственников земельных долей, не заключающих договор аренды, с ООО «АФ «Д», не востребованных земельных долей; об определении земельных участков для первоочередного выдела граждан, желающих выйти со своими долями из общедолевой собственности для организации КФК, ЛПХ и иных целей.

Согласно протоколу общего собрания председатель собрания Ч.А.В. предложил определить местоположение земельных участков для собственников земельных долей, не заключающих договор аренды, с ООО «АФ «Д» и не востребованных земельных долей, в том числе – на спорном земельном участке, обозначив его как часть поля № 2 площадью 118 га у д. Z. Общим собранием собственников земельных долей было постановлено для этих целей к ранее определенным общим собранием 30.06.2006 г. полям добавить, в том числе – часть поля № 2 площадью 118 га у д. Красное Утро.

Из протокола общего собрания также следует, что председатель собрания Ч.А.В. предложил местоположение земельных участков для первоочередного выдела граждан, желающих выйти со своими долями из общедолевой собственности для организации КФК, ЛПХ и иных целей, определить на земельных участках для собственников земельных долей, не заключающих договор аренды, с ООО «АФ «Д», не востребованных земельных долей. Общим собранием собственников земельных долей было постановлено местоположение земельных участков для первоочередного выдела граждан, желающих выйти со своими долями из общедолевой собственности для организации КФК, ЛПХ и иных целей, определить на земельных участках для собственников земельных долей, не заключающих договор аренды, с ООО «АФ «Д», не востребованных земельных долей.

С учетом вышеуказанных доказательств, которые сторонами не оспаривались, суд верно указал, что поскольку общее собрание участников долевой собственности утвердило местоположение части находящегося в долевой собственности земельного участка, предназначенной для выделения в первоочередном порядке земельных участков в счет земельных долей, то с этого момента стороны вправе были заявлять о своих намерениях и принимать меры по выделению спорного земельного участка.

Так, ответчики опубликовали сообщения о своем намерении выделить спорный земельный участок в счет земельных долей 01.07.2008 г. в газете Долгоруковского района «Сельские Зори» и 02.07.2008 г. в «Липецкой газете».

17.07.2008 г. истец К.Ю.А. от своего имени как собственник земельных долей бывшего СХПК «З» опубликовал в газете Долгоруковского района «Сельские Зори» возражение на указанное сообщение ответчиков.

Ответчики опубликовали сообщения о своем намерении выделить спорный земельный участок в счет земельных долей, обозначенный как севооборот №1



поле №2, рабочий участок № 4 (375 м. северо-восточнее д. Красное Утро) 17.02.2009 г. в «Липецкой газете» и 19.02.2009 г. в газете Долгоруковского района «Сельские Зори».

Истцы опубликовали сообщения о своем намерении выделить спорный земельный участок в счет земельных долей 05.03.2009 г. в газете Долгоруковского района «Сельские Зори» и 07.03.2009 г. в «Липецкой газете».

21.03.2009 г. истец К.Ю.А. от своего имени как собственника земельных долей бывшего СХПК «З» направил возражения на указанное сообщение ответчиков Г.С.П..

22.04.2009 г. проведена согласительная процедура между ответчиками и возражавшей стороной – К.Ю.А.. По результатам рассмотрения спора между участниками долевой собственности о местоположении выделяемых земельных участков в счет земельных долей согласованного решения не достигнуто.

Принимая во внимание вышеуказанные обстоятельства, установленные судом, а также исходя из действующего законодательства, регулирующего спорные правоотношения, суд сделал правильный вывод о том, что законодательно процедура занятия выделяющимися собственниками земельных долей после определения общим собранием местоположения части находящего в долевой собственности земельного участка не урегулирована. Ст. 13 названного ФЗ урегулирована только процедура подачи письменных возражений для случаев, когда общее собрание участников долевой собственности не утвердило местоположение части находящегося в долевой собственности земельного участка, предназначенной для выделения в первоочередном порядке земельных участков в счет земельных долей, которые затрагивают права и законные интересы всех участников долевой собственности. А потому, возражения истца К.Ю.А. на данном этапе не могут относиться к тем, о которых указано в ст. 13 ФЗ. То, есть стороны вправе были разрешить вопрос об определении местонахождения принадлежащих им долей на спорном земельном участке без обязательной публикации своего намерения в специальном печатном органе.

Однако суд обоснованно расценил публикацию ответчиков в газетах как доказательство, подтверждающее, что ответчики первыми заявили о выборе спорного земельного участка для выделения принадлежащих им земельных долей. Ими был сформирован единый земельный участок, подготовлен межевой план с описанием и установлением границ участка. 01.06.2009 г. земельный участок поставлен на кадастровый учет и стал являться объектом гражданских правоотношений.

20.07.2009 г. за ответчиками было зарегистрировано право собственности на спорный земельный участок в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, что подтверждено выпиской из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, свидетельствами о государственной регистрации прав на него.

Довод истцов о том, что ими первыми было заявлено о выделении спорного земельного участка в счет принадлежащих им земельных долей, обоснованно отвергнут судом первой инстанции.

Как правильно установил суд, до 28.04.2009 г. истец К.Ю.А. не имел правоустанавливающих документов, удостоверяющих принадлежность ему на праве собственности земельной доли, поскольку право истца К.Ю.А. на земельную долю в размере 6,56 га, которую он хотел выделить, было установлено вступившим в законную силу 28.04.2009 г. решением Тербунского районного суда Липецкой области от 15.04.2009 г. Другая земельная доля, право собственности на которую признано за К.Ю.А. тем же решением суда, уже выделена на соседнем со спорным земельным участком поле.

*Поскольку ни на момент проведения собрания 19.06.2008 г., ни на момент начала действий ответчиков по определению места нахождения земельного участка, К.Ю.А. не имел правоустанавливающих документов на земельную долю и не имел доверенностей на представительство интересов других истцов, то их права не могли быть нарушены ответчиками.*

*Довод кассационной жалобы о том, что спорный земельный участок был выделен истцам общим собранием собственников земельных долей 19.06.2008 г., не обоснован и опровергается исследованными в судебном заседании доказательствами: протоколом общего собрания собственников земельных долей, видеозаписью, а также объяснениями самого истца К.Ю.А..*

*Суд сделал правильный вывод о том, что общим собранием собственников земельных долей вопрос о выделении истцам спорного земельного участка не обсуждался. Ссылка в жалобе на то, что истцы лично изъявляли свое желание на выделение своих долей в натуре, несостоятельна и доказательствами, представленными суду сторонами, не подтверждается.*

*Установив, что ответчиками был соблюден порядок и условия определения местоположения спорного земельного участка, они первыми заявили о своем намерении закрепить за ними право на спорный земельный участок, первыми начали процедуру выделения земельных долей на спорном земельном участке, провели кадастровые работы и поставили участок на кадастровый учет, зарегистрировали право собственности на него в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, суд обоснованно признал за ответчиками преимущественное право на спорный земельный участок.*

*Оснований для отказа или в приостановлении регистрации права собственности на спорный земельный участок в связи со спором о том, кому следует занять земельный участок, ФЗ от 24.07.2002 г. «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и ФЗ от 21.07.1997 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» не содержит. Следовательно, суд правильно признал регистрацию прав на спорный земельный участок законной.*

*Изменение площади с 118 га на 126,724 га связано с тем, что в документах ранее была указана земельная доля, выраженная в усредненной площади по району (без привязки к конкретному месту) при среднем качестве земель, а по результатам межевания земельного участка уже выделенного в натуре, в соответствии с качеством земель площадь составила 1267240 кв.м., что подтверждено справкой главного специалиста-эксперта Задонского территориального отдела по Долгоруковскому району Управления Роснедвижимости по Липецкой области С.С.А..*

*При этом суд верно указал, что именно у ответчиков имеется существенный интерес с отношении спорного земельного участка, поскольку доли ответчиков в целом соответствуют размерам спорного земельного участка, выделенного общим собранием 19.06.2008 г., что свидетельствует о рациональной организации территории и компактного землепользования. Кроме того, во время рассмотрения иска ответчики использовали спорный земельный участок для сельскохозяйственного производства.*

*У истцов же вообще отсутствует необходимый размер земельных долей для выделения в виде единого спорного земельного участка.*

*По вышеуказанным основаниям суд правомерно отказал в удовлетворении иска к собственникам земельных долей.*

*Также суд верно привел самостоятельные основания для отказа в удовлетворении иска, предъявленного к ООО «Агрофирма «Д», так как оно не является надлежащим ответчиком по делу, к ПБОЮЛ «П.И.А.», в связи с тем, что им была выполнена только техническая работа по оформлению межевого плана,*

*а материального спора между ним и истцами не имеется, к Управлению «Роснедвижимости» по Липецкой области, ФГУ «Земельная кадастровая палата» по Липецкой области в связи с тем, что сама по себе постановка спорного земельного участка на кадастровый учет без указания его правообладателей в тех границах, которые указаны в Едином государственном реестре земель и не оспариваются истцами, не нарушает их прав и законных интересов*

*Обстоятельства, имеющие значение для дела, судом определены правильно и установлены на основании доказательств, признанных судом при их оценке достаточными, выводы суда вытекают из фактических обстоятельств, установленных в мотивировочной части решения на основе надлежащей оценки исследованных доказательств, решение вынесено в соответствии с нормами материального права, регулирующими рассматриваемые правоотношения, и с соблюдением норм процессуального права. Предусмотренных ст. 362 ГПК РФ оснований для отмены решения суда в кассационном порядке не имеется.*

*Доводы, изложенные в кассационной жалобе, не опровергают выводов суда.*

*В силу диспозитивности гражданского судопроизводства разрешение вопроса о том, принимать ли истцам лично участие в судебном заседании или ограничиться участием в нем своих представителей, зависело от их усмотрения. Поэтому довод в жалобе о необходимости личного участия истцов в судебном заседании не может повлечь отмену судебного решения.*

*Иные доводы кассационной жалобы основаны на неправильной оценке обстоятельств данного дела и ошибочном толковании норм материального и процессуального права, по существу сводятся к переоценке выводов суда и не свидетельствуют о неправильности постановленного решения.*

*На основании изложенного, руководствуясь статьями 360 и 361 ГПК РФ, судебная коллегия*

*О П Р Е Д Е Л И Л А :*

*решение Тербунского районного суда Липецкой области от 29 сентября 2009 года оставить без изменения, а кассационную жалобу истцов К.Ю.А., М.Е.М., Г.М.Т., П.В.В., С.Н.И., С.В.С., Ф.Ю.М., Л.А.В., Г.Т.П., М.Н.П., Л.З.В. – без удовлетворения.*

**1.2.4.4. Определение Липецкого областного суда по по делу № 33-.../2010 от 22 марта 2010 г. об установлении местоположения и выделении земельного участка**

**ЛИПЕЦКИЙ ОБЛАСТНОЙ СУД**

**О П Р Е Д Е Л Е Н И Е**

**Дело № 33-.../2010**

**Судья Сутягин Е.И.**

**Докладчик Игнатенкова Т.А.**

*22 марта 2010 года судебная коллегия по гражданским делам Липецкого областного суда в составе: председательствующего: Игнатенковой Т.А.*

*судей Малька В.Н., Тельных Г.А.*

*при секретаре Гончаровой Д.А.*

*рассмотрела в открытом судебном заседании в г. Липецке дело по кассационной жалобе истцов гр. М. и других на решение Добринского районного суда Липецкой области от 21 января 2010 года, которым постановлено:*

*«В удовлетворении исковых требований отказать».*

*Заслушав доклад судьи Т.А. Игнатенковой, судебная коллегия*

**У С Т А Н О В И Л А :**

Истцы граждане М.Т.И., Б.С.И., Б.Г.А., М.В.Т., М.А.П., М.М.Ф., Ч.П.С., Ж.А.Д., М.А.И., Ж.Д.С., М.А.С., К.М.С., К.Г.А., М.М.А., П.В.В., Н.П.В., С.Л.Н., Ф.Р.И., М.Н.М., Т.Н.И., Ж.Т.В., Ж.С.Н., Е.В.А., К.М.А., Т.М.М., Ч.Р.А., Ж.Л.Ф., Ж.М.В., Б.Н.А. обратились к гражданам П.А.В., П.А.В., Р.М.Н., М.В.М., В.В.В., М.Н.В. об установлении местоположения выделяемого в счет принадлежащих им на праве собственности земельных долей земельного участка.

В обоснование заявленных требований истцы указали, что являются собственниками земельных долей (по 5,82 га) в общей долевой собственности на земельный участок, расположенный на землях бывшего СХПК имени Л. Добринского района Липецкой области. О своем намерении произвести выдел принадлежащих им земельных долей они в установленном законом порядке и сроки опубликовали сообщение в районной и областной газетах. Однако другие собственники земельных долей, ответчики по данному делу, заявили о своем несогласии с местоположением земельного участка в счет принадлежащих им земельных долей.

Истцы просили выделить им земельный участок, примыкающий к их месту проживания, установить местоположение выделяемого земельного участка площадью 279,92 га на полях бывшего СХПК им. Л. сельской администрации Добринского района Липецкой области в виде самостоятельного поля № 8 бригады № 3 площадью 126 га, части поля с юго-восточной стороны № 5 бригады № 3 площадью 32,92га, поля № 6 бригады № 3 площадью 121га, примыкающих к поселку Добринского района Липецкой области.

В судебном заседании представитель истцов по доверенностям гр. М.М.Т. и адвокат М.В.И. уточнили требования, в связи с отказом части истцов от исковых требований просили выделить земельный участок на полях бывшего СХПК им. Л. сельской администрации Добринского района Липецкой области в виде поля № 8 бригады № 3 площадью 126 га и земельный участок на поле № 6 бригады № 3 площадью 42,78 га.

К участию в деле в качестве соответчиков привлечены 215 собственников земельных долей в общей долевой собственности на земельный участок, расположенный на землях бывшего СХПК имени Л. Добринского района Липецкой области.

В судебное заседание ответчики не явились. В судебном заседании представитель ответчиков по доверенностям гр. А. иск не признала, ссылаясь на то, что местоположение земельного участка, о выделении которого истцы опубликовали сообщение в газете, не соответствует местоположению того земельного участка, в отношении которого предъявлены исковые требования. Считает, что поскольку часть истцов отказались от исковых требований, произошло уменьшение площади выделяемого земельного участка, в связи с чем истцам необходимо вновь опубликовать сообщение о намерении произвести выдел земельного участка.

Представитель третьего лица ООО «Агрофирма имени Л.» М.С.И., возражая против удовлетворения исковых требований, указал на то, что выделение спорного земельного участка, по его мнению, приведет к нарушению прав других собственников земельных долей.

Суд постановил решение, резолютивная часть которого изложена выше.

В кассационной жалобе истцы просят отменить решение суда, как незаконное и необоснованное, вынесенное с нарушением норм материального права.

Изучив материалы гражданского дела, проверив доводы кассационной жалобы, выслушав объяснения представителя истцов по доверенностям гр. М.М.Т., М.В.И., поддержавших доводы кассационной жалобы, объяснения ответчиков гр. М.В.М., гр. Б.Т.В., гр. Ж.Л.П., гр. В.В.В., представителя ответчиков по доверенностям гр. А., представителя третьего лица ООО «Агрофирма им. Л.» М.С.И., возражавших

против доводов кассационной жалобы, судебная коллегия не находит правовых оснований для отмены обжалуемого судебного решения в кассационном порядке.

В силу ст.79 ЗК РФ использование земельных долей, возникших в результате приватизации сельскохозяйственных угодий, регулируется федеральным законом об обороте земель сельскохозяйственного назначения. Согласно ст.7 Закона Липецкой области от 04.12.2003г. № 81-ОЗ «О правовом регулировании земельных правоотношений в Липецкой области» опубликование сообщений, связанных с оборотом земель сельскохозяйственного назначения (в ред. Законов Липецкой области от 02.07.2004 N 117-ОЗ, от 05.08.2005 N 204-ОЗ, от 18.08.2006 N 317-ОЗ), действительно осуществляется в газете «Липецкая газета» и в районных газетах по месту нахождения земельного участка в случаях, установленных федеральным законом.

Материалами дела установлено, что истцы опубликовали в газете «Липецкая газета» от 23.04.2009 года и в районной газете «Добринские известия» от 28.04.2009 года извещения о намерении выделить земельный участок в счет земельных долей в праве общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения площадью 273 га, расположенный по адресу: Липецкая область, Добринский район, администрация сельсовета, ООО «Агрофирма им. Л.», поле № 8 бригады № 3 площадью 126 га, поле № 6 бригады № 3 площадью 121 га, часть поля № 5 бригады № 3 площадью 146 га, для ведения личного подсобного хозяйства.

Статьей 13 Федерального закона от 24 июля 2002 года N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" (в редакции Федерального закона от 18 июля 2005 года N 87-ФЗ) закрепляется право участника или участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения выделить земельный участок в счет своей земельной доли или своих земельных долей (пункт 1) и предусматривается, что местоположение земельного участка, выделяемого в счет земельной доли, определяется участником долевой собственности в соответствии с решением общего собрания участников долевой собственности при утверждении границ части находящегося в долевой собственности земельного участка, предназначенной для выделения в первоочередном порядке земельных участков в счет земельных долей в соответствии со статьей 14 данного Федерального закона; образование земельного участка, выделяемого в счет земельной доли, осуществляется на основании этого решения (пункт 2); в случае, если общее собрание участников долевой собственности не утвердило такие границы, участник долевой собственности обязан известить в письменной форме о своем намерении выделить земельный участок в счет своей земельной доли остальных участников долевой собственности или опубликовать сообщение в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации, с указанием предполагаемого местоположения выделяемого земельного участка (абзац первый пункта 3); в случае, если в течение тридцати дней со дня надлежащего уведомления от участников долевой собственности не поступят возражения относительно местоположения выделяемого земельного участка, предложение о его местоположении считается согласованным; споры о местоположении выделяемого земельного участка разрешаются участниками долевой собственности с использованием согласительных процедур, порядок проведения которых устанавливается субъектом Российской Федерации; в случае недостижения согласованного решения такие споры рассматриваются в суде (пункт 4).

Статьей 14 названного Федерального закона, устанавливающей особенности определения порядка распоряжения, владения и пользования земельным участком, находящимся в долевой собственности, предусматривается, в

частности, что общее собрание участников долевой собственности считается правомочным, если на нем присутствуют участники долевой собственности на этот земельный участок, составляющие не менее чем 20 процентов их общего числа или владеющие более чем 50 процентами долей в праве общей собственности на этот земельный участок; решение считается принятым, если за него проголосовали участники долевой собственности на этот земельный участок, присутствующие на общем собрании и владеющие в совокупности более чем 50 процентами долей в праве общей собственности на этот земельный участок от общего числа долей, которыми обладают присутствующие на таком собрании участники долевой собственности на этот земельный участок (абзац второй пункта 1.1).

Отношениями, возникающими при выделении в порядке, установленном пунктами 2 - 4 статьи 13 и абзацем вторым пункта 1.1 статьи 14 Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", земельных участков в счет долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, затрагиваются права и законные интересы всех участников долевой собственности на этот земельный участок, т.е. значительного, как правило, числа сособственников.

Право участника долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения на выделение земельного участка в счет своей земельной доли не носит абсолютного характера, поскольку его реализация обусловлена определенными законодателем требованиями сохранения целевого назначения таких земельных участков и наличием у сособственников общих интересов, выражаемых большинством.

С тем чтобы предотвратить нецелесообразное, с точки зрения этого большинства, выделение конкретных земельных участков, в результате которого может неоправданно снизиться стоимость земельного участка, остающегося в общей собственности, или быть затруднено его использование по целевому назначению, федеральный законодатель предоставил общему собранию сособственников право утверждать границы (местоположение) части находящегося в долевой собственности земельного участка, предназначенной для выделения в первоочередном порядке земельных участков в счет земельных долей, а участнику долевой собственности, пожелавшему выделить свою земельную долю в натуре, - возможность определить в этих границах местоположение выделяемого земельного участка.

Возможность определить местоположение выделяемого в счет земельной доли земельного участка через публикацию в средствах массовой информации сообщения, которое должно содержать описание местоположения выделяемого земельного участка и указание на необходимость направления в письменной форме возражений других сособственников относительно этого местоположения, законодатель предоставил для случая, когда общее собрание участников долевой собственности не утвердило местоположение части находящегося в долевой собственности земельного участка, предназначенной для выделения в первоочередном порядке земельных участков в счет земельных долей.

Разрешая данный спор, суд первой инстанции обоснованно исходил из того, что 07.09.2004г. общим собранием собственников земельных долей бывшего СХПК им. Л. Добринского района решен вопрос об определении земельных участков, находящихся в долевой собственности в границах которого в первоочередном порядке выделяются земельные участки в счет земельных долей. Из протокола общего собрания от 07.09.2004г. следует, что для этих целей определены земельные участки четвертого севооборота № VII площадью 202 га. С учетом всех принятых решений на собрании утвержден проект территориального землеустройства.

Исследовав и дав оценку представленным сторонами в материалы дела доказательствам по правилам ст.ст.56,67 ГПК РФ, суд первой инстанции, отказывая в удовлетворении заявленных истцами требований, правомерно исходил из того, что требования истцов (в том числе и с учетом их уточнения в ходе судебного разбирательства) об определении местоположения выделяемого в счет земельных долей земельного участка в виде поля № 8 бригады № 3, площадью 126 га, и поля № 6 бригады № 3, площадью 42,78 га, не основаны на решении общего собрания участников долевой собственности от 07.09.2004г., в то время, как уже отмечалось, в соответствии с упомянутым Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» местоположение земельного участка, выделяемого в счет земельной доли, определяется участником долевой собственности в соответствии с решением общего собрания участников долевой собственности при утверждении границ части находящегося в долевой собственности земельного участка, предназначенной для выделения в первоочередном порядке земельных участков в счет земельных долей в соответствии со статьей 14 данного Федерального закона; образование земельного участка, выделяемого в счет земельной доли, осуществляется на основании этого решения (пункт 2).

Доказательств того, что общим собранием участников долевой собственности определено местоположение земельного участка, выделяемого в счет земельной доли, на указанных истцами полях (поле № 8 бригады № 3, поле № 6 бригады № 3) в материалах дела не содержится.

При названных обстоятельствах с учетом приведенных положений материального права у суда первой инстанции отсутствовали правовые основания для удовлетворения заявленных истцами требований.

Как указал Конституционный Суд Российской Федерации, изложенной в Постановлении от 30.01.2009г. №1-П «По делу о проверке конституционности положений пунктов 2,3 и 4 статьи 13 и абзаца второго пункта 1.1. статьи 14 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», право участника долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения на выделение земельного участка в счет своей земельной доли не носит абсолютного характера, поскольку его реализация обусловлена определенными законодателем требованиями сохранения целевого назначения таких земельных участков и наличием у сособственников общих интересов, выражаемых большинством.

По смыслу взаимосвязанных положений пунктов 2 - 4 статьи 13 и абзаца второго пункта 1.1 статьи 14 Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", не проведение общего собрания сособственников по определению границ (местоположения) части находящегося в общей собственности земельного участка, предназначенной для выделения в первоочередном порядке земельных участков в счет земельных долей, - при том, что заинтересованный сособственник предпринял все надлежащие и зависящие от него меры к проведению такого общего собрания, - не может служить препятствием для реализации участниками долевой собственности права на выделение земельных участков в счет своих земельных долей с использованием согласительных процедур; при этом не исключается возможность использования в качестве согласительной процедуры проведение общего собрания участников долевой собственности на земельный участок для выработки решения о выделении отдельным сособственникам земельных участков в счет их земельных долей, которое принимается большинством голосов, определяемым по числу земельных долей, принадлежащих присутствующим на этом общем собрании участникам долевой собственности, и которое может быть оспорено не согласными с ним сособственниками в судебном порядке.

*С учетом приведенной правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, исходя из смысла и содержания положений Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», анализа доказательств, представленных сторонами в материалы данного гражданского дела, доводы кассационной жалобы и обстоятельства, на которые в их обоснование ссылаются в жалобе кассаторы, в силу ст.ст.362-364 ГПК РФ не могут служить основанием к отмене в кассационном порядке обжалуемого судебного решения.*

*Несостоятельно, как основание к отмене обжалуемого судебного решения, утверждение кассаторов о необоснованности, по мнению кассаторов, возражений ответчиков против выделения истцами в счет земельных долей указанных ими полей. Нельзя согласиться также с утверждением кассаторов о том, что о необоснованности таких возражений свидетельствует тот факт, что ответчики проживают в ином населенном пункте, чем истцы, в частности, в с. , расположенном на значительном удалении от полей, о выделении которых истцами заявлен иск.*

*Согласно п.2 решения общего собрания от 07.09.2004г., на который в кассационной жалобе ссылаются кассаторы, общее собрание определило поля, переходящиеся в аренду в ООО «Агрофирма им. Л.», в которых и находятся земельные доли лиц, подписавших договор аренды с ООО «Агрофирма им. Л.». Как указывают кассаторы, в списке лиц, заключивших договор аренды, указаны истцы по данному спору. Из объяснений представителя ООО «Агрофирма им. Л.» следует, что срок действия договора аренды с собственниками земельных долей, заключенного на срок 10 лет, не истек.*

*Несостоятельна, как на основание к отмене обжалуемого судебного решения, ссылка кассаторов на то обстоятельство, что ООО «Агрофирма им. Л.», как арендатор, не надлежащим образом выполняло свои обязательства, что и явилось причиной конфликтных отношений. Это обстоятельство в силу ст.450 ГК РФ может служить основанием к расторжению или изменению заключенного истцами с ООО «Агрофирма им. Л.» договора аренды.*

*В силу приведенных норм действующего земельного законодательства возможность определить местоположение выделяемого в счет земельной доли земельного участка через публикацию в средствах массовой информации сообщения не может не признаваться и для случая, когда общее собрание вообще не проводилось, но при условии, что заинтересованным собственником были предприняты все необходимые действия по созыву общего собрания, подтвержденные документально.*

*В нарушение ст. 56 ГПК РФ истцами не представлено в материалы дела отвечающих требованиям относимости и допустимости доказательств того, что ими были предприняты предусмотренные законом меры для проведения общего собрания собственников земельных долей бывшего СХПК им. Л. Добринского района в целях определения именно того местоположения выделяемого земельного участка, в отношении которого возник данный спор.*

*В качестве согласительной процедуры - в силу вытекающего из Конституции Российской Федерации, ее статей 8, 19, 34 и 35, основополагающего принципа, согласно которому граждане и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе, - участники долевой собственности на земельный участок могут использовать и проведение общего собрания для определения местоположения выделяемых земельных участков. В таком случае решение о выделении участнику долевой собственности конкретного земельного участка в счет принадлежащей ему земельной доли, принятое с соблюдением требований абзаца второго пункта 1.1 статьи 14 Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", будет носить персональный характер, а не согласные с ним сособственники*



*вправе оспорить его в судебном порядке, так же как это предусмотрено для случаев недостижения согласованного решения в рамках других согласительных процедур.*

*Однако, в данном случае нельзя согласиться с утверждением кассаторов о том, что ими были предприняты все необходимые действия по созыву общего собрания, как того требует Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».*

*ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» предъявляет определенные требования к форме и срокам уведомления участников долевой собственности о проведении собрания. Срок уведомления должен составлять не менее тридцати дней до дня проведения собрания. Производиться уведомление должно только в письменной форме, и может осуществляться через почтовые отправления (письма, открытки), путем размещения объявлений на информационных щитах, расположенных на территории муниципального образования по месту нахождения соответствующего земельного участка, а также путем размещения сообщений в средствах массовой информации, определенных субъектом РФ. Собственники земельных долей должны быть уведомлены о месте, времени проведения общего собрания, а также о конкретной повестке дня.*

*При таком положении суд первой инстанции правомерно отверг доводы истцов о том, что они «пытались на последнем собрании включить в повестку дня решение вопроса о местоположении выделяемых земельных участков, но председатель собрания это вопрос даже на обсуждение не поставил и игнорировал их заявление», представитель истцов обращался и с просьбой помочь в организации собрания по определению местоположения выделяемого земельного участка и к главе администрации».*

*Нельзя согласиться с утверждением кассаторов о том, что в данном случае ими предприняты все необходимые, предусмотренные законом, меры по созыву общего собрания. Судом обоснованно отвергнуто в качестве доказательства, свидетельствующего, что истцами предприняты все необходимые меры для созыва общего собрания, заявление гр. М.М.Т. от 30.03.2009г. на имя главы администрации сельской администрации Добринского муниципального района от имени собственников земельных долей с просьбой об оказании помощи в проведении собрания пайщиков, а также заявление от 23.03.2009г., направленное в адрес М.С.И., с просьбой о включении в повестку дня вопроса о выделении земельного участка.*

*Обжалуемое судебное решение содержит обоснование этого вывода суда первой инстанции, основанное на доказательствах, представленных сторонами в материалы дела.*

*Не может служить бесспорным и достаточным основанием к удовлетворению требований истцов их довод о том, что часть поля №7 бригады №4, площадью 124 га, вследствие низкой продуктивности пашни переведено в сенокос и пастбища в 1998г.*

*Это обстоятельство само по себе с учетом приведенных выше положений закона не может повлечь отмену судебного решения, но могло явиться, в частности, основанием для оспаривания п.5 решения общего собрания от 07.09.2004г., повторного рассмотрения вопроса об определении местоположения земельных участков для первоочередного выделения земельных долей.*

*Не могут служить основанием к отмене постановленного судом первой инстанции судебного решения, как не имеющие юридического значения, и иные доводы кассаторов.*

*Суд первой инстанции полно установил фактические обстоятельства дела, дал им надлежащую правовую оценку и принял обоснованное решение,*

нарушений норм материального и процессуального права, влекущих в силу ст.362-364 ГПК РФ отмену в кассационном порядке постановленного судом первой инстанции судебного решения, не установлено.

Доводы кассационной жалобы и обстоятельства, на которые в их обоснование ссылаются в жалобе кассаторы в лице своего представителя, выводов суда первой инстанции не опровергают, и не могут в силу ст.362-364 ГПК РФ служить основанием к отмене обжалуемого судебного акта, дополнительного правового обоснования доводам истцов в кассационной жалобе не приведено.

Руководствуясь ст.361 ГПК РФ, судебная коллегия

**О П Р Е Д Е Л И Л А :**

Решение Добринского районного суда Липецкой области от 21 января 2010 года оставить без изменения, а кассационную жалобу истцов – без удовлетворения.

**1.2.4.5. Определение Липецкого областного суда по делу № 33-2344а/2010 от 27 сентября 2010 г. о признании недействительным возникшего права собственности на земельные участки**

**ЛИПЕЦКИЙ ОБЛАСТНОЙ СУД  
О П Р Е Д Е Л Е Н И Е**

№ 33-2344а/2010 г.

Судья Коробейникова С.В..

Докладчик Жукова Н.Н.

27 сентября 2010 года судебная коллегия по гражданским делам Липецкого областного суда в составе:

Председательствующего Лепехиной Н.В.

судей: Жуковой Н.Н. и Орловой О.А.

при секретаре Канине А.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по частной жалобе ОАО «Агропромышленное объединение «А» на определение Липецкого районного суда Липецкой области от 18 августа 2010 года, которым постановлено:

Приостановить производство по делу по иску ОАО «Агропромышленное объединение «А» к М.А.П., К.Е.В. о признании недействительным возникшего права собственности на земельные участки до рассмотрения дела по иску М. А.П. и К.Е.В. к ОАО АПО «А» о признании недействительными договоров аренды земельных участков.

Заслушав доклад судьи Жуковой Н.Н., судебная коллегия установила:

ОАО «Агропромышленное объединение «А» обратилось в суд с иском к К.Е. В. и М.А.П. о признании недействительным возникшего у них права собственности на земельные участки, расположенные по адресу: ... .., соответственно: за К.Е.В. на земельный участок с кадастровым номером {...} общей площадью 76000 кв.м., за М.А.П на земельный участок с кадастровым номером {...} общей площадью 76000 кв.м., ссылаясь на то, что регистрация права собственности земельных участков за ответчиками нарушает права истца, который является собственником земельного участка с кадастровым номером {...}.

В судебном заседании представитель истца Т.С.В. пояснил, что К.Е.В. и М.А.П. передали свои земельные доли в аренду ОАО АПО «А» и выдали доверенности на его имя на заключение договоров аренды. Их земельные доли были выделены из земельного участка с кадастровым номером {...} и переданы в аренду ОАО АПО «А». Земельные доли К.Е.В. и М.А.П. находятся в уже сформированных земельных участках с кадастровыми номерами {...} и {...}, в связи с чем, произвести выдел

своих земельных долей из земельного участка с кадастровым номером {...} повторно они не могли, т.к. при этом уменьшатся доли собственников земельного участка с кадастровым номером {...}.

Представитель М.А.П. и К.Е.В. – Н.Е.А. в судебном заседании пояснила, что ответчики не передавали свои земельные доли в аренду ОАО АПО «А», поскольку отменили доверенности на заключение данных договоров на имя Т.С.В. до их заключения. Таким образом, их доли не могут входить в состав земельных участков с кадастровыми номерами {...} и {...}.

Поскольку в настоящее время ответчиками предъявлены иски к ОАО АПО «А» о признании недействительными договоров аренды земельного участка, заключенных между ними и ОАО «АПО «А», то Н.Е.А. заявила ходатайство о приостановлении производства по настоящему делу до рассмотрения судом дела о признании договоров аренды недействительными.

Представитель третьего лица - Управления Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Липецкой области Кашеварова С.В. полагала разрешение ходатайства на усмотрение суда.

Суд постановил определение, резолютивная часть которого изложена выше.

В частной жалобе ОАО «Агропромышленное объединение «А» просит отменить определение суда, считая его незаконным и необоснованным.

Выслушав объяснения представителя ОАО «АПО «А» Т.С.В. и У.М.В., поддержавших доводы жалобы, возражения против жалобы представителей М.А.П.: Н.Е.А. и М.И.А., представителей К.Е.В. : Н.Е.А. и Е.Т.А., мнение представителя УФСГРКиК по Липецкой области Б.Ю.А., полагавшего принятие решения по жалобе на усмотрение суда, проверив материалы дела, судебная коллегия приходит к следующему.

В соответствии со ст. 215 ГПК РФ суд обязан приостановить производство по делу, в случае невозможности рассмотрения данного дела до разрешения другого дела, рассматриваемого в гражданском, административном или уголовном производстве.

Удовлетворяя заявленное представителем ответчиков Н.Е.А. ходатайство суд первой инстанции исходил из того, что у него имеются сведения о том, что М.А.П. и К.Е.В. обратились в суд с исками к ОАО АПО «А.» о признании недействительными договоров аренды земельных участков.

А поскольку ответчиками М.А.П. и К.Е.В. оспаривались договоры аренды, являющиеся основанием для включения их земельных долей в земельные участки с кадастровыми номерами {...} и {...}, то данное дело не может быть рассмотрено до разрешения исков М.А.П. и К.Е.В. к ОАО АПО «А» о признании недействительными договоров аренды земельных участков.

Вместе с тем, как установлено в суде кассационной инстанции на момент принятия определения о приостановлении производства по делу -18.08.2010 г. дела по иску М.А.П. и К.Е.В. к ОАО АПО «А» о признании недействительными договоров аренды земельных участков в производстве Липецкого районного суда не находилось.

Действительно ответчиками подавалось исковое заявление с указанными требованиями в Липецкий районный суд 17.08.2010 г., однако оно не было принято к производству суда, поскольку 20.08.2010г. оставлено без движения, а в дальнейшем 01.09.2010 г. возвращено истцам.

Заявление с указанными требованиями было принято к производству Липецкого районного суда только 13.09.2010 г., о чем свидетельствует копия определения судьи Манишилиной Е.И., приобщенная к материалам дела в суде кассационной инстанции.

Принимая во внимание вышеизложенное, а также учитывая, что само по себе рассмотрение данного спорного дела не может быть поставлено в зависимость

от рассмотрения требований ответчиков, судебная коллегия полагает необходимым отменить определение суда и направить дело для рассмотрения по существу в тот же суд.

В тоже время судебная коллегия полагает, что суд не лишен возможности поставить на обсуждение сторон вопрос о возможности соединения указанных выше требований в одной производство в порядке ст.151 ГПК РФ..

Руководствуясь ст. 374 ГПК РФ, судебная коллегия

**О П Р Е Д Е Л И Л А:**

Определение Липецкого районного суда Липецкой области от 18 августа 2010 года отменить, дело направить на рассмотрение по существу в тот же суд.

### **1.2.5. Судебная практика Тамбовской области**

1.2.5.1. Кассационное определение Тамбовского областного суда по делу № 33-3038 от 27 октября 2010 г. о выделении земельного участка в счет земельных долей

**ТАМБОВСКИЙ ОБЛАСТНОЙ СУД  
КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ**

Дело: № 33- 3038

Судья : Зяблова О.В.

Судебная коллегия по гражданским делам Тамбовского областного суда в составе:

Председательствующего: Уварова В.В.

Судей: Белоусовой В.Б., Пачиной А.Н.

При секретаре: Стрыгиной С.А.

Рассмотрев в открытом судебном заседании 27 октября 2010 года дело по кассационной жалобе представителя С.Ю.А. П.Р.С. на решение Знаменского районного суда Тамбовской области от 27 августа 2010 года.

Заслушав доклад судьи Белоусовой В.Б., судебная коллегия,

Установила:

Г.Н.А. и А. А.Н. обратились в суд с иском к ООО «У.» и С.Ю.А. о выделении им земельного участка в счет принадлежащих им земельных долей в праве общей долевой собственности из земель в границах бывшего колхоза им.К. в с. Z Знаменского района Тамбовской области: пашню в полевом севообороте бригады №1- поле № X площадью 266,2 га, поле № VI площадью 270,1 га, часть поля №II площадью 46,25 га, а также кормовые угодьям и пастбища площадью 61 га, прилегающие в вышеуказанной пашне.

Решением Знаменского районного суда Тамбовской области от 27 августа 2010 года исковые требования Г.Н.А. и А.А.Н. удовлетворены частично. Г. Н.А. в счет принадлежащих ей на праве собственности 10/617 земельных долей из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в границах земель бывшего колхоза им. Кирова в селе Z Знаменского района Тамбовской области, кадастровый номер \*\*\*, выделен земельный участок в размере 95,5 га пашни в бригаде №1 поле №10, а также 10 га сенокосов и пастбищ. А.А.Н. в счет принадлежащей ей на праве собственности 1/617 земельной доли из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в границах земель бывшего колхоза им. К. в селе Z Знаменского района Тамбовской области, кадастровый номер \*\*\*, выделен земельный участок в размере 9,55 га пашни в бригаде №1 поле №10, а также 1 га сенокосов и пастбищ.

Г.и А.А.Н. в удовлетворении требований о выделении земельного участка в оставшейся части поля №10 размером 170,7 га и полях №4 и 2 того же земельного участка из состава земель колхоза им.К. отказано.

В кассационной жалобе представитель С.Ю.А.-П.Р.С. просит решение отменить и дело направить на новое рассмотрение в тот же суд, указав, что судом ошибочно в решение указано, что обе стороны не возражали выделить искицам участок на поле №10, напротив, ответчики считали это возможным только в случае надлежащего соблюдения искицами процедуры выделения принадлежащих им земельных долей, что сделано не было, т.е. выделить такие участки на поле №10 можно было на общем собрании участков долевой собственности от 18.10.2008 г., на данном собрании вопрос о выделении искицам участка на поле №10 решен не был. Также, считает, что в решении не указано в какой именно части поля №10 выделяются земельные участки искицам, поэтому решение не позволяет точно определить земельные участки, выделенные искицам. Кроме того, указывает, что почвы на поле №10 разнообразные по качественным свойствам. В какой-то части поля почва является плодородной, а в другой части менее плодородной, и в результате принятого решения, искицы могут выделить себе участки с более плодородными почвами, или вообще раздробить принадлежащий земельный участок на несколько частей в разных частях поля. В результате вышеуказанных действий нарушаются права С.Ю.А., претендующей на земли, расположенные на поле №10, потому как после размежевания земельного участка искицов, С.Ю.А. может достаться часть поля с менее плодородными землями. Кроме того, П.Р.С. указывает, что в настоящее время доли искицов обрабатывает ИП Э., который, не дожидаясь выдела, обработал около 80 га на поле №10, засеяв их семенами подсолнечника, данное обстоятельство означает, что в следующем году засеивать данную часть поля будет невозможно в связи истощением почв на данном земельном участке. Состоявшееся решение суда, по мнению П.Р.С., позволяет искицам размежевать другую часть поля №10, что приведет к причинению ущерба оставшимся собственникам участков, которые внесли удобрения в плодородные почвы обрабатываемого участка, и создает препятствие по выделу земельных участков оставшимся собственникам земельных долей, в частности С.Ю.А. Считает, что данным вынесенным решением были нарушены права остальных собственников земельного участка, которые не были привлечены к участию в деле, и мнение которых о выделении земельного участка искицами на поле №10 не учитывалось.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, заслушав Х.А.В., представителя ООО «У», поддержавшего доводы кассационной жалобы, П.Р.П., представителя третьего лица Я.В.М., считавшего решение законным и обоснованным, судебная коллегия не находит оснований для отмены решения.

В соответствии с п.1, 4 ст. 13 Федеральный закон от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения"

участник или участники долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения вправе выделить земельный участок в счет своей земельной доли или своих земельных долей для создания либо расширения личного подсобного хозяйства или крестьянского (фермерского) хозяйства, а также для передачи земельного участка в аренду или распоряжения им иным образом, если это не нарушает требований статьи 4 настоящего Федерального закона.

Споры о местоположении выделяемого земельного участка разрешаются участниками долевой собственности с использованием согласительных процедур, порядок проведения которых устанавливается субъектом Российской Федерации.

*В случае недостижения согласованного решения споры о местоположении выделяемого земельного участка рассматриваются в суде.*

*Как следует из материалов дела Г.Н.А. и А.А.Н. участники долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения не достигли согласия с ответчиками о местоположении земельного участка.*

*Суд первой инстанции определяя местоположение выделяемого земельного участка в бригаде № 1 поле № 10 в границах бывшего колхоза им. К. в с. Z обоснованно исходил из того, что общим собранием участников долевой собственности от 18.10.2008г. определено местоположение земельного участка, на котором в первую очередь выделяются не востребованные земельные доли, в том числе и поле № 10.*

*Сведений о том, что определение местоположения выделяемого земельного участка в бригаде № 1 поле № 10 нарушает права и интересы ООО «У» не имеется, о чем подтвердил в суде кассационной инстанции представитель ООО «У».*

*Довод в кассационной жалобе представителя С.Ю.А. – П.Р.С., о том, что указанным решением «нарушаются права С.Ю.А., претендующей на земли, расположенные на поле №10, потому как после размежевания земельного участка истцов, С.Ю.А. может достаться часть поля с менее плодородными землями», не может быть принят судом кассационной инстанции, так как предметом судебного разбирательства являлись требования об определении местоположения выделяемого земельного участка, а не выдел земельного участка в натуре.*

*Суд дал надлежащую оценку всем доводам и возражениям сторон, принял решение в соответствии с нормами материального и процессуального права и судебная коллегия не находит оснований для отмены данного решения.*

*Руководствуясь ст. ст. 360, 361 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия*

*ОПРЕДЕЛИЛА:*

*Решение Знаменского районного суда Тамбовской области от 27 августа 2010 года оставить без изменения, кассационную жалобу П.Р.С. представителя С.Ю.А.– без удовлетворения.*

### **1.3. Иски о понуждении к заключению договора купли-продажи земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения**

#### **1.3.1. Судебная практика Липецкой области**

**1.3.1.1. Постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 11 августа 2009 г. по делу № А36-4064/2008 по иску об обязанности заключить договор купли-продажи земельного участка**

*ДЕВЯТНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД*

*ПОСТАНОВЛЕНИЕ*

*от 11 августа 2009 г. по делу N А36-4064/2008*

*Резолютивная часть постановления объявлена 07.08.2009 года*

*Полный текст постановления изготовлен 11.08.2009 года*

*Девятнадцатый арбитражный апелляционный суд в составе:*

*председательствующего судьи Мокроусовой Л.М.,*

*судей: Барковой В.М.,*

*Федорова В.И.,*

при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Правдик А.Н.,

при участии:

от КФХ "Д": В.М.И., глава КФХ "Д", паспорт серии <...>;

от КФХ "К" представитель не явился, сведения о надлежащем извещении имеются в материалах дела;

рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу крестьянского фермерского хозяйства "Д" на решение Арбитражного суда Липецкой области от 09.04.2009 года по делу N А36-4064/2008 (судья Серокурова У.В.) по иску крестьянского фермерского хозяйства "К" к крестьянскому фермерскому хозяйству "Д" об обязанности заключить договор купли-продажи земельного участка и по встречному иску КФХ "Д" к КФХ "К" об обязанности заключить договор купли-продажи земельного участка,

установил:

Крестьянское фермерское хозяйство "К" (далее - КФХ "К"), обратилось в Арбитражный суд Липецкой области с иском к крестьянскому фермерскому хозяйству "Д" (далее - КФХ "Д") о возложении обязанности заключить договор купли-продажи земельного участка площадью 80 га, расположенного по адресу: Липецкая область, Хлевенский район, с. Z, за общую сумму 720 000 руб., а также явиться на государственную регистрацию договора в Федеральную регистрационную службу по Липецкой области.

КФХ "Д" обратилось со встречным иском к КФХ "К" о возложении обязанности заключить договор купли-продажи индивидуально-определенного земельного участка площадью 80 га с кадастровым номером {...} по цене 38 094 руб. за один гектар, который находится примерно в 50 м по направлению на юг от ориентира: Липецкая область, Хлевенский район, д. Z, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Липецкая область, Хлевенский район, сельское поселение N-ский сельсовет, д. Z.

Решением Арбитражного суда Липецкой области от 09.04.2009 года в удовлетворении первоначального и встречного исков отказано.

Не согласившись с состоявшимся судебным актом, КФХ "Д" обратилось в Девятнадцатый арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой, в которой просило решение Арбитражного суда Липецкой области от 09.04.2009 года отменить в части отказа в удовлетворении встречного иска и принять по делу новый судебный акт о возложении на КФХ "К" обязанности заключить договор купли-продажи земельного участка на условиях встречного иска.

В судебном заседании представитель КФХ "Д" доводы апелляционной жалобы поддержал по изложенным в ней основаниям.

КФХ "К" явку своего представителя в судебное заседание не обеспечило, отзыв на апелляционную жалобу не представило.

Учитывая, что суд располагает доказательствами надлежащего извещения КФХ "К" о времени и месте судебного разбирательства, апелляционная жалоба была рассмотрена в его отсутствие в соответствии с частью 5 статьи 156, статьей 266 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Исследовав материалы дела и изучив доводы апелляционной жалобы, заслушав представителя заявителя апелляционной жалобы, судебная коллегия не нашла оснований к отмене обжалуемого судебного акта и удовлетворению апелляционной жалобы.

Как следует из материалов дела, КФХ "К" было создано 25.04.1994 года на основании постановления администрации Хлевенского района Липецкой области N 160, главой хозяйства является Г.Н.И.

25.09.1991 года решением президиума Хлевенского районного Совета народных депутатов Липецкой области было образовано КФХ "Д", зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц на основании постановления администрации Хлевенского района Липецкой области N 297 от 05.09.1994 года.

23.10.1991 года главе КФХ "Д" В.М.И. администрацией Хлевенского района Липецкой области был выдан государственный акт N А-1 093274 на право бессрочного пользования 85 гектарами земли для организации крестьянского фермерского хозяйства.

На основании постановления администрации Хлевенского района Липецкой области от 05.09.1994 г. N 297 В.М.И. был выдан государственный акт N ЛП-17-000155 о предоставлении 85 гектаров земли в собственность для сельскохозяйственного использования.

16.12.2006 года КФХ "Д" и КФХ "К" подписали предварительный договор купли-продажи земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения общей площадью 80 га, расположенный по адресу: Липецкая область, Хлевенский район, с. З. Стоимость имущества была определена сторонами в размере 15 000 руб. за один гектар, а всего - 720 000 руб.

По условиям пункта 5 названного договора, продавец принял на себя обязательство передать имущество в фактическое пользование покупателя в день подписания договора, который имеет силу передаточного акта.

Как видно из кадастрового плана от 23.11.2007 года, земельный участок площадью 850 000 кв. м прошел кадастровый учет, ему был присвоен кадастровый номер {...}, а также адрес местоположения - примерно 50 м по направлению на юг от ориентира Липецкая область Хлевенский район, д. З, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Липецкая область Хлевенский район, сельское поселение N-ский сельсовет, д. З.

14.02.2008 года за В.М.И. было зарегистрировано право собственности на имущество крестьянского фермерского хозяйства "Д" - земельный участок площадью 850 000 кв. м, предоставленный из земель сельскохозяйственного использования, находящегося примерно в 50 м по направлению на юг от ориентира Липецкая область Хлевенский район, д. З, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Липецкая область Хлевенский район, сельское поселение N-ский сельсовет, д. З.

КФХ "К" перечисляло в безналичном порядке, а также передавало наличными денежными средствами В.М.И. денежные средства в качестве оплаты за земельный участок по договору купли-продажи от 16.12.2007 года (платежные поручения N 557 от 27.11.2007 г. на сумму 220 000 руб., N 95 от 10.01.2008 года на сумму 26 400 руб., N 15 от 20.02.2008 года на сумму 210 000 руб., N 82 от 18.01.2008 года на сумму 350 000 руб., расписки В.М.И. от 18.12.2006 года на сумму 300 000 руб., от 10.01.2008 года на сумму 20 000 руб.).

26.05.2008 года земельный участок с кадастровым номером {...} был разделен, в результате чего образован новый участок площадью 80 000 кв. м с кадастровым номером {...}.

17.06.2008 года за В.М.И. было зарегистрировано право собственности на имущество крестьянского фермерского хозяйства "Д" - земельный участок площадью 800 000 кв. м, с кадастровым номером {...}, предоставленный из земель сельскохозяйственного использования, находящегося примерно в 50 м по направлению на юг от ориентира Липецкая область Хлевенский район, д. З, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Липецкая область Хлевенский район, сельское поселение N-ский сельсовет, д. З.

Обращаясь в арбитражный суд с настоящим иском, КФХ "К" указало, что надлежащим образом исполнило свои обязательства по предварительному договору купли-продажи земельного участка от 16.12.2006 года.



*Настаивая на удовлетворении встречного иска, глава КФХ "Д" также ссылаясь на прекращение обязательств по предварительному договору купли-продажи от 16.12.2006 года и его несоответствие положениям Федерального закона от 24.07.2002 года N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения".*

*Заявитель апелляционной жалобы отказ суда первой инстанции в удовлетворении первоначального иска КФХ "К" к КФХ "Д" о возложении обязанности заключить договор купли-продажи земельного участка не обжаловал, в связи с чем, при отсутствии возражений со стороны истца, руководствуясь частью 5 статьи 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия не сочла возможным выйти за пределы обжалуемой части решения.*

*В соответствии со статьей 429 Гражданского кодекса Российской Федерации, по предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором. В предварительном договоре указывается срок, в который стороны обязуются заключить основной договор. Если такой срок в предварительном договоре не определен, основной договор подлежит заключению в течение года с момента заключения предварительного договора. Обязательства, предусмотренные предварительным договором, прекращаются, если до окончания срока, в который стороны должны заключить основной договор, он не будет заключен либо одна из сторон не направит другой стороне предложение заключить этот договор.*

*Из текста предварительного договора от 16.12.2006 года дата заключения основного договора не усматривается, следовательно, такой договор должен был быть заключен до 16.12.2007 года.*

*Материалы дела свидетельствуют о том, что в установленный срок основной договор аренды сторонами заключен не был.*

*При таких обстоятельствах, является правомерным вывод суда первой инстанции о том, что предварительный договор купли-продажи от 16.12.2006 года прекратил свое действие вследствие истечения срока для заключения основного договора, и обязательства, предусмотренные предварительным договором от 16.12.2006 года, считаются прекращенными в силу пункта б статьи 429 Гражданского кодекса Российской Федерации.*

*Предметом предварительного договора является лишь обязанность заключить основной договор; таким образом, предмет предварительного договора не совпадает с предметом основного договора. Возникновение непосредственно из предварительного договора каких-либо прав на имущество, которое должно быть предметом основного договора, противоречит правовой природе предварительного договора.*

*В соответствии с пунктом 1 статьи 8 Федерального закона от 24.07.2002 года N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", при продаже земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения субъект Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, муниципальное образование имеет преимущественное право покупки такого земельного участка по цене, за которую он продается, за исключением случаев продажи с публичных торгов.*

*Продавец земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения обязан известить в письменной форме высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления о намерении продать земельный участок с указанием цены, размера, местоположения земельного участка и срока, до истечения которого*

должен быть осуществлен взаимный расчет. Срок для осуществления взаимных расчетов по таким сделкам не может быть более чем девяносто дней. Извещение вручается под расписку или направляется заказным письмом с уведомлением о вручении (пункт 2 статьи 8 Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения").

По правилу пункта 3 статьи 8 Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", в случае, если субъект Российской Федерации или в соответствии с законом субъекта Российской Федерации муниципальное образование откажется от покупки либо не уведомит в письменной форме продавца о намерении приобрести продаваемый земельный участок в течение тридцати дней со дня поступления извещения, продавец в течение года вправе продать земельный участок третьему лицу по цене не ниже указанной в извещении цены. При продаже земельного участка по цене ниже ранее заявленной цены или с изменением других существенных условий договора продавец обязан направить новое извещение по правилам, установленным настоящей статьёй.

Сделка по продаже земельного участка, совершенная с нарушением преимущественного права покупки, ничтожна в силу пункта 4 статьи 8 Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения".

Как следует из материалов дела, в сентябре 2007 года глава КФХ "Д" В.М.И. направлял главе администрации Липецкой области извещение о намерении продать земельный участок площадью 80 га по цене 15 000 руб. за один гектар. После предоставления В.М.И. дополнительных документов глава администрации Липецкой области сообщил о намерении осуществить преимущественное право покупки земельного участка площадью 85 000 га, кадастровый номер {...}.

Таким образом, предварительный договор купли-продажи от 16.12.2006 года, с учетом положений Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", создавал обязанность заключить договор лишь при условии отказа субъекта Российской Федерации от права покупки, тогда как такой отказ не был получен.

Утверждение главы КФХ "Д" В.М.И. о том, что молчание главы КФХ "К" на извещение КФХ "Д" от 12.07.2008 года о намерении продать земельный участок, является акцептом по правилу пункта 3 статьи 158 Гражданского кодекса Российской Федерации, не может быть принят во внимание.

Акцепт не создает законной предпосылки понуждения к заключению договора, если он не является публичным.

Извещение от 12.07.2008 года В.М.И. о намерении продать по цене 38 094 руб. за один гектар земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения площадью 800 000 кв. м, с кадастровым номером {...}, предоставленный из земель сельскохозяйственного использования, находящегося примерно в 50 м по направлению на юг от ориентира: Липецкая область, Хлевенский район д. Z, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Липецкая область Хлевенский район, сельское поселение N-ский сельсовет, д. Z было направлено за пределами действия предварительного договора и не может служить основанием к его возобновлению.

В силу пункта 1 статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации, 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.

При отсутствии правовых оснований для понуждения КФХ "К" к заключению договора купли-продажи, требование по встречному иску удовлетворению не подлежит.

Рассматривая спор, суд первой инстанции полно установил фактические обстоятельства дела, полно и всесторонне исследовал доказательства, представленные лицами, участвующими в деле, дал им правильную правовую оценку и принял обоснованное решение, соответствующее требованиям норм материального и процессуального права, не допустив нарушений норм процессуального законодательства, влекущих безусловную отмену судебного акта.

В связи с тем, что КФХ "Д" при обращении с апелляционной жалобой определением от 16.06.2009 года было освобождено от уплаты государственной пошлины, с учетом результатов рассмотрения дела в суде апелляционной инстанции, государственная пошлина в сумме 1000 руб. относится на федеральный бюджет.

Руководствуясь пунктом 1 статьи 269, статьей 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный апелляционный суд

постановил:

Решение Арбитражного суда Липецкой области от 09.04.2009 года по делу N А36-4064/2008 в части отказа в удовлетворении встречного иска крестьянского фермерского хозяйства "Д" к крестьянскому фермерскому хозяйству "К" о возложении обязанности заключить договор купли-продажи земельного участка оставить без изменения, а апелляционную жалобу - без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в кассационном порядке в Федеральный арбитражный суд Центрального округа в срок, не превышающий двух месяцев со дня вступления в законную силу.

### **1.3.2. Судебная практика Тамбовской области**

1.3.2.1. Кассационное определение Тамбовского областного суда по делу № 33-474 от 14 февраля 2011 г. о выделении земельных участков из участка сельскохозяйственного назначения им возложении обязанности о заключении договора купли-продажи выделенных участков

ТАМБОВСКИЙ ОБЛАСТНОЙ СУД  
КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ  
Дело: № 33-474

Судья: Бурчевский С.А.

Судебная коллегия по гражданским делам Тамбовского областного суда в составе:

Председательствующего: Уварова В.В.

Судей: Белоусовой В.Б., Архиповой М.В.

При секретаре: Рябчиковой Н.А.

рассмотрела в судебном заседании 14 февраля 2011 года гражданское дело по иску Никитина В.В. и Гераськина С.М. к Территориальному управлению Федерального агентства по Управлению государственным имуществом в Тамбовской области о выделении земельных участков из земельного участка сельскохозяйственного назначения и возложении обязанности о заключении договора купли-продажи, выделенных участков.

По кассационной жалобе Территориального управления Федерального агентства по Управлению государственным имуществом в Тамбовской области

на решение Кирсановского районного суда Тамбовской области от 23 ноября 2010 года.

Заслушав доклад судьи Белоусовой В.Б., судебная коллегия, установила:

Н.В.В. и Г.С.М. обратились в суд с иском к территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Тамбовской области о выделении земельных участков из земельного участка сельскохозяйственного назначения и возложения обязанности о заключении договора купли-продажи, выделенных участков, указав, что Постановлениями Главы N-ского сельского совета Кирсановского района Тамбовской области № \*\*\* от 17.01.2001 г. и № \*\*\* от 05.07.2001 года им под строительство жилых домов по адресу: \*\*\*, сроком на три года были выделены земельные участки площадью 2000 кв.м и 1500 кв.м.

Постановлением администрации Кирсановского района № \*\*\* от 18.02.2002 года «О предоставлении земельного участка сроком на три года» право аренды земельного участка для строительства жилого дома Н.В.В. было подтверждено, при этом между ним и администрацией Кирсановского района был заключен договор аренды земельного участка № \*\*\* от 18.02.2002 года.

12.09.2001 года Г.С.М. строительство дома было окончено, и согласно Акту приема в эксплуатацию частного жилого дома с хозяйственными постройками от 12.09.2001 года дом принят в эксплуатацию. 4.02.2004 года Н.В.В. было закончено строительство жилого дома, и актом приема в эксплуатацию индивидуального жилого дома со вспомогательными постройками № \*\*\* от 04.02.2004 года принят в эксплуатацию. Строительство жилых домов и надворных построек на земельном участке осуществлялось в соответствии с разрешением на строительство № 51 от 01.12.2000 года и №132 от 28.02.2002 года.

С целью оформления права на земельные участки, для последующей регистрации жилых домов, истцы провели межевание спорных земельных участков и обратились в кадастровую палату по Кирсановскому району с заявлениями о постановке на кадастровый учет земельных участков, но в этом им было отказано и разъяснено, что данные земельные участки расположены на земельном участке сельскохозяйственного назначения, площадью 3,0648 га, который 17.03.2006 года был зарегистрирован в собственность РФ, и что для постановки выделенных для строительства жилых домов земельных участков на кадастровый учет необходимо согласие собственника, т.е. Территориального управления Росимущества по Тамбовской области. Территориальным управлением Росимущества по Тамбовской области в выделении земельных участков из общего массива, разрешения о постановке на кадастровый учет и заключении договоров купли-продажи на вышеуказанные земельные участки истцам было отказано. Полагают, что государственная регистрация земельного участка сельскохозяйственного назначения площадью 3,0648 га была проведена с ошибкой, т.к. при постановке на кадастровый учет и последующей государственной регистрации не были учтены в указанном кадастровом массиве, выделенные в 2001 году под строительство жилых домов Соколовским сельсоветом земельные участки.

Решением Кирсановского районного суда Тамбовской области от 23 ноября 2010 года Территориальное Управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Тамбовской области обязано выделить из земельного участка сельскохозяйственного назначения площадью 30648 га (кадастровый {...} находящегося по адресу \*\*\* земельные участки площадью 0,20 га, находящиеся под жилым домом №\*\*\*\*\*, \*\*\*, Г.С.М. и площадью 0,15 га, находящиеся под жилым домом №\*\*\* \*\*\*, \*\*\*, принадлежащие Н.В.В.

*В остальной части исковые требования Г.С.М. и Н.В.В. к Территориальному Управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Тамбовской области о заключении договора купли-продажи земельных участков оставлены без удовлетворения.*

*В кассационной жалобе Территориальное Управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Тамбовской области просит решение отменить и дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции, указав, что спорный земельный участок на основании Постановления администрации Кирсановского района Тамбовской области \*\*\* от 02.10.2009 г. и \*\*\* от 28.11.2002 г. был представлен в постоянное (бессрочное) пользование ФБУ ЛИУ-7 УФСИН по Тамбовской области, т.е. не является казной РФ. Данный земельный участок относится к категории земель сельскохозяйственного назначения - для размещения производственной базы, ссылается на п.п.8 п.4 ст.27, п.4 ст.11.2, п.1 ст.45, п.1 ст.53, п.2 ст.45 Земельного кодекса РФ. Указывает, что ФБУ ЛИУ-7 УФСИН по Тамбовской области никогда не отказывался от права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, а для принудительного прекращения данного права нет законных оснований. Кроме того, истцами не были представлены в материалы дела письменные доказательства их обращения ни к ФБУ ЛИУ-7 УФСИН по Тамбовской области, ни в Территориальное управление с вопросом о разделе (образовании) земельных участков и приобретения на них права собственности. В свою очередь ФБУ ЛИУ-7 УФСИН по Тамбовской области не обращалось в территориальное управление с заявлением о прекращении права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком. Также, территориальное управление, просит обратить внимание на то, что истцы просят заключить договоры купли-продажи на земельные участки под домами, а свидетельств о государственной регистрации права собственности на жилые дома не предоставляют. Считаю, что при вынесении решения судом не учтено, что для выдела земельных участков необходимо осуществить их межевание и постановку на кадастровый учет. Территориальное управление, являющееся органом власти, финансируется исключительно из бюджета и имеет право затрачивать бюджетные денежные средства только на межевание земельных участков являющихся казной РФ, спорный же земельный участок не является казной РФ, соответственно у территориального управления отсутствует возможность исполнения принятого решения суда.*

*Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, заслушав Т.М.С. представителя Территориального Управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Тамбовской области, судебная коллегия считает решение подлежащим отмене в связи с неправильным применением норм материального права.*

*Как следует из материалов дела спорные земельные участки относятся к землям сельскохозяйственного назначения, что подтверждается Постановлением администрации Кирсановского района Тамбовской области от 18 ноября 2002г. № 169, Распоряжением правительства Российской Федерации от 18.10.2005г. № 1734-р, Свидетельством о государственной регистрации права от 14 сентября 2010 года за Российской Федерацией права собственности на земельный участок площадью 30648 кв. м.*

*Порядок предоставления земельных участков гражданам для строительства, перевод земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую регулируются Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 21 декабря 2004г. N172-ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую"*

*Суд первой инстанции, удовлетворяя требования истцов о возложении обязанности на ответчика по выделению из земельного участка сельскохозяйственного назначения площадью 30648 га, находящегося в государственной собственности Российской Федерации и переданного на праве постоянного (бессрочного) пользования ФБУ ЛИУ-7 УФСИН России по Тамбовской области для размещения производственной базы земельных участков, расположенных под жилыми домами, построенными истцами, сослался на ст. 304 Гражданского кодекса Российской Федерации, которая предусматривает право собственника по устранению всяких нарушений его прав.*

*Между тем, в материалах дела отсутствуют свидетельства о праве собственности на построенные жилые дома, истцы и обратились в суд с иском, как указывают в исковом заявлении « для последующей регистрации жилых домов».*

*Также в решении суда не указаны предусмотренные законом основания, влекущие обязанность компетентного органа принять решение о выделении земельного участка, при этом принимая решения об обязанности Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Тамбовской области по выделению спорных земельных участков, суд не указал на каком праве выделяется земельный участок и предусмотренные законом основания изменения целевого назначения земельных участков, находящихся в составе земельного участка сельскохозяйственного назначения.*

*Учитывая изложенное, судебная коллегия считает решение подлежащим отмене, с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.*

*Руководствуясь ст. 362 Гражданского процессуального кодекса РФ, судебная коллегия*

*О п р е д е л и л а:*

*Решение Кирсановского районного суда Тамбовской области от 23 ноября 2010 года отменить, дело передать на новое рассмотрение в суд первой инстанции.*

