

Ольга Романова

**ОТДЕЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ
ПРАКТИКИ ПРИМЕНЕНИЯ
ЗАКОНА ОБ ОБОРОТЕ ЗЕМЕЛЬ
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ
В ЦЕНТРАЛЬНО-ЧЕРНОЗЕМНОМ РЕГИОНЕ**

*Судебная практика судов общей юрисдикции,
арбитражных судов*

Часть 1

Курск

2010



Романова Ольга Николаевна

управляющий партнер ООО «Юридическая группа «РАТУМ», закончила Региональный открытый социальный институт, Юридический институт МВД РФ (г. Москва) по специальности *юриспруденция*, имеет степень MBA Открытого Университета Великобритании (The degree of MBA. The Open University).

Член Международной ассоциации юристов (IBA - International Bar Association), Ассоциации юристов России, Делового клуба корпоративных секретарей Российского института директоров.

Третейский судья Третейского суда при Курской Торгово-промышленной палате.

Один из соавторов книги «Постатейный комментарий и практика применения Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», изданной на русском и английском языках под эгидой Государственной Думы РФ в рамках проекта «Германо-российский аграрно-политический диалог».

Является автором публикаций в специализированных журналах и бизнес – изданиях. Участник и докладчик форумов по вопросам развития юридической профессии, проблемам управления юридическим бизнесом.

Авторские права защищены.

Любые виды копирования или воспроизведения данной книги могут осуществляться только с письменного разрешения автора. При цитировании ссылки на данную книгу и на фамилию автора являются обязательными.

Об этой книге

Рынок земель сельскохозяйственного назначения, не смотря на кризис, привлекает немало участников и финансовых средств. С процессом совершения сделок с землей сельскохозяйственного назначения связано множество законодательных недочетов.

Закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» действует с 2002 года, и за это время подвергался неоднократным изменениям и дополнениям. В этой книге предпринята попытка провести анализ практики применения отдельных положений Закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» на территории Центрально-Черноземного региона на основе складывающейся судебной практики арбитражных судов и судов общей юрисдикции.

Настоящая книга задумана как практическое пособие для юристов, адвокатов, руководителей юридических служб сельскохозяйственных предприятий, сельскохозяйственных инвесторов, консультантов в области недвижимости, риск-менеджеров, специалистов в области защиты активов и имущественного планирования.

В первой части книги проанализировано более 50 судебных решений судов общей юрисдикции и арбитражных судов Центрально-Черноземного региона. Приложения к книге содержат полные тексты судебных решений, а также образцы документов.

Ольга Романова анализирует судебные решения, дает практические советы, которые помогут вам снизить риски, связанные с использованием и приобретением земель сельскохозяйственного назначения.

Любые комментарии и предложения, критические или положительные замечания будут приняты с благодарностью. Ждем ваших отзывов referent@ratum.ru

Справка о Юридической группе «РАТУМ»

Дата создания – 6 августа 2004 года.

Специализация: юридические и консалтинговые услуги в аграрном секторе экономики в Центрально-Черноземном и других регионах России. Земельные правоотношения, процедура реформирования сельхозпредприятий, разработка и экспертиза инвестиционных проектов, защита инвестиций и капитала, защита прав селекционеров и взыскание роялти.

Признание и гарантии:

2006-2007 - дипломант регионального этапа Национального конкурса «Золотой Меркурий» в номинации «Лучшее малое предприятие в сфере оказания юридических услуг»

2009 - Победитель областного конкурса «Лидер малого и среднего бизнеса Курской области – 2008» в номинации «Аудиторская, юридическая, преподавательская деятельность».

2010 - Дипломанты X межрегиональной универсальной оптово-розничной Курской Коренной ярмарки.

По итогам рейтинга юридических компаний, работающих в России «ПРАВО.RU-300» РАТУМ занимает 4-ю позицию в рейтинге "Лучшие региональные юридические компании России", и входит в ТОП-100 «Лучшие юридические компании России»¹.

Включены в Реестр ТПП РФ 300 российских предприятий, финансовое и экономическое положение которых свидетельствуют об их надежности как партнеров для деятельности в России и за рубежом.

¹ <http://pravo.ru/stat/rating300/>

СОДЕРЖАНИЕ

Слова благодарности	C.8
Предисловие	C.10
Категории дел	C.13
Состав лиц	C.16
Определение подсудности	C.18
Порядок определения размера государственной пошлины	C.19
Особенности сделок с земельными долями	C.19
Глава 1. Иски о признании права собственности и государственной регистрации права/перехода права собственности	C.21
1.1. Иски о признании права собственности на земельные доли	C.21
1.1.1. Судебная практика Курская область	C.26
1.1.2. Судебная практика Белгородская область	C.43
1.1.3. Судебная практика Воронежская область	C.44
1.1.4. Судебная практика Липецкая область	C.49
1.1.5. Судебная практика Тамбовская область	C.58
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)	C.63
1.2.1. Судебная практика Курская область	C.66
1.2.2. Судебная практика Белгородская область	C.78
1.2.3. Судебная практика Воронежская область	C.83
1.2.4. Судебная практика Липецкая область	C.85
1.2.5. Судебная практика Тамбовская область	C.106
1.3. Иски о понуждении к заключению договора купли-продажи земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения	C.107
1.3.1. Судебная практика Липецкая область	C.109

1.3.2. Судебная практика Тамбовская область	C.112
Глава 2. Иски о признании недействительным решений участников общей долевой собственности, соглашений, договоров, вытекающих из земельных правоотношений. Иски о признании договоров незаключенными.	C. 116
2.1. Иски о признании недействительным решения Общего собрания собственников земельных долей	C.116
2.1.1. Судебная практика Курская область	C.121
2.1.2. Судебная практика Воронежская область	C.155
2.1.3. Судебная практика Тамбовская область	C.157
2.2. Иски о признании недействительными договоров дарения земельной доли, договоров купли-продажи земельной доли, договоров купли-продажи земельных участков и исключения записи о регистрации договора из ЕГРП	C.160
2.2.1. Судебная практика Курская область	C.164
2.2.2. Судебная практика Белгородская область	C.168
2.2.3. Судебная практика Воронежская область	C.172
2.2.4. Судебная практика Липецкая область	C.174
2.2.5. Судебная практика Тамбовская область	C.190
2.3. Иски о признании недействительным договора аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения	C.191
2.3.1. Судебная практика Курская область	C.196
2.3.2. Судебная практика Воронежская область	C.208
2.3.3. Судебная практика Липецкая область	C.214
2.3.4. Судебная практика Тамбовская область	C.219
Глава 3. Иски о взыскании неосновательного обогащения, возмещения убытков	C.225
3.1. Иски о взыскании суммы неосновательного обогащения	C.225
3.1.1. Судебная практика Курская область	C.226
3.1.2. Судебная практика Липецкая область	C.232
3.1.3. Судебная практика Тамбовская область	C.240

Приложения.

Приложение 1. Судебные решения к главе 1

Приложение 2. Судебные решения к главе 2

Приложение 3. Судебные решения к главе 3

Приложение 4. Сравнительный анализ регионального законодательства, связанного с регулированием вопросов оборота земель сельскохозяйственного назначения

Приложение 5. Образцы документов по оформлению сделок с землей сельскохозяйственного назначения

Слова благодарности

Эта книга появилась благодаря тому опыту, который я приобрела сначала работая в Группе компаний «Агрохолдинг», где мне пришлось осуществлять мой первый проект по сопровождению инвестиций в сельское хозяйство. В то время я занималась корпоративным и договорным правом, налоговым планированием, и о земельном праве даже не думала.



Было это в 2000 году, и первый свой опыт я получила в Дмитриевском районе Курской области. Именно тогда я познакомилась с **Виктором Григорьевичем Петровым**, который тогда занимал должность начальника управления сельского хозяйства Дмитриевского района, и с его помощью я проводила первые в своей жизни собрания с собственниками земельных долей. С 2005 год Виктор Григорьевич занимает пост Главы района, и создает в районе благоприятную инвестиционную обстановку.

Далее мой опыт работы в сопровождении сделок с землей сельскохозяйственного назначения продолжился в компании «**ЭкоНива**», поэтому мне хотелось бы выразить отдельные слова благодарности президенту компании **Штефану Дюрр**. Штефан – уникальная личность в истории развития аграрного бизнеса в России, он приехал в Россию как обычный практикант-агроном, и более 15 лет назад создал «ЭкоНиву» (в декабре 2010 года компания отметила свое 15-летие).

В 2005 году Штефан Дюрр награжден серебряной медалью «За вклад в развитие агропромышленного комплекса России». Это второй случай, когда высшая награда российского АПК достается гражданину другого государства. А в 2007 году получил Национальную российскую премию имени Петра Столыпина «Аграрная элита России» в номинации «Развитие сельскохозяйственного производства и создание новых рабочих мест».

С легкой руки Штефана в 2006 году я стала одним из соавторов книги «Постатейный комментарий и практика применения Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», изданной на русском и английском языках под эгидой Государственной Думы РФ в рамках проекта «Германо-российский аграрно-политический диалог».



Моими соавторами были **Кулик Геннадий Васильевич** (на тот момент депутат Государственной думы и Председатель Комитета Государственной Думы по аграрным вопросам), **Калинин Николай Иванович** (руководитель аппарата Комитета Государственной думы по аграрным вопросам, почетный землеустроитель России, государственный советник Российской Федерации 1-го класса, юрист), **Удачин Андрей Алексеевич**.

Штефан Дюрр познакомил меня с Михаилом Петровичем Орловым, который, также сделал не малый вклад в привлечение иностранных инвестиций в сельское хозяйство России.



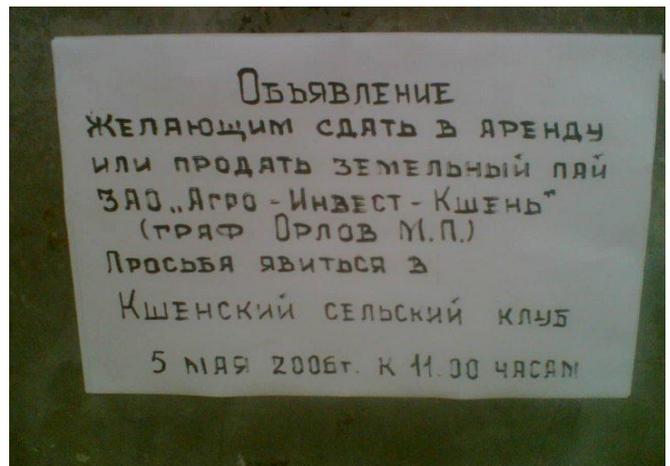
Михаил Орлов, потомок знатного рода, состоящий в родстве со многими королевскими династиями. То, что помню из личного общения – это ощущение учебника истории рядом с собой, и ощущение того, что многое в нашей истории от нас скрыто, а сохранить историю для потомков можно только через свой род и свою семью.

В 2005 году Михаил начал проект «АГРО-Инвест» (Black Earth Farming), и, будучи Председателем Совета директоров ООО «УК АГРО-Инвест» в 2008 году, стал лауреатом Национальной российской премии имени Петра Столыпина «Аграрная элита России» в номинации «Эффективные инвестиции в сельскохозяйственное производство».

Свою деятельность в Курской области УК «АГРО-Инвест» начала в Дмитриевском районе благодаря отзывчивости и инициативе Виктора Григорьевича Петрова.

На момент издания данной книги Михаил Орлов возглавляет группу компаний «Амбика-Агро», которая осуществляет свою деятельность как в России, так и в ЮАР.

Почему я отметила Штефана и Михаила? Потому что они первопроходцы и провайдеры иностранных инвестиций в Россию.



Безусловно, что есть крупные российские аграрные холдинги, которые сделали не меньший вклад в развитие сельского хозяйства России. Но мне хотелось отметить именно этих людей, потому что они возвращают России ее статус сильной аграрной державы на мировом рынке.

Конечно же, эта книга не могла быть написана без помощи моих коллег, работающих и работавших со мной плечом к плечу, участвовавших в приобретении и защите главного актива сельскохозяйственного производства - земле, в том числе в судебных процессах, помогавших собирать и анализировать судебную практику. Поэтому отдельное спасибо моим коллегам – **Елене Коровиной, Игорю Шаповалову, Марине Татаринцевой, Наталье Ребровой, Юрию Суцину, Алексею Антонову, Алексею Хомутову, Евгению Быканову, Тамаре Соколовой, Алексею Аристову, Ангелине Кругловой, Валентине Плохих, Елене Нагорных, Елене Коптевой, Марии Лукьянчиковой, Марине Горбачевой.**

Предисловие

Мы привыкли рассматривать землю исключительно как недвижимое имущество. Но смотреть надо гораздо глубже. Земля – это не только объект недвижимого имущества, введенный в гражданский оборот, но и базис всех видов деятельности, средство производства в сельском и лесном хозяйстве, кладовая минерально-сырьевых ресурсов, уникальный реликтовый ландшафт, и, как сказано в Конституции РФ – основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории.

Согласно данным ООН, население планеты составляет 6,6 млрд. человек. Таким образом, на 1 жителя приходится 2 га земной поверхности. И это с учетом «вечной мерзлоты», пустынь, гор, непроходимых джунглей. Так, площадь лесов, гор, болот, пустынь и полупустынь суммарно составляет 64% территории суши².

На каждого человека требуется 0,30 – 0,50 га земли для производства пищи и 0,07 – 0,09 га под жилище, дороги, рекреацию и т. д.



Рис. 1. Природные ресурсы

Земельный фонд мира составляет 13,4 млрд. га (26 % поверхности планеты). Сельскохозяйственные угодья, на которых производится продовольствие, занимают 4,8 млрд. га, из них пашня – всего 1,4 млрд. га. За 100 лет площадь сельскохозяйственных угодий удалось увеличить на 640 млн. га, т. е. только на 15%. Резервные площади, которые могут быть дополнительно освоены, составляют лишь 450 млн. га. Но их освоение проблематично из-за климата, рельефа или отсутствия воды. Например, на производство 1 тонны пшеницы расходуется 10 тонн воды.

Пахотные земли в России занимают 129 млн. га или 9,5% мировых запасов при численности населения 142 млн. человек. Для сравнения, в зарубежной Европе (включая Украину и Белоруссию) имеется 170 млн. га пашни при численности населения 580 млн. человек.

² Индикаторы рынка земли. Земельные ресурсы мира - <http://www.land-in.ru/articles.aspx?id=77>

С каждым годом значимость сельскохозяйственных угодий будет возрастать. Пик сделок по приобретению контроля над сельскохозяйственными землями пришелся на 2006 – 2008 годы, сейчас наблюдается затишье, но это временное явление.

Земельные ресурсы России востребованы, ясно, что спрос на пашню будет расти.

Важно, чтобы законодательство в сфере оборота земель сельскохозяйственного назначения было подчинено одному – сохранению этих земель, повышению их плодородия.

А сохранение плодородия возможно только одним способом, если эти земли будут обрабатываться, и на них будет вестись сельскохозяйственное производство реальными инвесторами, а не спекулянтами, цель которых личная нажива, а не фактическое землепользование.

Российская земля в цифрах

- 1,8 трлн.долл. – кадастровая стоимость земель РФ;
- 8,4 руб/кВ.м. (0,2175 EURO/кв.м) – средняя кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий Краснодарского края;
- 1 млн. га – объем рынка земли в России в 2008 г. (через сделки купли-продажи между гражданами и организациями)
- Россия обладает значительными земельными ресурсами, территория страны занимает 12% суши планеты, а земельный фонд России располагает 3,3% мировых сельскохозяйственных угодий.

Земельные реформы в России проводились неоднократно, последняя земельная реформа была проведена в 1991 году в соответствии с указом Президента РФ от 27.12.1991 № 323 "О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР", постановлений Правительства РФ от 29.12.1991 № 86 "О порядке реорганизации колхозов и совхозов" и от 04.09.1992 № 708 "О порядке приватизации и реорганизации предприятий агропромышленного комплекса" колхозам и совхозам было вменено в обязанность провести в 1992 году реорганизацию и привести свой статус в соответствии с Законом РСФСР "О предприятиях и предпринимательской деятельности".

На основании вышеуказанных правовых актов все сельскохозяйственные угодья у колхозов и совхозов были изъяты и они как юридические лица остались только с несельскохозяйственными угодьями, приватизация которых не проводилась.

С тех пор прошло уже 20 лет, и можно констатировать, что концепция российской земельной реформы не является лучшим вариантом подобных преобразований.

За основу реформы была взята модель, примененная в восточных землях Германии, но при этом российскими реформаторами из германской модели были выброшены некоторые важнейшие положения, которые регулировали сохранность земельных активов за сельскохозяйствопроизводителями.

Согласно российской концепции все сельскохозяйственные угодья были поделены на **условные земельные доли без определения их границ на местности с передачей земли в общую долевую собственность граждан**. Право на получение земельной доли в собственность получили работники

сельскохозяйственной организации, пенсионеры этой организации, а также работники предприятий здравоохранения, культуры, быта, связи, торговли, питания, образования, расположенных на территории этой сельскохозяйственной организации. Пенсионеры объектов социальной сферы на селе прав на земельную долю не получили.

Итог реформы – общая долевая собственность граждан на сельскохозяйственные угодья. Кроме того, имущество колхозов и совхозов также было поделено на имущественные паи.

Старые сельскохозяйственные организации фактически прекратили свое существование, а новым сельскохозяйственным обществам, товариществам и кооперативам пришлось решать вопросы использования сельскохозяйственных земель и имущества бывших колхозов и совхозов на добровольных договорных отношениях с гражданами-собственниками земельных долей и имущественных паев.

Почти 10 лет оборот земельных долей регулировался не законами или кодексом, а указами Президента РФ, постановлениями Правительства РФ, различного рода методическими рекомендациями Роскомзема РФ.

В 2001 году был принят Земельный кодекс, который, хоть и с ограничениями, разрешил оборот земельных участков поселений. В то же время Кодекс блокировал возможный ранее (ст. 260 ГК РФ) оборот земель сельскохозяйственного назначения до принятия специального закона.

13 февраля 2002 года Госдума обратилась к Президенту Владимиру Путину, Совету Федерации и Правительству РФ с предложением создать трехстороннюю рабочую группу по разработке Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения".

16 мая 2002 г. Госдума на своем заседании приняла в первом чтении проект федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", внесенный Правительством РФ в Государственную Думу для рассмотрения 18 марта 2002 года.

21 июня 2002 г. Законопроект был принят во втором чтении, а 26 июня 2002 года – в третьем. 10 июля 2002 года Совет Федерации одобрил проект федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». 24 июля 2002 года Федеральный закон № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения») был подписан Президентом РФ.

За время с момента принятия, Закон изменялся и дополнялся уже 15 раз.

Последние поправки были утверждены 29 декабря 2010 года, часть поправок вступила в силу 11 января 2011 года, но большая часть поправок вступает в силу с 01 июля 2011 года.

Несовершенство законодательства породило множество спорных ситуаций.

Количество судебных споров, связанных с сельскохозяйственными землями продолжает расти.

Если анализировать судебную статистику, то наибольшее количество судебных споров возникает на территориях, где находятся наиболее плодородные и ценные земли. Такими землями являются земли, расположенные в Центральном Черноземье, на юге России.

3



При подготовке данной книги был проведен анализ практических ситуаций и судебных решений, полученных в ходе защиты прав и интересов наших клиентов, а также полученных из открытых источников (правовые системы, сайты судов, специализированные СМИ и т.п.).

Несмотря на то, что мы осуществляем практику и за пределами Центрального Черноземья, в данной работе проанализирована практика 5 областей, входящих в состав Черноземья.

При размещении выдержек (извлечений) из судебных решений, орфография, пунктуация и стилистика оригиналов были сохранены.

Категории дел, связанных с практикой применения Закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»

Противоречивое и изменяющееся законодательство в сфере охраны, рационального использования и оборота земель сельскохозяйственного назначения, приводит к множеству споров.

При проведении анализа статистических данных судов общей юрисдикции и арбитражных судов было выявлено более 20 разновидностей категорий дел.

Часть категорий дел взаимосвязана между собой. Например, при разрешении споров о местоположении выделяемых земельных участков, о заключении договора аренды земельного участка, возникает необходимость разрешать вопросы о действительности решений общих собраний участников общей долевой собственности. В связи с чем, встречается формулировки исковых требований достаточно разнообразные и иногда, экзотичные, например:

- о включении в списки лиц, имеющих право на выделение земельной доли, выделении земельной доли из фонда перераспределения и признании права собственности на земельную долю;

³ Иллюстрация из журнала Доверенное лицо №33 (4) апрель 2008 г. - <http://antikrizis-ls.ru/?p=913#more-913>

- о признании права собственности на земельную долю вследствие ошибки в документах на земельные доли;
- о признании незаконным отказа в госрегистрации договора дарения и права общей долевой собственности на земельный участок;
- о признании договора купли-продажи действительным и состоявшимся и признании права собственности на доли в праве общей долевой собственности на земельную долю;
- 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;
- о выделении земельных участков из земельного участка сельскохозяйственного назначения и возложении обязанности о заключении договора купли-продажи выделенных участков;
- о признании недействительным возникшего права собственности на земельные участки;
- о признании незаконным общего собрания собственников земельных долей, а его решения недействительным;
- о признании недействительным протокола общего собрания собственников земельных долей, признании недействительной доверенности;
- о признании частично недействительным договора купли-продажи земельного участка, применении последствий недействительности ничтожной сделки, взыскании причиненных им убытков, исключении из ЕГРП записей о прекращении права собственности на земельные доли;
- о внесении изменений в договор аренды;
- о признании недействительным возникшего права аренды и др.

Было достаточно тяжело распределить объединенные иски по главам книги. Поэтому при распределении судебных решений по главам книги исходила из логической взаимосвязи и собственной практики.

Наиболее распространенными исками в судах общей юрисдикции являются иски о признании права собственности на земельную долю в порядке приватизации, а также в порядке наследования права собственности на долю земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения в праве общей долевой собственности на землю.

Такие споры возникли в связи с тем, что при реорганизации колхозов и совхозов, лица включенные в списки, при жизни не получили свидетельства о праве собственности на землю, или указанные свидетельства были утеряны, или наследники пропустили срок для обращения в нотариальную контору.

На втором месте стоят иски об определении местоположения земельного участка, выделяемого счет земельных долей, определении границ земельного участка. Не смотря на то, что законом предусмотрена досудебная процедура урегулирования данной категории споров, мы не знаем ни одного случая досудебного урегулирования из собственной практики, и также не смогли найти ни одного случая досудебного урегулирования в открытых источниках.

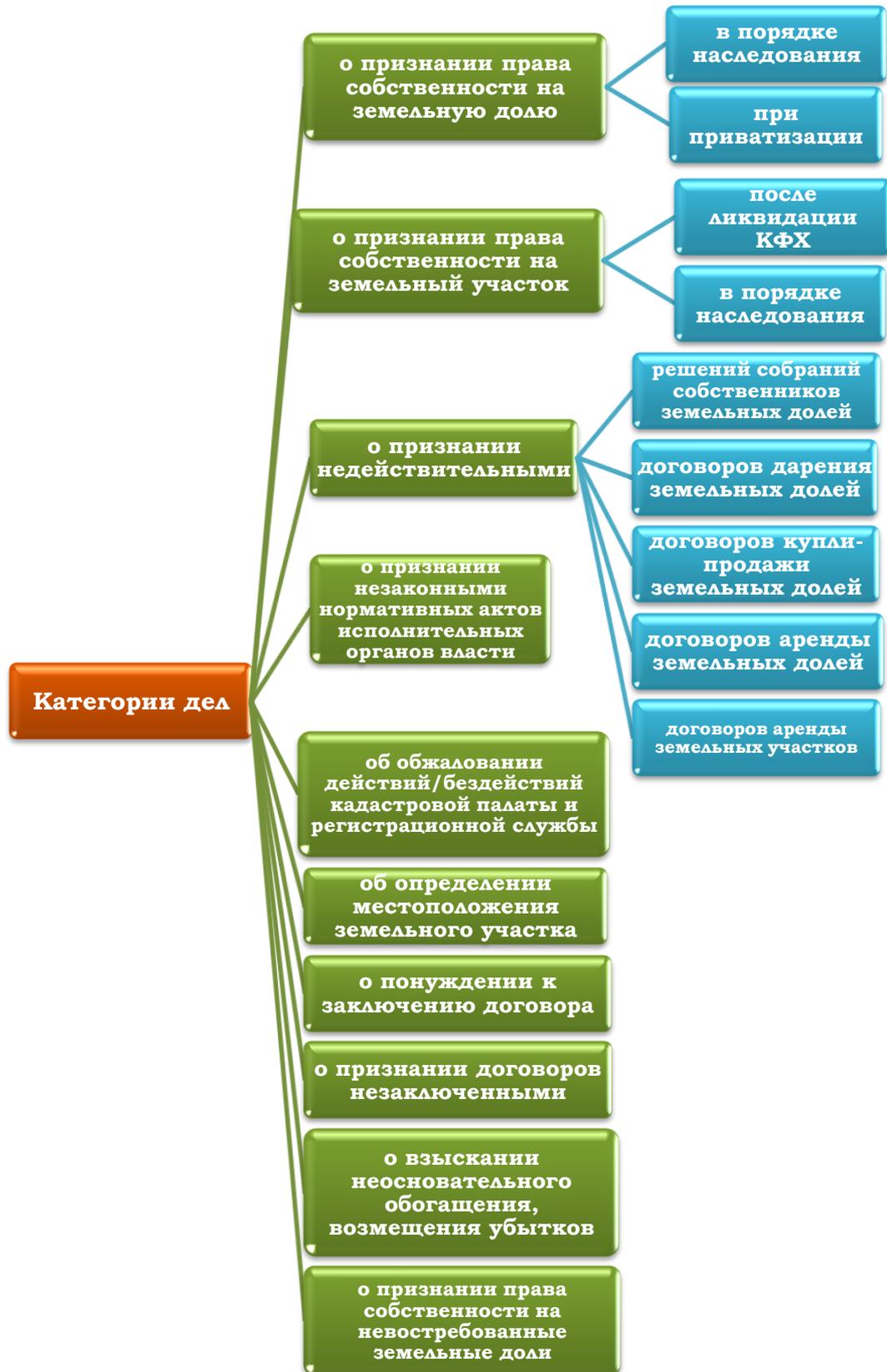


Рис. 2. Виды категорий дел

На третьем месте – иски об оспаривании решений общих собраний в части выделения земельного участка в счет земельных долей, а также об определении местоположения земельных участков, выделяемых в счет земельных долей.

Далее можно поставить споры, связанные с возмездным отчуждением земельной доли. Из-за того, что данные сделки ограничены составом лиц, имеющих право на покупку земельной доли, для сельскохозяйственных организаций именно данная практика является наиболее актуальной для выявления рисков при приобретении прав на земли сельскохозяйственного назначения. Законодательство неоднократно менялось, более того, практика по признанию права на приобретение земельных долей на возмездной основе не однозначна, и разнообразна. Неопределенность норм права создает возможность для злоупотребления, и порождает противоречивую правоприменительную практику. Даже в пределах одного субъекта федерации можно встретить судебные решения по аналогичным спорам, которые противоречат друг другу.

Много судебных споров возникает при приведение в соответствие с нормами действующего законодательства арендных отношений вытекающих из договоров аренды земельных долей со множественностью лиц на стороне арендодателей, которые возникли до введение в действие Закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». Основные споры возникают при не достижении участниками арендных правоотношений соглашения об изменении предмета договора с земельных долей на земельный участок (земельные участки).

Состав лиц

Изучение судебных дел показало, что в основном суды правильно определяют круг лиц, участвующих в деле.

В силу ст.5 Земельного кодекса РФ и п.1 ст. 2 Закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», участниками отношений в сфере оборота земель сельскохозяйственного назначения признаются:

- граждане;
- юридические лица;
- Российская Федерация;
- субъекты РФ;
- муниципальные образования.

В делах **о признании права на земельную долю в порядке приватизации** истцами являются физические лица, имевшие право на получение земельной доли при реорганизации колхоза (совхоза), но не оформившие свои права надлежащим образом по разным причинам (пропущенные при составлении списков лиц, имеющих право на получение земельной доли, утерявшие документы и т.п.), ответчиками в данном случае выступают собственники фонда перераспределения земель, из которого выделяются земельные доли.

Изначально фонд перераспределения относился к муниципальной собственности, в настоящий момент большинство участков данной категории относится к земельным участкам, право собственности на которые не разграничена (Федеральный закон от 17.04.2006 N 53-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", Федеральный закон "О

государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации"). Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами местного самоуправления муниципальных районов и городских округов. Таким образом, надлежащим ответчиком по спорам с землями фонда перераспределения будет администрация муниципального района.

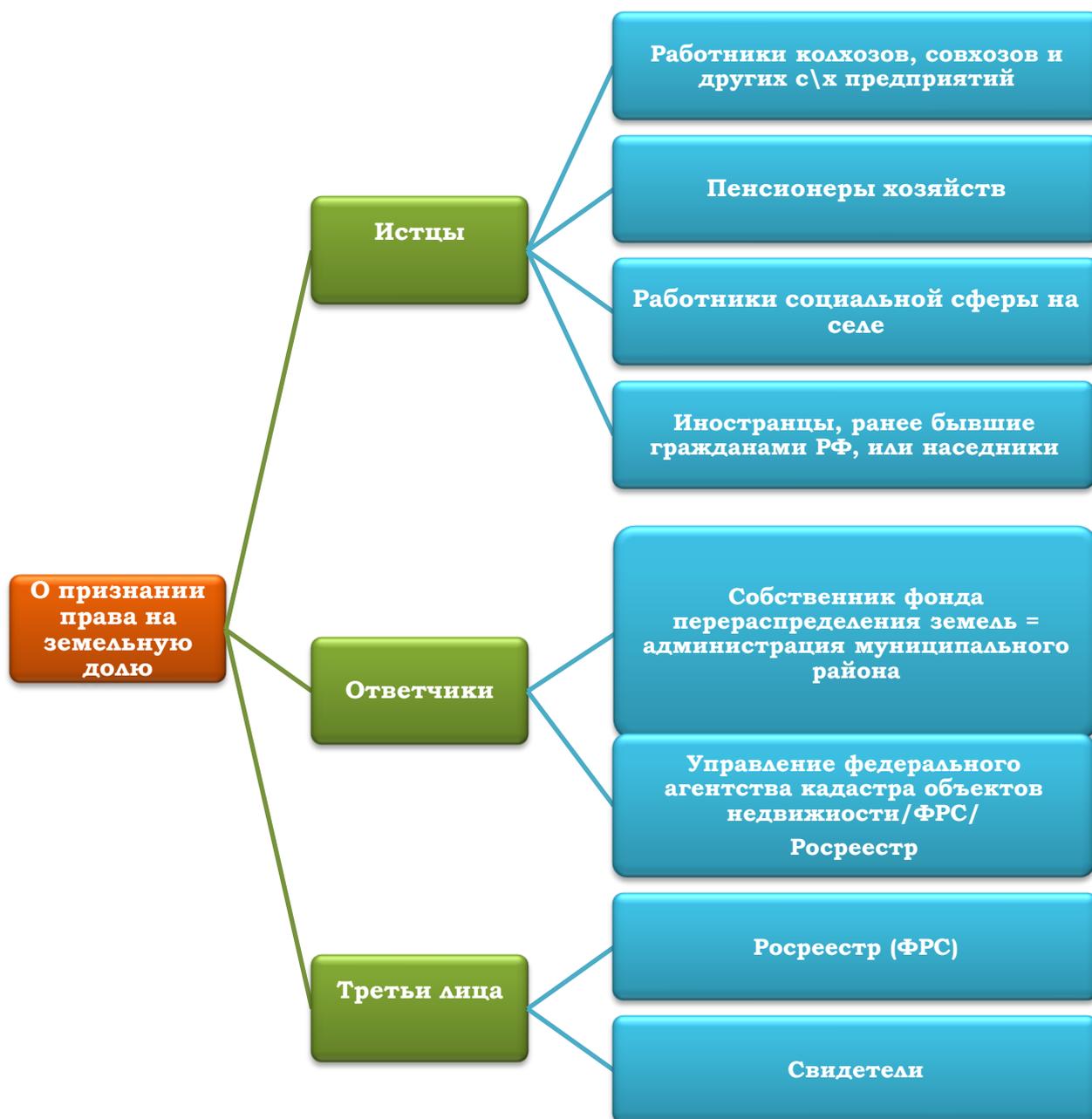


Рис. 3. Основной состав лиц по искам о признании права на земельную долю в порядке приватизации

В делах о выделе земельной доли в натуре, определении местоположения, выделяемого участка, надлежащими ответчиками являются

те лица, которые являются участниками долевой собственности, лица, выразившие свое несогласие о выделении доли или определения местоположения земельного участка в ходе согласительных процедур. В качестве 3-х лиц по данной категории дел целесообразно привлекать районные администрации, в функции которых входит проведение согласительных процедур⁴.



Рис. 4. Основной состав лиц по искам о признании права собственности на земельный участок, выделяемый в счет земельной доли

При рассмотрении **исков, связанных с возмездным отчуждением доли (купля-продажа земельной доли, внесение в уставный капитал) или с отчуждением и обременением прав на земельный участок (купля-продажа, аренда, внесение в уставный капитал)**, сторонами по делу могут выступать участники долевой собственности, сельскохозяйственные организации, крестьянские фермерские хозяйства, использующие земельный участок, иные лица, по мнению которых права на земельную долю были приобретены ими на законных основаниях, прокуратура, администрация муниципального района, Росреестр (ФРС).

Определение подсудности

При определении подсудности необходимо учитывать правила родовой подсудности. Споры о праве собственности на земельную долю рассматриваются мировым или районным судом в зависимости от цены иска. Дела по имущественным спорам при цене иска, не превышающей пятисот минимальных размеров оплаты труда, установленных законом на день подачи искового заявления, дела об определении порядка пользования земельными участками подсудны мировому судье (ст. 23 ГПК РФ).

Территориальная подсудность в большинстве случаев является исключительной, иски о правах на земельные участки подсудны суду по месту нахождения земельного участка (ст. 30 ГПК РФ, ч.1 ст. 38 АПК РФ).

⁴ Обзор судебной практики Верховного суда РФ за третий квартал 2008 (утвержден постановлением Президиума ВС РФ от 5 декабря 2008 г.)

В остальных случаях применяются общие правила, закрепленные в ст. 28 ГПК РФ, ст.ст. 34, 38 АПК РФ⁵. Иск к ответчику - гражданину подается по месту жительства, а требования к организациям – по месту нахождения организации.

Земельным кодексом РФ предусмотрена возможность передачи земельных споров до принятия дела к производству судом на рассмотрение третейского суда (п.2 ст. 64 ЗК РФ). Спор может быть передан на рассмотрение третейского суда при наличии третейской оговорки (заключенного между сторонами третейского соглашения)⁶

Порядок определения размера государственной пошлины

В случае, если предметом иска является признание права собственности на земельную долю в порядке приватизации, то госпошлина должна взыскиваться в размере, предусмотренном для исковых заявлений имущественного характера, не подлежащих оценке (пп. 3 п.1 ч.1 ст.333.19 НК РФ).

Если предметом иска являются:

- требования о признании неправомерным отказа местной администрации местной администрации в предоставлении земельного участка,
 - об устранении препятствий в пользовании земельным участком,
 - об определении порядка пользования земельным участком,
- то госпошлина оплачивается как требования неимущественного характера.

Если спор возник в отношении земель сельскохозяйственного назначения, передача которых в собственность основана не в порядке приватизации, исковое заявление оплачивается госпошлиной в зависимости от цены иска (пп. 1 п. 1 ч. ст. 333.19 НК РФ). В таком же порядке оплачивается госпошлина по искам о выделе земельной доли в натуре, когда ее размер в общей долевой собственности не установлен и об этом имеется спор.

Особенности сделок с земельными долями, которые учитываются судами при вынесении решений

Сделки с земельными долями делятся на 2 категории:

А) Без выделения земельного участка в счет земельной доли. К ним относят (п.1 ст. 12 Закона № 101-ФЗ):

- завещание земельной доли любому лицу;
- внесение земельной доли в уставный капитал сельскохозяйственной организации;
- передача земельной доли в доверительное управление;
- продажа или дарение земельной доли другому участнику долевой собственности, а также сельскохозяйственной организации или гражданину - члену крестьянского

⁵ Постановление Пленума ВАС РФ от 12 октября 2006 г. № 54 «О некоторых вопросах подсудности дел по искам о правах на недвижимое имущество»

⁶⁶ Ст. 5 Федерального Закона от 24 июля 2002 № 102-ФЗ «О третейских судах в РФ»

(фермерского) хозяйства, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности.

Б) С выделением земельного участка в счет земельной доли. Во всех остальных случаях, не указанных в 1 категории (передача в аренду, продажа выделенной/-ых в земельный участок доли/-ей иным лицам с учетом ограничений, установленных действующим законодательством).



Рис.5. Виды сделок с земельными долями

Сделки купли-продажи земельной доли или дарения земельной доли (то есть без выделения земельной доли в натуре) могут осуществляться со следующей категорией лиц (п.1 ст. 12 Закона № 101-ФЗ):

- с участником долевой собственности;
- с сельскохозяйственной организацией, использующей земельный участок, находящийся в долевой собственности;
- с гражданином – членом крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности.

Глава 1. Иски о признании права собственности и государственной регистрации права/перехода права собственности

1.1. Иски о признании права собственности на земельные доли.

Иски о государственной регистрации перехода права собственности на земельную долю

Иски о признании права собственности на земельную долю возникают по разным основаниям, в первую очередь, это иски, связанные с получением права на земельную долю в процессе приватизации, с признанием права на земельную долю в порядке наследования. Данная категория споров будет рассмотрена во второй части книги.

В первой части книги сделан акцент на вопросах, возникающих при совершении сделок между участниками долевой собственности и сельскохозяйственными организациями и/или крестьянскими фермерскими хозяйствами.

Доля в праве общей собственности, переходит к приобретателю по договору с момента заключения договора, если соглашением сторон не предусмотрено иное (ст. 251 ГК РФ).

Момент перехода доли в праве общей собственности по договору, подлежащему государственной регистрации, определяется в соответствии с п. 2 ст. 223 ГК РФ, то есть с момента государственной регистрации.

До принятия Федерального Закона от 29.12.2010 № 435-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ в части совершенствования оборота земель сельскохозяйственного назначения», отсутствовала специализированная норма о проведении государственной регистрации права на земельную долю.

Порядок государственной регистрации права на земельную долю регулировался ст. 16 «Представление документов на государственную регистрацию прав» и ст. 24 «Государственная регистрация права общей собственности на недвижимое имущество» Федерального Закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).

В соответствии с п.1 ст. 16 и п.3 ст. 24 Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», государственная регистрация права общей совместной собственности осуществляется на основании заявления одного из правообладателей, если Законодательством РФ либо соглашением между правообладателями не предусмотрено иное.

При уклонении одной из сторон договора от государственной регистрации переход права собственности регистрируется на основании решения суда, вынесенного по требованию другой стороны, а в случаях, предусмотренных законодательством РФ об исполнительном производстве, также по требованию судебного пристава-исполнителя. Убытки, возникшие в результате приостановления государственной регистрации прав, несет уклоняющаяся

сторона (абз.3 п.1 ст. 16 Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», ст. 551 ГК РФ).

В качестве примера ниже приведены споры, связанные с приобретением права на земельную долю при покупке или дарении:

- иск о признании права/права собственности на земельную долю (пп. 1.1.2.1.; 1.1.3.1.; 1.1.3.2; 1.1.3.3.; 1.1.3.4.);
- иск о признании права общей долевой собственности на земельные доли (пп.1.1.1.1; 1.1.1.3.),
- иск о переводе прав и обязанностей по договорам купли-продажи доли в праве общей долевой собственности (пп.1.1.4.1.),
- иск о признании договора заключенным и признании права собственности на земельную долю (пп. 1.1.3.2.; ;
- иск о признании договора купли-продажи действительным и состоявшимся и признании права собственности на доли в праве общей долевой собственности на земельную долю (пп.1.1.4.2.);
- иск о государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок (пп.1.1.1.2.; 1.1.1.3.; 1.1.4.1.; 1.1.4.2.).

Из анализа судебных решений и практики работы Юридической группы «РАТУМ» следует, что данная категория дел возникает в случаях:

- когда одна из сторон уклоняется от исполнения договора, путем отзыва доверенности у лица, уполномоченного представлять интересы продавца в регистрирующих органах, признания ранее заключенной сделки недействительной (пп.1.1.1.1.; 1.1.1.2.; 1.1.1.3.; 1.1.3.1.; 1.1.3.2.; 1.1.3.3.; 1.1.3.4.; 1.1.4.1.; 1.1.4.2. ,
- когда продавец умер до государственной регистрации сделки (пп. 1.1.2.1.) ,
- когда срок доверенности, выданной продавцом, закончился, а место нахождения продавца земельной доли не известно (пп. 1.1.4.2.).

Решения принимаются в пользу покупателя земельной доли, в случае, если были соблюдены нормы ст. 12 «Особенности совершения сделок с долями в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения».

При применении положений данной статьи необходимо учитывать, что она менялась, и уточнялась неоднократно, поэтому необходимо обращать внимание на то, какие нормы действовали в период совершения сделки:

- поправки в п 2. ст. 12 касались порядка извещения в письменной форме участников долевой собственности остальных участников долевой собственности о намерении продать долю в праве общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения третьему лицу (введены Федеральным законом от 07.07.2003 № 113-ФЗ, уточнялись Федеральным законом от 29.06.2004 № 58-ФЗ);
- Федеральным законом от 18.07.2005 № 87-ФЗ была введена новая редакция статьи, которая запретила дарение и продажу земельной доли без выделения в натуре третьим лицам, право на приобретение земельной доли без выделения земельной доли в натуре осталось только у других участников долевой собственности, а также у

сельскохозяйственных организаций или гражданину – члену крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим земельный участок по назначению;

- последние поправки, внесенные Федеральным законом от 29.12.2010 № 87-ФЗ, касаются возможности отказа от права собственности на земельную долю в порядке, не предусматривающем ее выделение в натуре, установлен порядок продажи земельной доли, от права на которую отказался собственник земельной доли и др.

В суде необходимо доказать, что вы являетесь надлежащим покупателем, то есть лицом, которое имеет право на приобретение земельной доли в соответствии с п.1 ст. 12 Закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Сельскохозяйственной организации необходимо подтвердить факт использования земельного участка. Что принимается судом в качестве доказательства данного факта:

- подтверждение того, что организация занимается сельскохозяйственной деятельностью: положения устава, справка РОССТАТа «Сведения об итогах сева под урожай ___года», справка об объемах выручки от производства сельскохозяйственной продукции;
- объявления в СМИ о проведении общего собрания собственников земельных долей с повесткой дня о выделении земельного участка для передачи в аренду сельскохозяйственной организации или фермерскому хозяйству;
- протокол общего собрания участников долевой собственности о передаче земельного участка в аренду, регистрационный лист присутствовавших на собрании;
- справка кадастровой службы (Управление федерального агентства кадастра объектов недвижимости/Росреестр);
- договор аренды земельных долей при множественности лиц со стороны арендодателя, который должен быть заключен до 2002 года;
- договор аренды земельного участка находящегося в общей долевой собственности;
- доказательства фактического исполнения договора аренды – документы, подтверждающие выплату арендной платы, компенсации по уплате земельного налога, использования земельного участка по назначению и др.

В момент приватизации земельные участки для передачи в общую долевую собственность выделялись единым массивом, с единым кадастровым номером. В ходе изменения законодательства, в том числе в части кадастрового учета, выделенные единым массивом земельные участки с единым кадастровым номером, стали выделяться в земельные участки с новыми кадастровыми номерами, в том числе из договоров аренды земельных долей со множественностью лиц на стороне арендодателя, заключенные по нормам законодательства, действовавшим до введения в действие Закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Возникает вопрос, может ли сельскохозяйственная организация использовать в качестве доказательства права на приобретение земельной доли договор аренды земельных долей при множественности лиц на стороне арендодателей?

Единый земельный участок, переданный по договору аренды земельных долей при множественности лиц на стороне арендодателей (до 2002 г.)

Участники общей долевой собственности, решившие при проведении мероприятий по приведению земельных правоотношений в соответствие с нормами действующего законодательства передать земельные доли в аренду сельскохозяйственной организации, которая ранее использовала его по договору аренды земельных долей

Участники общей долевой собственности, решившие выделить земельные доли в земельный участок для собственного использования или передачи в аренду другой сельскохозяйственной организации

Земельный участок 1,
выделенный из
единого массива

Земельный участок 2,
выделенный из
единого массива

Земельный участок 3,
выделенный из
единого массива

Рис.6. Формирование земельных участков из единого массива

Есть случаи, когда сельскохозяйственные организации, заключившие договоры аренды земельных долей при множественности лиц на стороне арендодателей до 2002 года, выкупают земельные доли не переоформив существующие правоотношения в соответствии с требованиями Закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», и в дальнейшем пытаются зарегистрировать право собственности на земельные доли.

Практический опыт моей работы показывает, что если данные сделки не пытаются оспорить, и стороны сделки не уклоняются от ее исполнения, то регистрационная служба считает достаточным основанием для подтверждения факта использования земельного участка – предъявление договора аренды земельных долей при множественности лиц на стороне арендодателей.

Судебная практика при рассмотрении договора аренды земельных долей при множественности лиц на стороне арендодателей, не однозначна. Нет единой позиции в данном вопросе внутри системы судов общей юрисдикции, также позиция арбитражных судов отличается от позиции судов общей юрисдикции.

Арбитражные суды при рассмотрении в качестве доказательства на право приобретения земельной доли договоров аренды земельных долей исходят из следующего.

В связи с тем, что из состава земель, переданных в аренду по договорам аренды земельных долей в последующем, образуются несколько земельных участков выделенных в натуре с отличными от единого кадастрового номера номерами, происходит изменение существенных условий договора аренды:

- изменение состава участников договора;
- изменение объекта аренды, т.е. изменение земельного участка, ранее переданного в аренду.

Следовательно, необходимо вносить изменения в договор аренды земельных долей при множественности лиц на стороне арендодателей в части состава участников долевой собственности, и в части земельных участков, которые остаются в аренде, при чем данные изменения должны быть подписаны и утверждены всеми участниками договора, в том числе и вышедшими из него. Кроме того, учитывая, что, как правило, в договор аренды земельных долей входили все участники общей долевой собственности, то проблема состоит в наличии умерших собственников, доли которых не унаследованы, в собственниках, место нахождения которых не известно.

В данном случае, я не могу полностью разделить позицию арбитражных судов, и судов общей юрисдикции, принимающих решения исходя из вышеуказанной логики, т.к., во-первых, Закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (в том числе и в редакции от 29.10.2010) сказано, что *«без выделения земельного участка в счет земельной доли... участник долевой собственности... вправе ... продать ее...сельскохозяйственной организации использующей земельный участок»*. Во-вторых, законодатель, принимая данную трактовку, исходил из фактической ситуации пользования землей сельскохозяйственными организациями (не всегда с надлежаще оформленными документами, но, выплачивающими арендную плату, обрабатывающими земли и ведущими иную сельскохозяйственную деятельность), а также из фактических сроков оформления договоров аренды земельных участков, находящихся в общей долевой собственности⁷.

Однако, в практике встречаются случаи, когда реально работающие сельскохозяйственные организации страдали от спекулянтов, которые подкупив одного из собственников земельных долей, признают договоры купли-продажи земельных долей ничтожными сделками. В итоге, сельскохозяйственные организации, которые вложили огромные средства в развитие и производство лишаются прав на основной актив – земли, а иногда и на урожай. Это новый вид рейдерства. Во время кризиса количество сделок с землями сельскохозяйственного назначения снизилось, но интерес к данному активу не

⁷ Сроки варьируются от 9 месяцев до 3 лет, в зависимости от региона и загруженности регистрационных служб

пропал, и по нашим прогнозам количество судебных процессов по данной категории споров не уменьшится.

Своим клиентами мы рекомендуем начинать покупку земельных долей только после их выдела в натуре, постановке на кадастровый учет и заключения договора аренды земельного участка, в том числе и тем организациям, которые ранее использовали земли по договору аренды земельных долей.

1.1.1. Судебная практика Курской области

1.1.1.1. Решение Курского районного суда Курской области по делу № 2-1044/089-2008 от 24 декабря 2008 г. по иску о признании права общей долевой собственности на земельные доли, Кассационным определением Курского областного суда по Делу № 33-772-2009 г. от 21 июля 2009 года оставлено без изменения⁸:

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-ский 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.

⁸ Полные тексты судебных решений приведены в приложениях к главам 1, 2, 3

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 определённую 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 имелась 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 счет 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, определен 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 Н-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 Н-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 не 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 Z 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 Н-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.

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.

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 (невостребованные 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.

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

Выдержка из Решения Щигровского районного суда по делу № 2-354/2009 от 03 июня 2009 г.

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 N-ского 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. Z 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, Н-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 удостоверенных 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 постановления 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 «Ш».

Таким образом, суд считает установленным, что ОАО «Ш», 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 «Ш» 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 «Ш» 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 «Ш» 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 «Ш» проверены судом.

Иного по настоящему делу не установлено.

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

Выдержка из Кассационного определения Курского областного суда по делу № 33-1431-2009 от 09 июля 2009 г.

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 «Н-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, постановления 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 К.В.В. являлась собственником земельной доли площадью 5,95 га. Сделка купли-продажи совершена в надлежащей для данного вида сделок форме. Отсюда иск ОАО «Ш» подлежит удовлетворению. С регистрацией перехода права на земельные доли к ОАО «Ш» 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 «Ш».

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.

1.1.2. Судебная практика Белгородской области

1.1.2.1. Решение Яковлевского районного суда Белгородской области по делу № 2-438-07 от 21 января 2008 г. о признании права собственности на земельную долю.

Выслушав представителя истца, исследовав материалы дела, суд находит исковые требования истца обоснованными и подлежащими удовлетворению.

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 31:10:00 00 000:0068, 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».

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.

Выслушав представителя истца, исследовав материалы дела, суд находит искивные требования истца 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.

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.

Выслушав представителя истца, исследовав материалы дела, суд находит исковые требования истца 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.

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

Выслушав представителя истца, исследовав материалы дела, суд находит исковые требования истца 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.

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.

Выслушав представителя истца, исследовав материалы дела, суд находит исковые требования истца 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.

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

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 I 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 исковые требования 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. исковые требования 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. 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 «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, ссылаясь 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 пай, 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. злостного 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 иски 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 иски 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.

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

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

ЗАО «Р» 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 «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 З.П.Д., К.А.Д., М.С.А., П.О.А. 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.

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. исковые требования 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 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 «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 № 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 «Р»; ответчики продали, а истец ЗАО «Р» 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 «Р», 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 «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 К. и руководителем ЗАО «Р».

Представитель ЗАО «Р» 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 «Р» 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 «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.

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.

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 «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 для ответчиков оспариваемой сделки и умысле их представителя К. и покупателя ЗАО «Р» 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 «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 П.Т.А., признавшей в суде иски 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 «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.

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

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 № 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.Л.В., Е.Л.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.Л.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

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.А.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.А.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.А.И. пропущен

С учетом изложенного, оснований для удовлетворения исковых требований Т.А.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 сосособственники 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.

1.1.5.2. Решение Жердевского районного суда Тамбовской области по делу № 2-114/2010 г. 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.

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. №101-3 «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. б).

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.

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)

Наибольшие трудности возникают при рассмотрении дел о выделе земельных долей в натуре и об определении местоположения земельного участка в счет земельных долей.



Рис. 7 Порядок выделения земельного участка

При разрешении данной категории споров учитываются положения ст.ст. 13 и 14 Закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Местоположение земельного участка определяется участниками долевой собственности в соответствии с решением общего собрания участников долевой собственности. Образование земельного участка осуществляется на основании этого решения собрания участников долевой собственности.

Споры о местоположении выделяемого участка разрешаются участниками долевой собственности с использованием согласительных процедур, порядок проведения которых устанавливается субъектом РФ.

В случае не достижения согласованного решения, споры о местоположении выделяемого участка рассматриваются в суде. При этом необходимо учитывать, что отсутствие региональных нормативных актов, регламентирующих проведение согласительных процедур, не освобождает участников долевой собственности от соблюдения требования установленного законом по разрешению споров о выделе земельных долей в судебном порядке.

Таблица 1. Нормативные акты, регламентирующие согласительные процедуры в Центральном Черноземье⁹

Субъект федерации	Нормативный акт
Курская область	<p>Ст. 13.1. «Порядок проведения согласительных процедур при разрешении споров участников долевой собственности о местоположении выделяемого земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения в счет долей в праве общей собственности на данный земельный участок» Закона Курской области от 05.03.2004 № 8-ЗКО (ред. от 04.05.2009) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»</p> <p>Постановление Администрации Курской области от 19.10.2006 № 108 (ред. от 24.07.2008) «О Порядке проведения согласительных процедур при разрешении споров участников долевой собственности о местоположении выделяемого земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения в счет долей в праве общей долевой собственности на данный земельный участок»</p>
Белгородская область	<p>Ст.11 «Проведение согласительных процедур» Закона Белгородской области от 31.12.2003 № 111 (ред. от 18.09.2007) «Об особенностях оборота земель сельскохозяйственного назначения в Белгородской области»</p> <p>Постановление Главы администрации Белгородского района Белгородской обл. от 09.07.2009 № 382 «О создании постоянной согласительной комиссии по разрешению споров по возникшим разногласиям, связанным с оборотом земельных долей».</p>
Воронежская область	<p>Ст. 25 «Согласительные процедуры, применяемые при разрешении споров между участниками долевой собственности на земельный участок» Закона Воронежской области от 13.05.2008 (ред. от 24.12.201) «О регулировании земельных отношений на территории Воронежской области»</p> <p>Приказ Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской обл. от 13.04.2009 № 770 «О создании постоянной комиссии по проведению согласительных процедур и урегулированию спорных вопросов о местоположении выделяемых земельных участков в счет земельных долей на территории Воронежской области»</p>
Липецкая область	<p>Ст. 8-1. «Порядок проведения согласительных процедур» Закона Липецкой области от 04.12.2003 № 81-ОЗ (ред. от 15.10.2009) «О правовом регулировании земельных правоотношений в Липецкой области»</p>
Тамбовская область	<p>Ст. 15 «Порядок проведения согласительных процедур по вопросу местоположения земельных участков, выделяемых в счет долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения» Закона Тамбовской области от 05.12.2007 № 316-3 (ред. от 08.11.2010) «О регулировании земельных отношений в Тамбовской области»</p>

⁹ По состоянию на 01 апреля 2011 г.

В случае, если в регионе отсутствует нормативный акт, регламентирующий согласительные процедуры, необходимо руководствоваться "Методическими рекомендациями по выделу земельных участков в счет земельных долей" (одобренны Минсельхозом РФ 23.01.2003, Протокол N 3).

Как правило, при приеме заявления в случае отсутствия данных о проведении согласительных процедур суды возвращают исковые заявления на основании п.1 ч. 1 ст. 135 ГПК РФ, если данное обстоятельство установлено на стадии рассмотрения дела, суд в соответствии со ст. 222 ГПК РФ оставляет исковое заявление без рассмотрения.

Также хотелось бы отметить, что в нашей практике не было ни одного случая, когда спор о местоположении земельного участка был бы урегулирован в досудебном порядке.

Какого вида иски подаются:

- иск об определении местоположения земельного участка (пп.1.2.1.1.; 1.2.1.2; 1.2.1.3.; 1.2.1.4; 1.2.4.4.);
- иск о выделу земельной доли в натуре (пп. 1.2.2.1);
- иск о признании незаконными действий Администрации, об обязанности провести согласование границ земельных участков, выделяемых в счет земельных долей (пп. 1.2.2.2.);
- иск об обязанности не чинить препятствий в пользовании земельными долями (пп. 1.2.3.1.);
- иск о понуждении к выделению земельного участка в натуре (пп. 1.2.4.1.);
- иск о выделении земельного участка (пп.1.2.4.2.; 1.2.5.1.);
- иск о дополнении протокола общего собрания собственников земельных долей, признании преимущественного права на выделение земельного участка, истребовании его из чужого незаконного владения, прекращении права собственности на земельный участок (пп.1.2.4.3.);
- иск о признании недействительным возникшего права собственности на земельные участки (пп.1.2.4.5.).

Когда иски остаются без удовлетворения? Что необходимо, чтобы ваши требования были удовлетворены? Почему проигрывают?

- в извещении о выделении земельного участка отсутствует описание местоположения земельного участка, не правильно указан размер выделяемого участка, не указан адрес, куда можно направить возражения (пп. 1.2.1.3.; 1.2.2.1.);
- собственники земельных долей, не предложив остальным участникам долевой собственности провести общее собрание, осуществили выдел без его проведения, на основании извещения в СМИ о намерении выделить земельные участки в счет своих земельных долей (пп.1.2.2.1.; 1.2.4.2.; 1.2.4.4.);
- при проведении общего собрания на повестку дня не ставились вопросы о выделении земельных участков в пользу конкретного лица, или вопросы повестки дня были сформулированы некорректно, или были утверждены иные границы, чем те, которые стали выделяться в последующем (пп. 1.2.2.1.; 1.2.4.4.);

- общее собрание, на котором решался вопрос о выделении земельного участка, оказалось не правомочным (пп.1.2.1.2.; 1.2.1.4.);
- истцами не предоставлено доказательств, что земельный участок, выделяемый в первоочередном порядке, будет использоваться по назначению/ не может быть в дальнейшем использован по назначению (пп.1.2.1.1.; 1.2.1.2.; 1.2.1.3.; 1.2.1.4; 1.2.2.2.);
- требования истца к ответчику о выделении ему земельного участка в натуре не основано на законе (пп. 1.2.4.1.);
- ответчики первыми заявили о выборе спорного земельного участка для выделения принадлежащих им земельных долей (пп. 1.2.4.3.);
- предметом судебного разбирательства являлись требования об определении местоположения выделяемого земельного участка, а не выдел земельного участка в натуре (пп. 1.2.5.1.).

Наши рекомендации:

- помните, что судами и регистрационными службами в качестве доказательства при установлении приоритета принимаются извещения с более ранней датой;
- в извещениях о проведении общего собрания указывайте точную повестку дня, данные о местоположение земельного участка;
- не забывайте контролировать кворум общего собрания, а также надлежащим образом оформлять регистрационный лист. Если к началу собрания понятно, что кворума не будет, объявите об этом перед началом собрания, зафиксируйте в протоколе, дайте публикацию в газете, о том, что собрание не состоялось из-за отсутствия кворума (это не прописано в законе, но мы рекомендуем данную превентивную меру).

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.

Проверив материалы дела, заслушав 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 статьёй.

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.

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.

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. У, с южной стороны – к кладбищу д. У, с юга-запада – к урочищу «Х».

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 распоряжались ими в течение трех и более лет с момента приобретения прав на земельную долю (невозлюбленные 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.

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 изменения¹⁰.

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, Н-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

¹⁰ В Кассационном определении по делу № 33-2089-2009 от 22 октября 2009 г. указано «Изучив материалы дела и проверив в интересах законности решение суда в полном объеме, судебная коллегия не находит оснований для его отмены, но считает необходимым исключить из мотивировочной части отдельные основания отказа в удовлетворении иска».

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.

1.2.1.4. Решение Курского районного суда Курской области по делу № 2-20/087-2009 от 21 января 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.

Проверив материалы дела, заслушав 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 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 3,4 га в земельном массиве, расположенном в с. Z 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. 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 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 распоряжались ими в течение трех и более лет с момента приобретения прав на земельную долю (невозтребованные 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.

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

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

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 выделе 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 искиваемые 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 статьи 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,(меньше 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 стороне 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 на 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 собственников(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.

1.2.2.2. Постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда по делу № А08-3929/07-26-13 от 04 марта 2008 г. о признании незаконными действий Администрации, об обязанности провести согласование границ земельных участков, выделяемых в счет земельных долей

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, регулирующей 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.

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

Нарушений норм процессуального права, влекущих в силу п. 4 ст. 270 АПК РФ безусловную отмену судебного акта, судом не допущено Т.Р.А., Б.Г.В. и другие обратились в суд с иском к ООО ССП "Нива", 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 Б., в кадастровом квартале N на земельном массиве 99 га на территории Б. сельской администрации СХА "Луч". 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" N 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 N в с. Б., 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 "Нива" 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 делу № 33-1209/2005 от 25 июля 2005 г. о понуждении к выделению земельного участка в натуре

Заслушав доклад судьи Тельных Г.А., судебная коллегия установила:

Н. 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 Нижняя Колыбелка 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 СХП "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 СХП "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 СХП "П" не является участником общедолевой собственности, а поэтому и надлежащим ответчиком по данному спору, от предъявления же иска к другим сосособственникам 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.

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

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 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.

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 А.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.

1.2.4.3. Определение Липецкого областного суда по делу № 33-.../2009 от ...ноября 2009 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

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.Л.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.

Указанные 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», невостребованных 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 невостребованных земельных долей, в том числе – на спорном земельном участке, обозначив его как часть поля № 2 площадью 118 га у д. З. 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», невостребованных 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», невостребованных 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.

1.2.4.4. Определение Липецкого областного суд по делу № А33-.../2010 от 22 марта 2010 г. об установлении местоположения и выделении земельного участка

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.А.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. А.», 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 собственников.

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.

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, 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 собственников 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 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.

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. Производится 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.

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

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 сособственником 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 Кашизарова 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

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 невостребованные 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.

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

Порядок купли-продажи земельного участка из состава земель сельскохозяйственного назначения регулируется ст. 8 Закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Продавцом земельного участка выступает его собственник (гражданин, юридическое лицо), это вытекает из содержания пункта 1 статьи 260 Гражданского кодекса РФ, в котором установлено, что лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе продать его, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду и распоряжаться им иным образом (статья 209) постольку, поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте.

Порядок продажи земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определен в ст. 10 Закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», и он отличается от порядка продажи земельного участка, находящегося в частной собственности.

В соответствии с пунктом 3 статьи 3 Земельного кодекса РФ совершение сделок с земельными участками регулируется гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами.

Договор купли-продажи земельного участка должен заключаться с соблюдением требований статей 454-491 и 549-557 Гражданского кодекса РФ и особенностей, установленных статьей 37 Земельного кодекса РФ, статьями 3, 8 и 10 Закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Особенности, установленные Земельным кодексом РФ (которых нет в гражданском законодательстве) направлены на защиту прав покупателя земельного участка:

1) продавать можно земельный участок, прошедший государственный кадастровый учет;

2) продавец не вправе ставить условия о возможности выкупа земельного участка обратно, об ограничении покупателя совершать в дальнейшем действия

по распоряжению земельным участком, об отстранении себя от ответственности в случае предъявления прав на земельный участок третьими лицами;

3) покупатель в случае предоставления ему продавцом заведомо ложной информации о земельном участке вправе требовать уменьшения покупной цены или расторжения договора купли-продажи и возмещения причиненных ему убытков.

Законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» в отношении купли-продажи земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения введены еще два дополнительных условия:

1) субъекту Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, муниципальному образованию предоставлено преимущественное право на покупку такого земельного участка при его продаже, за исключением случаев продажи с публичных торгов (статьи 1 и 8);

2) покупателями земельного участка не могут быть иностранные граждане, иностранные юридические лица, лица без гражданства, а также российские юридические лица, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 процентов (статья 3).

В случае продажи земельного участка с публичных торгов прав преимущественной покупки субъект Российской Федерации либо муниципальное образование не имеют, так как договор заключается с лицом, выигравшим торги (статья 447 Гражданского кодекса РФ). Высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации либо муниципальное образование могут участвовать в публичных торгах на общих основаниях с другими покупателями. Продажа с публичных торгов возможна, например, при обращении взыскания на земельный участок (статья 277 Гражданского кодекса РФ), при реализации заложенного земельного участка (статья 350 Гражданского кодекса РФ).

Продавец земельного участка обязан известить в письменной форме (извещение вручается под расписку или направляется заказным письмом с уведомлением о вручении) высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления о намерении продать свой земельный участок с указанием цены, размера, местоположения земельного участка и срока, до истечения которого должен быть осуществлен взаимный расчет. Содержание извещения установлено поправкой, внесенной в комментируемую статью в июле 2005 года, так как субъекты Российской Федерации в своих законах стали требовать представления необоснованно большого перечня документов относительно земельного участка, которые собрать затруднительно, что сразу остановило рынок земли.

Законом установлен срок для осуществления взаимных расчетов, который не может быть более чем 90 дней. Это означает, что орган власти, принявший решение о покупке земельного участка, обязан рассчитаться по сделке в указанный срок и пропуск срока является отказом от преимущественного права на покупку земельного участка.

В отличие от статьи 250 Гражданского кодекса РФ в Законе «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» для защиты преимущественного права

покупки земельного участка установлен совершенно иной порядок. Если по гражданскому законодательству в случае нарушения преимущественного права покупки можно требовать в судебном порядке перевода на себя прав и обязанностей покупателя, то в соответствии с пунктом 4 рассматриваемой статьи такая сделка считается ничтожной в силу закона без признания ее таковой судом (статьи 166 и 168 Гражданского кодекса РФ).

Иски о понуждении к заключению договора купли-продажи земельного участка из состава земель сельскохозяйственного назначения встречаются достаточно редко.

1.3.1. Судебная практика Липецкой области

1.3.1.1. Постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 11 августа 2009 г. по делу № А 36-4064/2008 по иску об обязанности заключить договор купли-продажи земельного участка

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. Z, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Липецкая область Хлевенский район, сельское поселение N-ский сельсовет, д. Z.

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. Z, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Липецкая область Хлевенский район, сельское поселение N-ский сельсовет, д. Z.

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 ссылались 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 статьей.

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.

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 земельного участка сельскохозяйственного назначения им возложении обязанности о заключении договора купли-продажи, выделенных участков

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.

Глава 2. Иски о признании недействительным решений участников общей долевой собственности, соглашений, договоров, вытекающих из земельных правоотношений.

Иски о признании договоров незаключенными

2.1. Иски о признании недействительным решения Общего собрания собственников земельных долей

Данная категория исков взаимосвязана с исками об определении местоположения земельного участка, выделяемого в счет земельных долей, с исками о признании недействительными договоров аренды земельных участков, находящихся в общей долевой собственности.

При оспаривании местоположения выделяемого земельного участка, также оспариваются решения общего собрания собственников земельных долей.

Общее собрание собственников земельных долей принимает решения (ст.ст. 14, 14.1.¹¹ Закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»):

- о местоположении части находящегося в долевой собственности земельного участка, в границах которой в первоочередном порядке выделяются земельные участки в счет земельных долей;
- о местоположении части находящегося в долевой собственности земельного участка, в границах которой находятся невостребованные земельные доли;
- о местоположении части находящегося в долевой собственности земельного участка, в границах которой выделяются земельные участки в счет земельных долей для передачи таких земельных участков в аренду;
- о местоположении части находящегося в долевой собственности земельного участка, в границах которой выделяются земельные участки в счет земельных долей для передачи таких земельных участков в уставный (складочный) капитал;
- о местоположении части находящегося в долевой собственности земельного участка, в границах которой выделяются земельные участки в счет земельных долей для передачи таких земельных участков в доверительное управление
- об условиях передачи земельного участка, находящегося в долевой собственности, в аренду, уставный (складочный) капитал или доверительное управление.

С 01 июля 2011 года общее собрание собственников земельных долей будет принимать решения:

- о предложениях относительно проекта межевания земельных участков;
- об утверждении проекта межевания земельных участков, в том числе сил такой проект содержит сведения о земельных участках, выделяемых в счет земельной доли или земельных долей, находящихся в муниципальной собственности;

¹¹ Статья 14.1. введена Законом от 29.12.2010 № 435-ФЗ

- об утверждении перечня собственников земельных участков, образуемых в соответствии с проектом межевания земельных участков;
- об утверждении размеров долей в праве общей собственности на земельные участки, образуемые в соответствии с проектом межевания земельных участков;
- об утверждении списка лиц, земельные доли которых могут быть признаны не востребованными, и земельных долей, которые могут быть признаны не востребованными;
- о лице, уполномоченном от имени участников долевой собственности без доверенности действовать при согласовании местоположения границ земельных участков, одновременно являющихся границей земельного участка, находящегося в долевой собственности, при обращении с заявлениями о проведении государственного кадастрового учета или государственной регистрации прав на недвижимое имущество в отношении земельного участка, находящегося в долевой собственности, и образуемых из него земельных участков, а также заключать договоры аренды данного земельного участка или соглашения об установлении частного сервитута в отношении данного земельного участка, в том числе об объеме и о сроках таких полномочий;
- об условиях договора аренды земельного участка, находящегося в долевой собственности;
- об условиях установления частного сервитута в отношении земельного участка, находящегося в долевой собственности;
- об утверждении расчета размера долей в праве общей собственности на земельный участок в целях их выражения единым способом, если ранее данные доли были выражены разными способами.

Таблица 2. Порядок созыва и проведения общего собрания собственников земельных долей

Мероприятие	Порядок до 01 июля 2011 года	После 01 июля 2011 года
Кто имеет право на созыв собрания	Сельскохозяйственная организация, использующая земельный участок Участник долевой собственности на этот земельный участок Орган местного самоуправления по месту нахождения земельного участка	Лица, использующие находящийся в долевой собственности земельный участок в целях производства сельскохозяйственной продукции Участник долевой собственности на этот земельный участок Орган местного самоуправления поселения или городского округа по месту нахождения земельного участка
Извещение о проведении собрания	Не позднее чем за 30 дней до дня его проведения В письменном виде (почтовые открытки, письма) и посредством размещения	Участники долевой собственности извещаются органом местного самоуправления о проведении общего собрания посредством

	<p>объявления на информационных щитах Или опубликования сообщения в СМИ, определенных субъектом РФ</p>	<p>опубликования соответствующего сообщения в СМИ, определенном субъектом РФ, и на официальном сайте органа местного самоуправления в сети «Интернет» не позднее чем за 40 дней до дня его проведения. Не позднее дня опубликования объявление также должно быть размещено на информационных щитах. Лица, иницирующие собрание, обязаны в письменной форме уведомить органы местного самоуправления. Введены требования о содержании уведомления о проведении общего собрания.</p>
<p>Правомочность собрания</p>	<p>Собрание считается правомочным, если на нем присутствуют участники долевой собственности на этот земельный участок, составляющие не менее чем 20% их общего числа или владеющие более чем 50% долей в праве общей долевой собственности на земельный участок</p>	<p>Общее собрание считается правомочным в случае присутствия на нем участников долевой собственности, составляющих не менее чем 20 процентов их общего числа или, если способ указания размера земельной доли допускает сопоставление долей в праве общей собственности на земельный участок, владеющих более чем 50 процентами таких долей.</p>
<p>Когда решение считается принятым</p>	<p>Решение считается принятым, если за него проголосовали участники присутствующие на собрании владеющие в совокупности более чем 50% долей в праве общей долевой собственности на этот земельный участок от общего числа долей, которыми обладают присутствующие на собрании</p>	<p>Решения принимаются общим собранием открытым голосованием. Решение считается принятым, если за него проголосовали участники общего собрания, владеющие в совокупности более чем 50 процентами долей общего числа долей собственников, присутствующих на общем собрании (при условии, что способ указания размера земельной доли допускает сопоставление долей в праве общей собственности на этот земельный участок), или большинство участников общего собрания.</p>
<p>Оформление решений, принятых на собрании</p>	<p>Оформляется протоколом в 3 экземплярах, один из которых хранится у председателя собрания, второй – у лица, по инициативе которого</p>	<p>Принятое общим собранием решение оформляется протоколом. Приложением к протоколу общего собрания является список</p>

	<p>проводилось собрание, третий – в органе местного самоуправления. Обязательным приложением к протоколу является список присутствующих участников долевой собственности с указанием реквизитов, удостоверяющих их права на землю</p>	<p>присутствующих на нем участников долевой собственности на земельный участок с указанием реквизитов документов, удостоверяющих их права на земельные доли. Протокол подписывается председателем, секретарем общего собрания, уполномоченным должностным лицом органа местного самоуправления поселения или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, присутствовавшим на общем собрании. Протокол общего собрания составляется в двух экземплярах, один из которых хранится у лица, по требованию которого проводилось общее собрание. Второй экземпляр протокола общего собрания хранится в органе местного самоуправления поселения или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности. Копия утвержденного решением общего собрания проекта межевания земельных участков также передается на хранение в такой орган местного самоуправления.</p>
--	---	---

Какого вида иски подаются:

- иск о признании незаконным общего собрания собственников земельных долей, а его решения недействительным (пп.2.1.1.1.);
- иск о признании недействительным протокола общего собрания собственников земельных долей, признании недействительной доверенности, признании несогласованным местоположения выделяемого земельного участка в счет земельных долей (пп.2.1.1.2.; 2.1.3.2.);
- иск о признании соглашения в отношении определения размера долей земельного участка недействительным (ничтожным) (пп.2.1.1.3.);
- иск о признании недействительным решения общего собрания участников общей долевой собственности (пп. 2.1.1.4; 2.1.1.6.);
- иск о признании незаконным общего собрания, о признании незаконным решения, принятого внеочередным общим собранием (пп.2.1.1.5);
- иск о признании недействительными итогов собрания собственников земельных долей (пп.2.1.2.1.);

- иск об отмене решения общего собрания собственников земельных долей (пп.2.1.3.1.).

Если процедура созыва и проведения общего собрания соблюдена, то, как правило, в удовлетворении исков о признании решений общего собрания недействительными отказывают.

Иски о признании недействительным решения общего собрания участников общей долевой собственности на земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения могут быть удовлетворены в следующих случаях:

- собрание должно быть созвано надлежащим лицом, в объявлении о проведении собрания должно быть указано, кто является его инициатором. Шансы признания в судебном порядке решения общего собрания недействительным по данному основанию практически ничтожны, но бывают случаи, когда суды принимают данный аргумент в качестве формального основания;
- ненадлежащее уведомление о проведении общего собрания;
- изменение повестки дня, которая была озвучена в извещении о проведении собрания, в день проведения собрания. Так как для обеспечения кворума на собрании может присутствовать 20% от общего количества участников общей долевой собственности или владеющие в совокупности 50% долей, то изменения повестки дня связано с конфликтом интересов с остальными участниками общей долевой собственности, которые не участвовали в проведении собрания и принятии решения об изменении повестки дня;
- формулировки в повестке дня собрания «творчески» переработаны и отличаются от формулировок, установленных действующим законодательством, что в дальнейшем вызывает проблемы с исполнением решения общего собрания и споры при трактовке вынесенных решений;
- не был соблюден порядок регистрации лиц, участвующих в собрании, отсутствует список присутствующих на общем собрании, или в списке не указаны данные о документах, подтверждающих права участника общей долевой собственности;
- по одному и тому же земельному участку имеются два решения общего собрания с противоположными решениями (приоритет будет у того собрания, которое было проведено в более раннюю дату);
- по итогам проведения общего собрания имеются два протокола с разным текстом и результатами голосования.

При проведении общего собрания мы рекомендуем оформлять документы по аналогии с документами, которые оформляются при проведении собраний акционеров:

- в явочном листе помимо данных, установленных законом, указывать паспортные данные, данные о месте жительства, количество долей, принадлежащих собственнику, данные о доверенностях, если на собрании присутствует представитель собственника по доверенности;
- для голосования по вопросам повестки дня выдавать бюллетени, результаты голосования оформлять протоколом счетной комиссии, и

хранить данные документы с протоколом общего собрания участников общей долевой собственности;

- оформлять протокол в количестве более 3-х экземпляров, исходя из фактической ситуации, т.к. данный документ должен быть предъявлен в регистрационную службу для проведения регистрации права на выделенный участок, собранием может быть утвержден выдел земельных участков в интересах разных лиц, соответственно, это необходимо учитывать при оформлении документов.

2.1.1. Судебная практика Курской области

2.1.1.1. Решение Глушковского районного суда Курской области по делу о признании незаконным общего собрания собственников земельных долей, а его решения недействительным от 29 октября 2008 г., Кассационным определением Курского областного суда по делу № 33-110-2009 от 22 января 2009 г. решение оставлено без изменения.

Согласно ст. 153 Выслушав лиц, участвующих в деле, их представителей, свидетелей [...], исследовав письменные материалы дела, суд приходит к следующему.

Как следует из ксерокопии газеты «Курская правда» в ней содержится объявление о том, что 400 собственников земельных долей извещают о намерении выдела земельного участка общей площадью 1508 га сельхозугодий в счет земельных долей в праве общей собственности из земель сельхозназначения для передачи в аренду ООО «З» Глушковского района.

В газете «Курская правда» содержится объявление о том, что 12.02.2008 года с указанием времени и места проведения состоится общее собрание собственников земельных долей в праве долевой собственности на земельный участок, расположенный в границах СПК «Н» Глушковского района Курской области с указанием повестки дня, в том числе и о выделении собственниками земельных участков (общим массивом) в счет земельных долей в праве общей собственности из земель с/х назначения, расположенных в границах СПК «Н» и передаче их в аренду ООО «З».

По протоколу № 1 общего собрания собственников земельных долей, в праве долевой собственности на земельный участок, расположенный в границах СПК «Н» Глушковского района Курской области от 12.02.2008 года, в том числе постановили: объединить имеющие в собственности земельные доли общим числом 405, и выделить в натуре в счет объединенных земельных долей участок общей площадью 1526,85 га, для его последующей передачи в аренду ООО «З». Местоположение части, находящегося в долевой собственности земельного участка, в границах которой в первоочередном порядке будут выделяться земельные участки, в счет земельных 405 долей будет выделяться земельный участок (общим массивом) площадью 1526, 85 га., решили определить, что в счет невостребованных земельных долей выделяется земельный участок, оставшийся после выдела земельного участка в счет 405 земельных долей, местоположение которого определено во втором вопросе повестке дня собрания.

Согласно ксерокопии объявления Т.В.В. в газете «Курская правда» от 14.11.2007 года 15 декабря 2007 года состоится собрание собственников

земельных долей из земель сельскохозяйственного назначения, в границах СПК «Н».

Исходя из копии протокола общего собрания участников долевой собственности в праве общей долевой собственности на земельный участок, имеющий адресные ориентиры: Курская область, Глушковский район, Н-ский сельсовет, в границах СПК «Н» от 15.12.20007 года, согласно которого: **решили:** Председателем собрания избрать Т.В.В. , являющегося доверенным лицом собственника земельной доли, **решили:** Определить следующее местоположение, находящегося в долевой собственности земельного участка, в границах которого в первоочередном порядке будет выделяться земельный участок в счет 207 земельных долей, будет выделяться земельный участок площадью 780, 39 га, имеющий местоположение: перекресток автодорог, идущих в северо-западном направлении г. Рыльск в 300 м. д. Z, грунтовая дорога, идущая в юго-восточном направлении д. Y, в северо-восточном направлении до д. X. Назначить представителей от имени собственников земельных долей- Т.В.В. и А.В.С. для определения местоположения выделяемого земельного участка согласно картографическим материалам и материалам землеустройства, **решили:** определить, что в счет не востребованных земельных долей выделяется земельный участок, оставшийся после выдела земельного участка в счет 217 земельных долей, местоположение которого определено во втором вопросе повестки дня собрания, и выдела земельного участка для передачи в аренду ООО «З», **решили:** уполномочить Т.В.В. и А.В.С. согласовать вопрос с ООО «З» о совместном изготовлении проекта перераспределения. В случае не достижения согласия с ООО «З», самостоятельно заключить договор на изготовление проекта перераспределения.

По ответу на запрос от 14.11.2007г. главного специалиста –эксперта Глушковского МТО № 2 УФАКОН по Курской области Т.В.В. Глушковский отдел УФАКОН по Курской области располагает списками собственников земельных долей по СПК «Н», составленных на 01.01.1992 года и представленных в то время в Комитет по земельным ресурсам и землеустройству Глушковского района для выдачи свидетельств на земельные доли. Сведений по собственникам земельных долей в указанном хозяйстве по состоянию на 2007 год не имеем. Общее количество земельных долей в ООО «Новая Заря» составляет 830 , площадь земель коллективно-долевой собственности составляет 3133 га сельскохозяйственных угодий при среднем качестве земель. В состав земель коллективно-долевой собственности входят 2187 га пашни, 22 га сада, 924 га сенокосов и пастбищ.

Как видно из копии протокола общего собрания участников долевой собственности в праве общей долевой собственности на земельный участок, имеющий адресные ориентиры: Курская область, Глушковский район, Н-ский сельсовет» от 07 марта 2008 года, на котором **решили:** Председателем собрания избрать Т.В.В., секретарем А.В.С., **решили:** Уполномоченным лицом с правом действовать от имени и в интересах собственников земельных долей по доверенности, избрать Т.В.В, **решили:** заключить аренду с потенциальным арендатором СПК «Н».

Согласно копии свидетельства 46 № 001213098 зарегистрировано юридическое лицо ООО «З» от 27.02.2006 года

По копии заключения согласительной комиссии по разрешению споров о местоположении земельного участка, выделяемого в счет земельной доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения от 10.04.2008 года было **решено:** В связи с отсутствием спора по местоположению земельного участка, выделяемого в счет земельных долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения заявителю было рекомендовано выделиться на участке, выделенном в счет не востребованных долей, после изготовления проекта перераспределения для передачи земельного участка в аренду ООО «З». В случае несогласия рекомендовано обращение в суд.

Исходя из копии протокола № 18 собрания учредителей ООО «З» от 26 ноября 2007 года постановили: назначить директором ООО «З» Д.А.И. с 26 ноября 2007 года.

По справке администрации Н-ского сельсовета № 43 от февраля 2008 года, выданной ООО «З» возражений по местоположению выделяемого земельного участка сельхозгодной общей площадью 1508 га, на извещение опубликованное в газете «Курская правда» от 26 января 2008 года в течение месяца со дня публикации в администрацию МО Н-ский сельсовет Глушковского района не поступало.

Согласно протоколу общего собрания участников долевой собственности в праве общей долевой собственности на земельный участок, имеющий адресные ориентиры: Курская область, Глушковский район, Н-ский сельсовет, в границах СПК «Н» от 15.12.2007 года: **решили:** Председателем собрания избрать Т.В.В. , являющегося доверенным лицом собственника земельной доли, **решили:** Определить следующее местоположение, находящегося в долевой собственности земельного участка, в границах которого в первоочередном порядке будет выделяться земельный участок в счет 252 земельных долей, будет выделяться земельный участок площадью 961,35 га, имеющий местоположение : перекресток автодорог, идущих в северо-западном направлении г. Рьльск в 300 м. д. Z, грунтовая дорога , идущая в юго-восточном направлении д. Y, в северо-восточном направлении до д. X. Границы выделяемого участка в дальнейшем будут согласованы с другими собственниками земельных долей. Также предлагается собственникам земельных долей других участков определить границы своих участков в первоочередном порядке, а границы собственником настоящего земельного участка, предложенного к выделению, выделить во вторую очередь. Назначить представителей от имени собственников земельных долей- Т.В.В. и А.В.С. для определения местоположения выделяемого земельного участка согласно картографическим материалам и материалам землеустройства, **решили:** определить, что в счет не востребованных земельных долей выделяется земельный участок, оставшийся после выдела земельного участка в счет 252 земельных долей, местоположение которого определено во втором вопросе повестки дня собрания, и выдела земельного участка для передачи в аренду ООО «З», **решили:** уполномочить Т.В.В. и А.В.С. согласовать вопрос с ООО «З» о совместном изготовлении проекта перераспределения. В случае не достижения согласия с ООО «З», самостоятельно заключить договор на изготовление проекта перераспределения.

Приложена копия регистрационного листа к протоколу общего собрания участников долевой собственности в праве общей долевой собственности на

земельный участок, имеющий адресные ориентиры: Курская область, Глушковский район, N-ский сельсовет», в границах СПК «Н» от 15.12.2007 года,

Приложена копия регистрационного листа к протоколу № 1 общего собрания собственников земельных долей, в праве долевой собственности на земельный участок, расположенный в границах СПК «Н» Глушковского района Курской области от 12.02.2008 года.

По ответу и.о. прокурора Глушковского района И.С.М. от 21.01.2008 года Д.Н.И. в ходе проверки установлено, что 14.11.2007 года в газете «Курская правда» № 171 было опубликовано объявление от имени Т.В.В. о созыве общего собрания собственников земельных долей, которое было назначено на 15.12.2007 года на 14 часов в ДК с. Z Глушковского района. Регистрация проводилась с 13 часов 15.12.2007 года. Также в ходе проверки было установлено, что собственникам земельных долей Д.А.И., Д.Н.И., Б.А.Н., К.В.Е., С.А.В., К.В.А. и другим собственникам было отказано в регистрации, так как они не представили свидетелей на земельную долю, которые находились на оформлении в ООО «З». На собрании было принято решение: определить следующее местоположение, находящегося в долевой собственности земельного участка, в границах которого в первоочередном порядке будет выделяться земельный участок в счет 252 земельных долей, будет выделяться земельный участок площадью 961,35 га, имеющий местоположение : перекресток автодорог, идущих в северо-западном направлении г. Рьльск в 300 м. д. Z, грунтовая дорога , идущая в юго-восточном направлении д. Y, в северо-восточном направлении до д. X. В ходе проверки также установлено, что по результатам проведения общего собрания имеется два протокола общего собрания участников долевой собственности на земельный участок с разными площадями земельного участка, что не дает возможности сделать вывод о том , какой участок выделялся: 961, 35 га или 780, 39 га. В силу ст. 47 ГК РФ владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности осуществляется по соглашению всех участников и при недостижении согласия – в порядке, устанавливаемом судом. Также необходимо отметить, в заявлении Т.В.В. указано на нарушение трудовых прав П.Р.А., Д.Т.И., Д.Е.И., А.В.С. . Однако вышеуказанные граждане в прокуратуру района с заявлениями о нарушении трудовых прав не обращались, продолжают работать по прежнему месту работы.

По копии протокола № 1 общего собрания участников долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения, находящегося в границах СПК «Н» Глушковского района Курской области от 28 января 2005 года **постановили:** Избрать председателем общего собрания Д.А.И., секретарем собрания П.М.Ф., **постановили:** в кратчайшие сроки уточнить списки собственников земельных долей, передающих земельные доли в аренду СПК «Н» и невостребованных земельных долей. Передать списки и другие необходимые документы в землеустроительное предприятие для разработки проекта перераспределения в связи с оформлением договоров аренды, **постановили:** Выделить земельный участок в счет долей в праве общей долевой собственности для передачи в аренду СПК «Н» собственниками согласно поданным заявлениям граждан МО «N-ский сельсовет» выделить земельные участки согласно прилагаемой карты-схемы, включить в земельные участки поля и рабочие участки. Всего 2225,0 га сельхозугодий, в том числе 1553 га, многолетних насаждений 325,0 га, сенокосов и 331, 8 га пашни **постановили:**

Определить земельный участок (массивы) не востребуемых земельных долей в границах землепользования бывшего СПК «Н» МО «N-ский сельсовет», согласно прилагаемой карте –схемы, всего: 900, 45 га, сельхозугодий, в том числе 627, 8 га пашни, 7,2 га многолетние насаждений, 129, 86 га сенокосов и 135, 6 га пастбищ, **постановили:** Доли на выделенный земельный участок, передаваемый в аренду СПК «Н» участниками общей собственности, считать равными.

По заявлению Т.В.В. главному специалисту – эксперту по Глушковскому району МТО № 2 УФАКОН по Курской области П.В.И. от 14.11.2007г. Т.В.В. просит выдать дубликат свидетельства на право собственности на землю для оформления наследства Г.В.П.

Исходя из заявления Т.В.В. главному специалисту – эксперту по Глушковскому району МТО № 2 УФАКОН по Курской области П.В.И. от 14.11.2007г. Т.В.В. просит выдать письменное уведомление с информацией, охарактеризовывающее местоположение земельного массива фонда не востребуемых земельных долей в границах СПК «Р» с адресными ориентирами: Курская область, Глушковский район, N-ский сельсовет».

По ответу на запрос от 14.11.2007 года главного специалиста- эксперта Глушковского МТО № 2 УФАКОН по Курской области Т.В.В.: по результатам оформления земельных долей в аренду в аренду СПК «Р» образован участок не востребуемых земельных долей в общей площади земель коллективно-долевой собственности. Согласно проекта территориально землеустройства вся площадь не востребуемых земельных долей (156 долей) включает 19 отдельных участков общей площадью 940,3 га сельскохозяйственных угодий. По местоположению участки не востребуемых земельных долей расположены: по перименту лесного урочища «Х» (3 участка площадью-205,6 га, севернее и восточнее с. Z (4 участка площадью-91,6 га), вокруг с. Y (22 участка площадью- 529, 5 га), в пойме р. Сейм (1 участок площадью 113,6 га).

По заявлению Т.В.В. главному специалисту – эксперту по Глушковскому району МТО № 2 УФАКОН по Курской области П.В.И. от 14.11.2007г. он просит выдать информацию и документы для проведения общего собрания собственников земельных долей в праве общей долевой собственности на земельный участок. 1. Список собственников земельных долей в праве общей долевой собственности на земельный участок, имеющий адресные ориентиры: Курская область, Глушковский район, СПК «Н» в котором расположен испрашиваемый земельный участок. 2. Предоставить информацию, позволяющую однозначно охарактеризовать местоположение земельного массива СПК «Н». 3. Выкопировку имеющегося планово- картографического материала СПК «Н». 4. Оценка рыночной стоимости земельного массива СПК «Н» 5. Оценка нормативной стоимости земельного массива СПК «Н».

По ответу на запрос от 14.11.2007г. главного специалиста –эксперта Глушковского МТО № 2 УФАКОН по Курской области Т.В.В. Глушковский отдел УФАКОН по Курской области располагает списками собственников земельных долей по СПК «Н», составленных на 01.01.1992 года и представленных в то время в Комитет по земельным ресурсам и землеустройству Глушковского района для выдачи свидетельств на земельные доли. Сведений по собственникам земельных долей в указанном хозяйстве по состоянию на 2007 год не имеем. Общее количество земельных долей в ООО «Н» составляет 830, площадь земель

коллективно-долевой собственности составляет 3133 га сельскохозяйственных угодий при среднем качестве земель. В состав земель коллективно-долевой собственности входят 2187 га пашни, 22 га сады, 924 га сенокосов и пастбищ.

По заявлению Т.В.В. от 03.03. 2008 года главе администрации Н-ского сельсовета С.А.В. о том, чтобы второй экземпляр протокола общего собрания от 15.12.2007 года собственников земельных долей, зарегистрированный в администрации Н-ского сельсовета считать недействительным.

Исходя из копии свидетельства о праве наследства по закону от 25.08.2008 года С.Н.А. имеет наследство, которое состоит из земельной доли из земель, находящихся в СПК «З».

По справке главы администрации Н-ского сельсовета Глушковского района К.Н.А. от 29.10.2008 года на территории МО «Н-ский сельсовет» Глушковского района гражданин Ч.Н.И. не проживает и не зарегистрирован по месту жительства.

Исходя из заявления Т.В.В. главному специалисту-эксперту по Глушковскому району МТО № 2 УФАКОН по Курской области П.В.И. от 28.12.2007г., о принятии к сведению решение протокола общего собрания собственников земельных долей от 15.12.2007 года, просит при согласовании границ местоположения земельного участка остальных собственников невостребованных земельных долей рассмотреть в присутствии представителя собственников земельных долей в соответствии с протоколом собрания от 15.12.2007 года;

По заявлению Т.В.В., представителя собственника земельных долей главному специалисту от 14.11.2007 года – эксперту по Глушковскому району МТО № 2 УФАКОН по Курской области П.В.И. просит выдать дубликат свидетельства на право собственности на землю для оформления наследства Г.В.П., взамен утерянных свидетельств.

По смыслу ст.13,14 Закона РФ от 24.07.2002 года №101 –ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» собранию дольщиков предоставлено право принимать решение о местонахождении части находящегося в долевой собственности участка, в границах которого в первоочередном порядке выделяются участки в счет долей.

Согласно Закона РФ от 24.07.2002 года №101 –ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (в ред. от 13.05.2008 года № 66-ФЗ) и его ст.14 п.1 решение о порядке владения и пользования земельным участком, находящимся в долевой собственности, принимается общим собранием участников долевой собственности.

Участники долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения о проведении общего собрания участников долевой собственности не позднее, чем за тридцать дней до дня его проведения уведомляются в письменной форме, в том числе и опубликования сообщения в средствах массовой информации.

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 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, 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, Принятое решение оформляется протоколом.

Приложением к протоколу общего собрания участников долевой собственности является список присутствующих на нем участников долевой собственности на этот земельный участок с указанием реквизитов документов, удостоверяющих их права на землю.

Согласно п.1.2. данного закона решением общего собрания участников долевой собственности определяются, в том числе и местоположение части находящегося в долевой собственности земельного участка, в границах которой в первоочередном порядке выделяются земельные участки в счет земельных долей.

В соответствии со ст.185-189 ГК РФ дольщик может участвовать в собрании не лично, а через представителя-другого дольщика по доверенности, которая должна быть письменной. При наличии у дольщика доверенностей он участвует в собраниях дольщиков не только от себя лично, но и от имени выдавших доверенности.

По смыслу закона кворум на собрании и количество голосов по вопросам повестки дня может определяться и по количеству доверенностей от не присутствующих на собрании дольщиков.

Законным будет собрание тех дольщиков, состоявшееся раньше других.

На общем собрании от 12.02.2008 года согласно списка присутствующих на нем участников долевой собственности присутствовало 217 участников (собственников) долевой собственности и представители по доверенности. В протоколе данного собрания также указано на наличие кворума.

Принятое на собрании от 12.02.2008 года решение оформлено протоколом, в котором указано, кто, когда (во сколько), где, по чьей инициативе собирался, указание на наличие кворума, избрание председательствующего (ведущего собрание) и секретаря (ведущего протокол), повестка дня, выступающие и суть их выступлений, голосование по вопросам повестки дня с указанием числа голосов по каждому вопросу, подписи председательствующего и секретаря.

Суд учитывает и то, что законным будет собрание тех дольщиков, состоявшееся ранее других.

Было проведено общее собрание участников долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения, находящегося в границах СПК «Н» от 28 января 2005 года, по которому постановили: Выделить земельный участок в счет долей в праве общей долевой собственности для передачи в аренду СПК «Н» собственниками согласно поданным заявлениям граждан МО «N-ский сельсовет» выделить земельные участки согласно прилагаемой карты-схемы, включить в земельные участки поля и рабочие участки. Всего 2225,0 га сельхозугодий, в том числе 1553 га, многолетних

насаждений 325,0 га, сенокосов и 331, 8 га пашни **постановили:** Определить земельный участок (массивы) не востребованных земельных долей в границах землепользования бывшего СПК «Н» МО «N-ский сельсовет», согласно прилагаемой карте – схемы, всего: 900, 45 га, сельхозугодий, в том числе 627, 8 га пашни, 7,2 га многолетние насаждений, 129, 86 га сенокосов и 135, 6 га пастбищ, **постановили:** Доли на выделенный земельный участок, передаваемый в аренду СПК «Н» участниками общей собственности, считать равными.

Суд считает, что протокол общего собрания от 12.02.2008 года, список присутствующих на нем участников долевой собственности не противоречит требованиям закона, следовательно, в удовлетворении иска о признании данного собрания незаконным, а его решения недействительным следует отказать.

На собрании от 15.12.2007 года было принято решение: определить местоположение находящегося в долевой собственности земельного участка, в границах которого в первоочередном порядке будет выделяться земельный участок в счет 252 земельных долей, будет выделяться земельный участок площадью 961, 35 га, местоположение которого указано: перекресток автодорог, идущих в северо-западном направлении г. Рыльск в 300 м д.З, грунтовая дорога, идущая в юго-восточном направлении д.У, в северо-западном направлении до д.Х.

По результатам проведения данного общего собрания имеется два протокола общего собрания участников долевой собственности на земельный участок с разными площадями земельного участка и с разным количеством выделяемых земельных долей, что не дает возможности сделать вывод о том, какой участок выделялся 961,35 га или 780, 39 га.

Кроме того, в протоколе общего собрания от 15 декабря 2007 года в составе счетной комиссии указан Ч.Н.И., который согласно справке администрации N-ского сельсовета Глушковского района на территории МО «N-ский сельсовет» Глушковского района не проживает и не зарегистрирован по месту жительства.

Исходя из вышеперечисленных нарушений законодательства, суд полагает, что в удовлетворении исковых требований о признании законным общего собрания собственников земельных долей от 15 декабря 2007 года следует отказать.

По «Методическим рекомендациям по выделу земельных участков в счет земельных долей» (одобрены Минсельхозом РФ 23.01.2003. Протокол №3) в разделе Порядок выдела земельных участков в счет доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения и его п.1,2 участник долевой собственности, пожелавший выделить в счет своей доли земельный участок извещает о своем намерении остальных участников долевой собственности в письменной форме или публикацией сообщения в средствах массовой информации, в которое в обязательном порядке должно содержать, в том числе сведения о местоположении испрашиваемого земельного участка, запись, обязывающую уведомить заявителя и администрацию сельскохозяйственной организации об имеющихся возражениях.

По данным Рекомендациям п. 3,4 извещение направляется всем участникам долевой собственности в соответствии со списком представленным администрацией сельскохозяйственной организации по письменному заявлению

заявителя на выдел земельного участка в счет земельной доли заявителя (форма Ф-2).

Наряду со списком собственников земельных долей заявление содержит просьбу о предоставлении информации, позволяющей однозначно охарактеризовать местоположение земельного массива, в котором расположен испрашиваемый земельный участок. Для этого могут быть использованы имеющиеся в сельскохозяйственной организации планово-картографические, землеустроительные, агрохимические и другие материалы.

Конкретное местоположение намечаемого к выделу земельного участка отображается на выкопировке имеющегося в сельскохозяйственной организации планово-картографического материала.

Подготовленная выкопировка (форма -4) вместе с извещением направляется всем участникам долевой собственности.

Исходя из вышеприведенного законодательства суд считает, что не подлежат удовлетворению требования об обязанности Глушковский межрайонный территориальный отдел №2 УФАКОН, кадастровую палату выдать выкопировку ф. 4 картографического материала СПК «Н».

По п. 8 вышеприведенных Рекомендаций если в течение месяца после надлежащего уведомления заявителю не поступило возражений по выбранному местоположению земельного участка местоположение считается согласованным.

Исходя из положений п. 3,4 ст.13ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и из смысла протокола общего собрания от 15 декабря 2007 года нельзя однозначно определить местоположение предлагаемого к выделу земельного участка, следовательно, 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 ст.14 данного 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 с указанием предполагаемого местоположения выделяемого в счет своей земельной доли земельного участка.

Указанные извещения или сообщения должны содержать описание местоположения выделяемого в счет земельной доли земельного участка, которое позволяет определить его местоположение на местности.

В случае если в течение тридцати дней со дня надлежащего уведомления участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения 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.

В средствах массовой информации от 26.01.2008 года опубликовано объявление о том, что 400 собственников земельных долей извещают о намерении выдела земельного участка с указанием общей площади, номера полей.

Согласно справки администрации N-ского сельсовета возражений по местоположению выделяемого земельного участка сельхозугодий общей площадью 1508 га на извещение, опубликованное в газете «Курская правда» от 26.01.2008 года в течение месяца со дня публикации в администрацию N-ского сельсовета не поступало, следовательно. Местоположение земельного участка считается согласованным.

На основании изложенного и, руководствуясь ст.194-198 ГПК РФ, суд РЕШИЛ: в удовлетворении иска [...] о признании незаконным общего собрания собственников земельных долей от 12 февраля 2008 года, а его решения не действительным, признании законным общего собрания собственников земельных долей от 15 декабря 2007 года, обязанности Глушковский межрайонный территориальный отдел №2 УФАКОН, кадастровую палату выдать выкопировку ф.4 картографического материала СПК «Н» отказать.

2.1.1.2. Решение Щигровского районного суда по делу № 2-616/2008 от 27 ноября 2008 г. о признании недействительным протокола общего собрания собственников земельных долей, признании недействительной доверенности, признании согласованным местоположения выделяемого земельного участка в счет земельных долей, Кассационным определением Курского областного суда по делу № 33-148-2009 от 27 января 2009 г. решение оставлено без изменения.

Суд, выслушав представителей истцов (ответчиков по встречному иску) Х.А.В. и А.А.Д., представителя ответчиков (истцов по встречному иску) Ч.Н.Г., истца Ч.А.Н., представителей третьих лиц, свидетелей, изучив материалы дела, считает иск С.В.Ф. и С.В.М. необоснованным и не подлежащим удовлетворению, встречный иск 41 собственника обоснованным и 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 ч. 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.

На основании ст. 209 ГК РФ владение, пользование и распоряжение землёй и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (ст.129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

В соответствии с ч. 2 ст. 244 ГК РФ земля как имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность).

В силу ч. 2 ст. 252 ГК РФ участник долевой собственности вправе требовать выдела своей доли из общего имущества.

Порядок выделения земельных участков в счёт земельных долей установлен Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.02 г. № 101-ФЗ.

Согласно ст. 13 указанного Закона 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.

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 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 границы 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.

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.

В соответствии со ст. 14 настоящего Федерального закона решение о порядке владения и пользования земельным участком, находящимся в долевой собственности, принимается общим собранием участников долевой собственности.

Эти нормативные акты регулируют спорные правоотношения.

Требования этих норм по делу соблюдены стороной Ч.А.Н. и 41 собственника. С.В.М. и С.В.Ф. необходимые требования не соблюдены.

Судом установлено, что 28 сентября 2006 г. в газете «Курская Правда» № 145, в соответствии с Постановлением Губернатора Курской области от 04.11.02 г. № 635 определённой средством информации для опубликования извещений в сфере оборота земель сельскохозяйственного назначения, от имени 41 собственника земельных долей в праве общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, расположенный по адресу: Курская область, Щигровский район, Н-ский сельсовет, СПК «П», опубликовано объявление о намерении выделить земельный участок в счёт принадлежащих им долей для передачи его в аренду КФХ Ч.А.Н. В данном объявлении указана площадь выделяемого земельного участка – 284,4 га сельскохозяйственных угодий, в том числе пашни – 278 га (поле № 1 площадью 135 га и поле № 2 площадью 143 га севооборота № 3); кормовых угодий, примыкающих к д. Z, в том числе сенокоса – 1,6 га, пастбищ – 4,8 га. Кроме того, объявление содержало указание на необходимость направления в письменной форме возражений относительно местоположения данного земельного участка по адресу: Щигровский район, М-ский сельсовет, д. Y, Ч.А.Н., а также время проведения собрания участников долевой собственности – 28 октября 2006 г. в 10 часов.

23 октября 2006 г. в адрес Ч.А.Н. поступили возражения от директора ООО «З», а также от Х.А.В. - представителя участников долевой собственности С.В.М. и С.В.Ф., действующего на основании доверенностей, относительно местоположения части выделяемого земельного участка – поля № 2 севооборота № 3 площадью 143 га, мотивированные тем, что 1 августа 2006 г. 20 собственников земельных долей в праве общей долевой собственности заключили с ООО «З» договоры пользования земельными долями на время проведения межевания и оформления основного договора аренды земельных долей при множественности лиц на стороне Арендодателя с последующей его регистрацией.

Данные возражения проанализированы судом, не могут быть приняты во внимание и признаются необоснованными, поскольку в соответствии с п. 4 ст. 13 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» ООО «З» не входит в круг лиц, имеющих право на подачу возражений относительно местоположения выделяемого земельного участка, так как не является участником долевой собственности на данный земельный участок. Кроме того, в нарушение данного пункта возражения от имени участников долевой собственности С.В.Ф. и С.В.М. поданы лицом, не имеющим полномочий на данные действия. Поскольку в доверенностях от 25 мая 2006 г., выданных на имя Х.А.В., не указаны его полномочия по подаче возражений на объявление о намерении иных участников долевой собственности выделить земельный участок в счёт принадлежащих им долей. Также в обоснование возражений к ним не приложены надлежащим образом заверенные копии документов, на которые ссылаются ООО «З» и представитель двух собственников Х.А.В.

Иных возражений от участников долевой собственности в указанный в объявлении срок не поступило.

28 октября 2006 г. собрание 41 собственника земельных долей в праве общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения бывшего СХПК «П», расположенный по адресу: Курская область, Щигровский район, Н-ский сельсовет, определило местоположение земельного участка, выделенного в счёт земельных долей, площадью 284,4 га сельскохозяйственных угодий, в том числе пашни – 278 га (поле № 1 площадью 135 га и поле № 2 площадью 143 га севооборота № 3), кормовых угодий, примыкающих к д. Z: сенокоса площадью 1,6 га, пастбища площадью 4,8 га. В протоколе собрания указано, что данные земельные доли определены единой компактной массой на землях СХПК «П» и расположены в границах земельных участков, сформированных в счёт не востребованных земельных долей.

Местоположение выделенного 41 собственником земельного участка в счёт принадлежащих им долей в границах земельного участка, сформированного в счёт не востребованных земельных долей, подтверждается сообщением № 15 от 06.02.07 г. начальника МТО № 4 Щигровского района Управления Роснедвижимости по Курской области.

Данный земельный участок был сформирован в счёт не востребованных земельных долей на основании решения общего собрания собственников земельных долей, расположенных на территории СХПК «П» Н-ского сельсовета Щигровского района Курской области, от 18 июля 2005 г., которым постановлено: передать в земли фонда перераспределения земли сельскохозяйственного назначения, ранее включённые в границы земельных участков, находящихся в общей долевой собственности граждан, площадью 278,1 га сельскохозяйственных угодий, в том числе 221 га пашни, 57,1 га пастбищ, несельскохозяйственные угодья: покрытые лесом – 4,9 га, полевые защитные лесополосы – 7,6 га, грунтовые дороги – 0,8 га; утвердить общую площадь земель фонда перераспределения в размере 315,4 га, из них 299,1 га сельскохозяйственных угодий, в том числе 229 га пашни, 70,1 га пастбищ, в том числе по участкам: 1 – 16 га, 2 – 4 га, 3 – 7 га, 4 – 4 га, 5 – 3 га, 6 – 2 га, 7 – 6 га, 8 – 20 га, 9 – 8 га, 10 – 245,4 га, и утвердить оставшуюся площадь, находящуюся в общей долевой собственности граждан, не распорядившихся своими правами, в

размере 2 585,3 га сельскохозяйственных угодий, из них 2 037 га пашни, 96,6 га сенокосов, 451,7 га пастбищ.

После проведения 28 октября 2006 г. собрания 41 собственником земельных долей от представителя собственников С.В.Ф. и С.В.М. – Х.А.В. 1 декабря 2006 г. поступило уточнение к претензии по местоположению земельного участка от 23.10.06 г., из которой следует, что данные собственники намерены выделить в счёт принадлежащих им долей земельный участок площадью 135 га, то есть поле № 1 севооборота № 3, ссылаясь на заключённые 1 августа 2005 г. собственниками в количестве 20 человек договоры пользования земельной долей на время проведения межевания и оформления основного договора аренды земельных долей.

Судом проанализирована эта претензия и не может быть принята во внимание, поскольку, как и возражения от 23.10.06 г., подписана не уполномоченным на данные действия лицом, к ней не приложены документы, на которые делается ссылка в её обоснование. Кроме того, С.В.Ф. и С.В.М. в возражениях заявляют как о своём намерении выделить в счёт принадлежащих им земельных долей спорный земельный участок – поле № 1 севооборота № 3 площадью 135 га, так и о намерении других собственников, указывая количество – всего 20, не представив документов, подтверждающих их намерения, либо подтверждающих полномочия С.В.Ф. и С.В.М. предъявлять претензии по местоположению земельного участка от их лица.

Судом также проверены доводы стороны С.В.Ф. и С.В.М. о неправильном оформлении протокола общего собрания стороной Ч.А.Н. и 41 собственника, внесением в списки участников собрания З.С.А., находящегося в местах лишения свободы. Установлено, что интересы З.С.А. представляла его жена - З.Н.Г., на основании доверенности от 25 сентября 2006 года, удостоверенной начальником ФГУ ИК-9. Эти лица решение собрания не оспаривают. В связи с чем доводы С.В.Ф. и С.В.М. о допущенном нарушении, влекущем недействительность протокола, несостоятельны.

Судом проверены доводы Ч.А.Н. и 41 собственника о необязательности проведения последующего общего собрания дольщиков. Представители третьих лиц – земельно-правового фонда Курской области и межрайонного территориального отдела № 4 по Щигровскому району Управления Роснедвижимости по Курской области, в судебном заседании пояснили, что законодательством не предусмотрено проведение последующих общих собраний всех дольщиков земельных долей при выделении оставшимися дольщиками земельных участков в границах хозяйств. Общим собранием собственников земель СХПК «П» 18 июня 2005 года решены основные вопросы владения, пользования и распоряжения данными землями, сформирован земельный массив, в который вошли невостребованные на тот момент земельные доли. При последующих выделах земельных участков в счёт земельных долей собственникам достаточно дать объявление в газету. При отсутствии возражений местоположение такого земельного участка считается согласованным.

Допрошенная в качестве свидетеля представитель Щигровского отдела Управления Федеральной регистрационной службы по Курской области К.О.А. в судебном заседании показала, что существующим законодательством установлен порядок проведения общего собрания собственников земельных долей

об определении местоположения части находящегося в общей долевой собственности земельного участка, в границах которой в первоочередном порядке выделяются земельные участки в счет земельных долей. Проведение последующих общих собраний дольщиков законодательством не установлено.

Допрошенный в судебном заседании в качестве свидетеля бывший глава администрации N-ского сельсовета Е.А.И., удостоверявший подписи собственников земельных долей в доверенности на имя Ч.Г.Н. от 30.10.2006 г., зарегистрированной в реестре за № 133, в судебном заседании показал, что поле № 1 севооборота № 3 площадью 135 га на протяжении 2006-2008 годов обрабатывается КФХ Ч.А.Н., у которого сложились фактические арендные отношения с собственниками земельных долей (41 собственник), подписавшими доверенность на имя Ч.Г.Н. Все жители муниципального образования, от имени которых он заверял доверенность, при подписании доверенности знали о сути производимого действия и желали выделить в счет принадлежащих им земельных долей земельный участок, в том числе и поле № 1, для последующей передачи в аренду КФХ Ч.А.Н., которого они считают честным и порядочным арендатором.

Таким образом, требования стороны С.В.Ф. и С.В.М. по делу не доказаны.

Вместе с тем, по делу, бесспорно, доказаны требования другой стороны – Ч.А.Н. и 41 собственника.

На основании изложенного суд пришёл к выводу, что, выделяя в счёт принадлежащих 41 собственнику земельных долей земельный участок общей площадью 284,4 га сельскохозяйственных угодий, в том числе пашни – 278 га (поле № 1 площадью 135 га и поле № 2 площадью 143 га севооборота № 3), кормовых угодий, примыкающих к д. Z: сенокоса площадью 1,6 га, пастбища площадью 4,8 га, указанные собственники действовали в соответствии с нормами земельного права, не нарушая прав и законных интересов других собственников земельных долей.

С целью проведения дальнейших действий по формированию земельного участка в счёт земельных долей 41 собственник передал данные полномочия Ч.Г.Н., что было оформлено в доверенности, удостоверенной Главой администрации N-ского сельсовета Щигровского района Курской области.

Обратившись в МТО № 4 Щигровского района Управления Роснедвижимости по Курской области с заявлением о формировании земельного участка в соответствии с решением собрания собственников земельных долей от 28 октября 2006 г. в совершении данного действия 41 собственнику отказано со ссылкой на наличие неурегулированного спора по местоположению земельного участка и претензий других собственников (справка № 16 от 08.02.07 г. МТО № 4 Щигровского района Управления Роснедвижимости по Курской области).

При наличии спора о местоположении выделяемого земельного участка законодательством предусмотрено проведение согласительных процедур участниками долевой собственности, порядок проведения которых устанавливается субъектом Российской Федерации (п. 4 ст. 13 Федерального закона от 24.07.02 г. № 101-ФЗ).

В соответствии с Законом Курской области от 05.03.04 г. № 8-ЗКО «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», Постановлением

Администрации Курской области от 19.10.06 г. № 108 «О порядке проведения согласительных процедур при разрешении споров участников долевой собственности о местоположении выделяемого земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения в счёт долей в праве общей собственности на данный земельный участок», Постановлением Главы Щигровского района Курской области «Об утверждении порядка проведения согласительных процедур по разрешению споров о местоположении земельного участка, выделяемого в счёт земельной доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения» 18 мая 2007 г. Ч.Г.Н., действующим от имени 41 собственника на основании доверенности № 133 от 30.10.06 г., подано заявление о проведении заседания согласительной комиссии по вопросу согласования местоположения выделяемого земельного участка в счёт земельных долей.

Из заключения согласительной комиссии от 16 июля 2007 г. следует, что в связи с недостижением сторонами соглашения по вопросу местоположения выделяемого земельного участка в счёт земельных долей, им рекомендовано обратиться в суд.

При решении спора суд исходит из фактически сложившегося порядка землепользования.

Представителем 41 истца по встречному иску Ч.Н.Г. представлены документы, свидетельствующие о проведении КФХ Ч.А.Н. в период с 1 октября 2006 г. по настоящее время на поле № 1 севооборота № 3 площадью 135 га, расположенном по адресу: Курская область, Щигровский район, N-ский сельсовет, производственного цикла сельскохозяйственных работ, комплекса агротехнических мероприятий, направленных на улучшение агрофизических, агрохимических и биологических свойств почвы. За период с 1 октября 2006 г. по 20 января 2008 г. на проведение данных мероприятий израсходовано 537 655 рублей 79 копеек (справка от 03.09.08 г.; товарные накладные от 26.03.07 г. и от 20.04.06 г. о поставке азофоски; договор поставки 00000037 от 12.05.06 г. о поставке 600 кг Рометсоль СП с квитанцией, счётом-фактурой, товарной накладной к нему; договор оказания услуг от 19.07.07 г. о выполнении работ по химической прополке посевов на площади 200 га счетом-фактурой, актом, квитанцией к нему; договор № 39 возмездного оказания услуг от 08.08.06 г. об оказании услуг исправной сельскохозяйственной техникой с актами к нему; приложение № 2 от 12.02.08 г. к договору № 05081159-КП от 15.08.05 г. о поставке нефтепродуктов с квитанциями, товарными накладными, приходным ордером, счетами-фактурами).

Кроме того, судом установлено, что другие дольщики имеют возможность землепользования на соседних полях, качественные характеристики которых аналогичны спорному полю.

Согласно анализу почв на показатели качества, проведенному комиссией ФГУП Агротехническая служба «Курская», предъявленные к сравнению пахотные земли сельскохозяйственного назначения, расположенные по адресу: Курская область, Щигровский район, N-ский сельсовет, а именно: поле № 1 имеет равные агротехнические показатели по сравнению с полем № 5, а поля № 6 и № 9 имеют более лучшие качественные характеристики.

Таким образом, судом установлено, что спорное поле № 1 имеет равные или даже худшие некоторые агротехнические показатели по сравнению с другими полями, имеющимися на невестребованных землях бывшего СХПК «П», то есть выделение 41 дольщиком земельного участка в счёт земельных долей на поле № 1 не ущемляет прав других дольщиков.

Также судом принимается во внимание, что спорное поле № 1 дольщиками в соответствии с договорами передано в аренду КФХ Ч.А.Н., и с 2006 г. на данном поле КФХ осуществляет производственный цикл сельскохозяйственных работ и комплекс агротехнических мероприятий.

Судом осмотрена карта-схема расположения полей и установлено, что спорное поле непосредственно граничит с другим полем, арендуемым КФХ Ч.А.Н., и его производственной базой, что обеспечивает оптимальные условия использования сельскохозяйственной техники при обработке полей.

Кроме того, суд считает, что в иске С.В.Ф. и С.В.М. надлежит отказать и в связи с отсутствием у них права на иск от имени других дольщиков.

В соответствии со ст. 3 ГПК РФ за защитой нарушенных и оспариваемых прав вправе обратиться заинтересованное лицо. В силу ст. 4 ГПК РФ суд возбуждает гражданское дело только по заявлению лица, обратившегося за защитой своих прав, свобод и законных интересов. В ГПК РФ предусмотрена возможность возбуждения гражданского дела по заявлению лица, выступающего от своего имени в защиту прав, свобод и законных интересов других граждан.

В исковом заявлении С.В.Ф. и С.В.М. просят признать согласованным местоположение земельного участка, выделяемого как в счёт принадлежащих им долей, так и долей, принадлежащих иным собственникам. Однако суд считает, что С.В.Ф. и С.В.М. не имеют права и не уполномочены от имени других 19 дольщиков заявлять требования о выделении земельного участка в счёт принадлежащих им земельных долей. Указанные дольщики вправе самостоятельно предъявить требование в защиту своих интересов, однако по ходатайству С.В.Ф. и С.В.М., от лица которых в судебном заседании выступили Х.А.В. и А.А.Д., они привлечены к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных исковых требований. Потому суд считает недоказанным наличие желания собственников в праве общей долевой собственности, с учётом чьих долей С.В.Ф. и С.В.М. просят признать согласованным местоположение земельного участка, на выделение в счёт принадлежащих им земельных долей земельного участка: поля № 1 севооборота № 3 площадью 135 га.

Данное обстоятельство подтверждается и заявлениями К.Ю.Н., Г.Г.Н., С.В.С., Б.И.В. о том, что они не намерены выделять земельные участки в счёт принадлежащих им долей на спорном поле. Допрошенные в качестве свидетелей С.В.С., Б.И.В. подтвердили свои заявления в судебном заседании.

По делу усматривается, что спор по существу возник в связи с неприязненными отношениями арендаторов, претендующих на спорное поле.

При таких обстоятельствах суд пришел к выводу, что в связи с соблюдением всех необходимых действий по выделу земельного участка в счёт земельных долей стороны Ч.А.Н. и 41 собственника, следует признать согласованным местоположение выделяемого ими земельного участка общей

площадью 284,4 га. (в том числе: пашни 278 га - поле № 1 севооборота № 3 – 135 га, поле № 2 севооборота № 3 - 143 га; кормовых угодий, примыкающих к д. Z: сенокоса площадью 1,6 га, пастбища площадью 4,8 га).

Каких-либо нарушений земельного законодательства при определении местоположения выделяемого земельного участков истцами по встречному иску (41 собственником), которые затрагивали бы интересы других собственников, по делу не установлено.

Потому встречный иск надлежит удовлетворить в полном объеме.

2.1.1.3. Решение Медвенского районного суда Курской области по делу № 2-234/08 от 16 декабря 2008 г. о признании соглашения в отношении определения размера долей земельного участка недействительным (ничтожным), Кассационным определением Курского областного суда по Делу № 33-348-2009 от 26 февраля 2009 г. решение оставлено без изменения

Исследовав материалы дела, заслушав объяснения сторон и свидетеля, суд приходит к следующим выводам.

Согласно ст. 153 ГК РФ сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

Судом установлено, что 20 сентября 2006 года Г.Е.А., действующая как представитель участников долевой собственности в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью 2261,37 га с кадастровым номером [...], имеющий адресные ориентиры: Курская область Медвенский район, МО «N-ский сельсовет», заключила соглашение об определении долей каждого из собственников. Земельный участок собственникам выделен в счет принадлежащих долей и находится в общей долевой собственности. Соглашением был установлен дробный размер доли, который равнялся размеру доли, выраженной в гектарах. Данные обстоятельства подтверждаются свидетельством о государственной регистрации права истца от 22.01.2007 года 46 [...], в котором указан размер общей долевой собственности - 1/434 доля (что соответствует 5, 2 га), а также ранее выданным свидетельством на право собственности на землю РФ [...] от 27.12.1994 года, где указан размер доли в гектарах – 5,2 га. Соглашение заключено Г.Е.А. на основании решения собрания собственников земельных долей от 20.09.2006 года.

Из вышеуказанных документов видно, что размер доли не изменился, изменилось только её выражение. Размер доли, установленной в гектарах, был указан в ранее выданных собственникам свидетельствах на право собственности на землю, которые на основании ст. 18 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» являются правоустанавливающими документами и приравниваются к записям в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Кадастровый номер участка, указанный в соглашении, имеет на один цифровой знак ("0") больше, чем указан в свидетельстве о праве собственности истца и в протоколе собрания от 20.09.2006 года. Однако данная техническая ошибка исправлена и правового значения в данном случае не имеет.

Данные обстоятельства подтверждаются пояснениями свидетеля Г.Е.А. из которых следует, что собственники земельных долей выдали на её имя доверенности, в которых указаны были права на оформление земельного участка, в том числе и право подписи документов. 20.09.2006 года ею было заключено соглашение от имени собственников об определении размера долей, которое было зарегистрировано в Управлении Федеральной регистрационной службы в п. Медвенка Курской области. В соглашении был определен размер площади земельного участка в долях в соответствии с требованиями Управления Федеральной регистрационной службы по Курской области. При этом размер земельной доли не изменился. Соглашение было заключено на основании решения собрания собственников от 20.09.2006 года. Техническая ошибка, допущенная при указании кадастрового номера земельного участка исправлена, путем представления в УФРС подписанной ею справки.

Доводы представителя истца о том, что в соглашении и в свидетельствах о праве собственности указаны разные земельные участки и соглашение создает права собственников на земельную долю на новом участке, что подтверждается решением Медвенского районного суда Курской области от 21.07.2008 года, а также то, что Г.Е.А. нарушены требования ч. 3 ст. 182 ГК РФ, так как она совершила сделку в нарушение этих требований, являются необоснованными.

Из решения Медвенского районного суда Курской области от 21.07.2008 года следует, что собственники земельных долей в количестве 427 человек, после разделения земельного участка с кадастровым номером [...], стали собственниками земельного участка с кадастровым номером [...] на основании решения собрания от 20.09.2006 года, проведенного согласно требованиям ст. 14 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». На этом собрании земельный участок площадью 2261,37 га был выделен в счет долей 427 собственников. Установленные данным решением суда обстоятельства, имеющие по мнению представителя истца преюдициальное значение, основанием для удовлетворения иска быть не могут, поскольку не подтверждают его доводов.

В соответствии с ч. 3 ст. 182 ГК РФ представитель не может совершать сделки от имени представляемого в отношении себя лично. Он не может совершать такие сделки в отношении другого лица, представителем которого он одновременно является, за исключением случаев коммерческого представительства.

Суд считает, что данное соглашение не может рассматриваться как сделка, так как действия представителя собственников земельных долей не устанавливаются, не изменяют и не прекращают гражданских прав и обязанностей, а лишь отражают их мнение о размере земельных долей. Процедура составления такого соглашения законом или иными нормативными актами не установлена. Оно является необходимым документом при регистрации права собственности на земельную долю в органах Федеральной регистрационной службы. По смыслу ч. 3 ст. 182 ГК РФ не может быть конфликта интересов представляемых поверенным лиц. В данном случае конфликта интересов собственников земельных долей при заключении соглашения быть не может, а поэтому правила вышеуказанной статьи к этой ситуации неприменимы.

Согласно доверенности истца, выданной на имя Г.Е.А., она наделена полномочиями совершать все необходимые действия по выделу земельного участка в счет принадлежащей ему доли в размере 5,2 га, расписываться и совершать все действия, связанные с выполнением этого поручения. Такие же доверенности имелись у Г.Е.А. и от других собственников, указанных в приложении к соглашению.

При таких обстоятельствах отсутствуют основания считать соглашение от 20.09.2006 года, поименованное истцом сделкой, ничтожным в соответствии со ст.ст. 166-168, 182 ГК РФ, а поэтому иски требования П.И.Е. удовлетворены быть не могут.

2.1.1.4. Решение Медвенского районного суда Курской области по делу № 2-23/09 от 11 марта 2009 г. по иску о признании недействительным решения собрания участников общей долевой собственности, Кассационным определением Курского областного суда по Делу № 33-915-2009 от 07 мая 2009 г. иск удовлетворить в части.

Выдержка из Решения Медвенского районного суда Курской области по делу № 2-23/09 от 11 марта 2009 г.

Исследовав письменные материалы дела, заслушав объяснения лиц, участвующих в деле и свидетеля, суд считает, что иск не подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно ст.13 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (в редакции ФЗ-87 от 18.07.2005 года) 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.

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 настоящего Федерального закона

Образование земельного участка, выделяемого в счет земельной доли, осуществляется на основании этого решения общего собрания участников долевой собственности.

Согласно абз.2 п.1 ст.14 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» участники долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения о проведении общего собрания участников долевой собственности не позднее чем за тридцать дней до дня его проведения уведомляются в письменной форме (почтовые открытки, письма) и посредством размещения соответствующих объявлений на информационных щитах, расположенных на территории муниципального образования по месту нахождения земельного участка, находящегося в долевой собственности, или

опубликования сообщения в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации.

Постановлением Губернатора Курской области от 12 апреля 2005 г. N 256 «О мерах по реализации Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» газета "Курская правда" определена средством массовой информации, в котором публикуются сообщения участника долевой собственности о сделках с земельными участками и долями в праве общей долевой собственности на земельные участки из состава земель сельскохозяйственного назначения и иные сообщения, предусмотренные законодательством об обороте земель сельскохозяйственного назначения.

Судом установлено, что в соответствии с вышеуказанными требованиями закона, 18 апреля 2006 года в газете «Курская правда» за № 55 Г.Е.А., представителем участников долевой собственности на земельный участок, имеющий адресные ориентиры: Курская область, Медвенский район, МО «N-ский сельсовет» было опубликовано объявление о проведении общего собрания участников земельных долей с указанием повестки дня, одним из пунктов которой являлся вопрос принятия решения об определении местонахождения части земельного участка, в границах которого в первоочередном порядке будут выделяться земельные участки в счет земельных долей (т.1 л.д.32).

На момент опубликования указанного сообщения и, соответственно, на момент проведения собрания с объявленной повесткой дня 22 мая 2006 года, участниками долевой собственности на земельный участок, были выданы нотариально заверенные доверенности на имя Г.Е.Г., в которых предусмотрены полномочия по выделу в натуре принадлежащего собственнику земельного участка в счет принадлежащей ему доли, в том числе известить в порядке, предусмотренном действующим законодательством остальных участников долевой собственности о проведении собрания, представлять интересы на общем собрании собственников земельных долей со всеми правами, предусмотренными законодательством Российской Федерации, в том числе с правом голоса по всем вопросам повестки дня.

(т.1 л.д.41-368)

Согласно п. 1.1. ст. 14 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» 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 таком 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.

Общее количество участников долевой собственности, согласно протокола общего собрания, составляло 626 человек, что не оспаривалось сторонами. На собрании участников долевой собственности 22 мая 2006 года присутствовали собственники земельных долей П.Н.П. и К.С.А., а также Г.Е.А., представлявшая интересы 426 собственника земельных долей, что составляет 68,4 % от общего

количества участников долевой собственности. Регистрационный лист подписан П.Н.П., Канунниковой и Г.Е.А. Указание фамилий, имен, отчеств, дат рождений лиц, их паспортные данные, а также размер земельной доли и реквизиты доверенностей на имя Г.Е.А. приложены к регистрационному листу (л.д.33-75)

Решением собрания было определено местоположение части земельного участка, в границах которого в первоочередном порядке будут выделяться земельные участки в счет земельных долей. Этим участком указан земельный участок площадью 3 266 га, имеющий адресные ориентиры: Курская область, Медвенский район, МО «Н-ский сельсовет», ПСХК «С». Общая площадь участка составляла 3 267 га (т.4 л.д.17). Из этого участка затем были выделены земельные участки в счет земельных долей, принадлежащих собственникам для передачи в ООО «С» и КФХ П.А.П.

Процедура проведения собрания соответствовала действующему законодательству и не лишила истца возможности заявить свои возражения по поводу местоположения земельного участка, предназначенного для выделения в первоочередном порядке в соответствии с требованиями законодательства. В настоящее время земельная доля истца находится на земельном участке невостребованных земельных долей, который имеет кадастровый номер [...] и расположен по адресу: Курская область, Медвенский район, Спасский сельсовет, ПСХК «С» (т.4 л.д.5) В пределах этого участка истец вправе в счет своей земельной доли выделить в установленном законом порядке земельный участок и распорядиться по своему усмотрению.

Суд считает, что ошибки в количестве собственников земельных долей (435 вместо 428), указанных в протоколе и регистрационном листе, не могут быть признаны в качестве нарушений действующего на тот период законодательства и служить основанием для признания недействительным решения собрания.

Доводы истца Л.И.В., указанные в исковом заявлении и его представителя о том, что не были утверждены границы участка, подлежащего выделению в первоочередном порядке и не указан его кадастровый номер, а также о том, что на собрании не было кворума по вышеуказанным обстоятельствам являются необоснованными.

Также суд считает несостоятельными ссылки представителя истца на Постановление Конституционного Суда РФ от 30 января 2009 года №1-П по делу о проверки конституционности положений пунктов 2.3,4 статьи 14 абзаца 2 пункта 1.1 статьи 14 ФЗ «Об обороте земель сельхозназначения» в связи с жалобой гражданки Л.Г.П., поскольку к правоотношениям, сложившейся в данной ситуации они не применимы.

При таких обстоятельствах суд не находит оснований для удовлетворения исковых требований Л.И.В. о признании недействительным решения собрания участников общей долевой собственности от 22 мая 2006 года.

Выдержка из Кассационного определения Курского областного суда по делу № 33-915-2009 от 07 мая 2009 г.

Изучив материалы дела и проверив законность и обоснованность решения суда исходя из доводов кассационной жалобы и возражений на неё, оценив имеющиеся в деле доказательства, судебная коллегия

находит решение подлежащим изменению в связи с нарушением судом первой инстанции норм материального права.

Так, из материалов дела известно, что общая площадь земельного участка, находившегося на момент проведения собрания в общей долевой собственности, составляла 3 267 га.

На собрании решалась судьба участка площадью 3 266 га.

Принятыми на собрании решениями данный земельный участок (3 266 га) фактически поделен на три части: участок для аренды ООО «С» – 2 292.53 га, участок для аренды К(Ф)Х П.А.П. – 219 га, участок под не востребованные доли – 754.47 га ($3\ 266 - 2\ 292.53 - 219 = 754.47$).

Учитывая, что общая площадь земельного участка, находившегося в общей долевой собственности, составляла 3 267 га, после принятых на собрании решений в общей долевой собственности участников общей долевой собственности остался земельный участок площадью 1 га ($3\ 267 - 3\ 266 = 1$).

Согласно свидетельству о государственной регистрации права от 16.01.2009 г. Л.И.В. является собственником земельной доли размером 5.2 га на основании свидетельства о собственности на землю № [...] от 2.09.1996 г., выданного Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству Медвенского района Курской области. К числу арендодателей ООО «С» и К(Ф)Х П.А.П. он не относится.

Таким образом, поскольку истец Л.И.В. не является арендодателем ни ООО «С», ни К(Ф)Х П.А.П., его земельная доля размером 5.2 га может находиться либо в составе земельного участка не востребованных земельных долей либо в составе земельного участка общей долевой собственности.

В соответствии со ст. 13 ФЗ «Об обороте земель сельхозназначения» в редакции закона от 30.12.2008 г. не востребованными являются земельные доли, собственники которых не распорядились ими в течение трех и более лет. Сообщение о не востребованных земельных долях с указанием их собственников публикуется в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации. Эти доли формируются в самостоятельный земельный участок. Образование земельного участка осуществляется на основании соответствующего решения субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, на основании соответствующего решения муниципального образования. Субъект Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, муниципальное образование вправе направить в суд заявление о признании права собственности субъекта Российской Федерации или муниципального образования на этот земельный участок.

Оставшийся в общей долевой собственности земельный участок площадью 1 га недостаточен для доли Л.И.В. размером 5.2 га. Отсюда земельная доля истца может находиться лишь в составе земельного участка не востребованных земельных долей.

Однако не востребованной земельную долю Л.И.В. на момент проведения собрания никто не признавал и вопрос о её судьбе не никем решался. Следовательно, решением собрания о местоположении земельного участка под не востребованные

земельные доли нарушены права истца, в связи с чем принятое об этом решение собрания является незаконным и иск Л.И.В. в этой части подлежал удовлетворению.

Что касается доводов о несоблюдении собранием Федерального закона «Об обороте земель сельхозназначения» при принятии решений по другим вопросам и неправильном применении этого закона судом, то эти доводы не состоятельны.

Согласно протоколу собрания оно состоялось 22 мая 2006 года. На этот период действовал ФЗ «Об обороте земель сельхозназначения» в редакции от 18.07.2005 г.

В соответствии со ст. 13 Закона в этой редакции –

1. 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.

2. 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 настоящего Федерального закона.

Образование земельного участка, выделяемого в счет земельной доли, осуществляется на основании этого решения общего собрания участников долевой собственности.

То есть, по смыслу закона земельный участок, подлежащий отведению для первоочередно выделяющихся собственников, должен быть определен в конкретных границах общим собранием собственников, а собрание должно быть проведено в порядке, установленном статьей 14 закона.

Состоявшееся собрание от 22.05.2006 г. решило вопрос лишь о местоположении земельного участка, но не определяло его границы.

Однако данное обстоятельство не влияет ни на принятые собранием решения, ни на права истца.

Так, в соответствии с той же ст. 13 ФЗ «Об обороте земель сельхозназначения» (в редакции от 18.07.2005 г.) -

3. В 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 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.

[...]

4. 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.

Из норм исследуемой статьи закона следует, что факт проведения собрания по определению границ земельного участка и факт определения местоположения земельного участка первоочередно выделяющимся собственником имеют разрыв во времени (вначале – собрание, затем – выделение). Но в рассматриваемом случае и вопросы о границах земельного участка для первоочередно выделяющихся и вопросы конкретного местоположения выделяемых земельных участков рассматривались одновременно. Такие действия в соответствии со ст. 14 ФЗ «Об обороте земель сельхозназначения» в редакции от 18.07.2005 г. входили в компетенцию собрания участников общей долевой собственности.

Поэтому, то нарушение, на которое истец ссылается в кассационной жалобе, правового значения для рассматриваемого спора не имеет.

Иные доводы кассационной жалобы также не имеют процессуальной значимости и не влияют на законность и обоснованность состоявшегося решения, в связи с чем кассационная жалоба подлежит удовлетворению лишь в части признания недействительным решения собрания о земельном участке под невостробованные доли.

Поскольку обстоятельства, имеющие значение для дела, установлены на основании имеющихся в деле доказательств, по делу в измененной части подлежит принятию новое решение без направления дела на новое рассмотрение.

2.1.1.5. Решение Б-Солдатского районного суда Курской области по делу № 2-69/2009 от 15 апреля 2009 г. о признании незаконным общего собрания, о признании незаконным решения, принятого внеочередным общим собранием, Кассационным определением Курского областного суда по Делу № 33-1080-2009 от 28 мая 2009 г. решение отменено и принято новое решение об отказе в удовлетворении исковых требований.

Выдержка из Решения Б-Солдатского районного суда Курской области по делу № 2-69/2009 от 15 апреля 2009 г.

Выслушав стороны, показания свидетелей, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

В соответствии со ст. 25 Федерального закона РФ «О сельскохозяйственной кооперации», решение общего собрания членов кооператива в случае несогласия с ним может быть обжаловано членами кооператива и ассоциированными членами кооператива в суд.

В соответствии со ст.13 п.1 ФЗ РФ «О сельскохозяйственной кооперации», членами производственного кооператива могут быть граждане Российской Федерации, достигшие возраста 16 лет, признающие устав производственного кооператива и принимающие личное трудовое участие в его деятельности. Работа в производственном кооперативе для его членов является основной.

Согласно п. 4, 7 ст. 14 ФЗ РФ «О сельскохозяйственной кооперации» производственный кооператив на основании решения общего собрания членов кооператива при прекращении членом кооператива трудовой деятельности в кооперативе вправе переоформить его членство в ассоциированное в случае: выхода на пенсию по возрасту или по состоянию здоровья; перехода на выборную должность вне кооператива; службы в рядах Вооруженных Сил РФ; в других случаях, предусмотренных уставом кооператива.

Ассоциированный член кооператива имеет право голоса в кооперативе, однако общее число ассоциированных членов с правом голоса на общем собрании кооператива не должно превышать 20 процентов от числа членов кооператива на дату принятия решения о созыве общего собрания членов кооператива. В случае, если число ассоциированных членов кооператива превышает определенное в соответствии с настоящим Федеральным законом и уставом кооператива максимальное число их голосов на общем собрании членов кооператива, персональный состав участников общего членов кооператива – ассоциированных членов кооператива устанавливается на собрании ассоциированных членов кооператива.

С учетом совокупности исследованных в судебном заседании доказательств установлено, что истцы - Н.Н.Д., К.Е.П., П.А.Я., К.О.М., на момент проведения собрания- 5.04.2008 года, не принимали личного трудового участия в деятельности СПК им. К..

Согласно представленного списка членов СПК им.К. они указаны как члены СПК им.К..

В соответствии с ч. 1п.1,п.5 ст.16 ФЗ РФ «О сельскохозяйственной кооперации» членство в кооперативе прекращается в случае выхода члена из кооператива на основании заявления о выходе из него, исключения из членов кооператива – с момента получения уведомления в письменной форме об исключении из членов кооператива.

Согласно п. 4 ч.1 и ч. 3 ст. 17 ФЗ РФ «О сельскохозяйственной кооперации», член кооператива может быть исключён из членов кооператива в случае, если в соответствии с требованиями данного Федерального закона и устава кооператива утратил право быть членом кооператива, при этом вопрос об

исключении из членов производственного кооператива предварительно рассматривает правление кооператива, решение которого подлежит утверждению наблюдательным советом кооператива, а затем общим собранием членов кооператива.

Как установлено в судебном заседании истцы заявление о выходе из членов кооператива не писали и решения об исключении их из числа членов кооператива не принималось, а также не принималось решение и о переоформлении их членства в ассоциированное.

Таким образом, истцы Н.Н.Д., К.Е.П., П.А.Я., К.О.М. на момент проведения собрания 5.04.2008 года являлись членами СПК им. К., поскольку не были исключены из кооператива и не прекратили членство в нём и такого решения не принималось.

Также согласно внесенных изменений в устав СПК им. К., принятых на общем собрании 5.04.2008 года под председательством Ж.В.А. П.А.Я. выводят из состава учредителей СПК им. К., внесенной в единый государственный реестр. Таким образом Ж.В.А. утверждая, что П.А.Я. не является членом СПК им. К., принимает решение о выводе ее из состава учредителей СПК.

С учетом изложенного доводы представителя ответчика о том, что истцы не вправе обжаловать принятое решение на общем собрании членов СПК им. К. 5.04.2008 года, суд признает не состоятельными.

Согласно ст. 21 ФЗ РФ «О сельскохозяйственной кооперации», обязанность по созыву внеочередного общего собрания членов кооператива осуществляет правление кооператива, а в случае приостановления полномочий правления кооператива - наблюдательный совет кооператива.

Внеочередное общее собрание членов кооператива созывается правлением кооператива по собственной инициативе или по требованию наблюдательного совета кооператива, ревизионного союза сельскохозяйственных кооперативов, членом которого является кооператив, одной десятой от числа членов кооператива или одной третьей от числа ассоциированных членов кооператива.

Орган управления кооперативом либо имеющая на то право группа членов кооператива или ассоциированных членов кооператива, потребовавшие созыва внеочередного общего собрания членов кооператива, обязаны предоставить в правление кооператива в письменной форме предлагаемую повестку дня указанного общего собрания и обоснование необходимости его проведения.

В соответствии с п.2 ст.22 ФЗ РФ «О сельскохозяйственной кооперации» О созыве общего собрания членов кооператива, повестке данного собрания, месте, дате и времени его проведения члены кооператива и ассоциированные члены кооператива должны быть уведомлены в письменной форме не позднее чем за 30 дней до даты проведения общего собрания членов кооператива.

Уведомление в письменной форме о созыве общего собрания членов кооператива вручается члену кооператива под расписку или направляется ему посредством почтовой связи.

Вопросы повестки дня общего собрания членов кооператива должны быть конкретными, в них должны быть указаны имя и должность гражданина или

наименование юридического лица, в отношении которых предлагается принятие соответствующего решения, а также должны быть указаны положения устава или внутренних документов кооператива, в которые предлагается вносить изменения. В случае если в повестку дня общего собрания членов кооператива включены вопросы, связанные с принятием устава в новой редакции и (или) дополнений к нему, которые невозможно отразить в уведомлении о созыве общего собрания членов кооператива, в повестке дня этого собрания должны указываться время и место ознакомления с проектами указанных документов.

В районной газете «Народная газета» №27 от 02.04.2008 года было дано объявление о том, что 5 апреля 2008 года в Извековском доме досуга в 10 часов состоится общее собрание членов и пайщиков СПК им. К.. Просьба ко всем, у кого земельные паи находятся в СПК им. К., прийти на собрание самим или прислать доверенных лиц с документами на земельный пай. Регистрация участников собрания будет проводиться по документам на земельный пай.

Повестка дня:

1. Избрание председателя СПК м.К..
2. Информация Ж.В.А. о сложившемся положении с земельными паями в СПК им.К..
3. После обсуждения принятие по данному вопросу решения.
4. Внесение изменений в Устав СПК им.К..

Таким образом, созыв общего собрания членов СПК им.К. 5.04.2008 года, проведен в нарушение требований Федерального Закона «О сельскохозяйственной кооперации», вопросы повестки дня общего собрания также не соответствуют действующему законодательству.

Согласно ст. 12 ФЗ РФ «О сельскохозяйственной кооперации» Допускается внесение изменений в устав кооператива и дополнений к нему при условии их соответствия настоящему Федеральному закону. Изменения в уставе кооператива и дополнения к нему принимаются общим собранием членов кооператива, если заявление о характере этих изменений и дополнений содержалось в уведомлении о проведении общего собрания.

Уведомления членам кооператива о проведении общего собрания не направлялись, не сообщалось о характере и дополнениях изменений в устав кооператива.

Таким образом решение о внесении изменений в устав СПК им.К. принято на внеочередном общем собрании членов СПК им.К. 5.04.08 года так же в нарушение Федерального Закона.

Согласно протокола №1 внеочередного общего собрания СПК им.К. от 5.04.2008 года, в д. З Б-Солдатского района Курской области 5.04.2008 года состоялось общее собрание членов СПК им. К., на котором присутствовали 26 человек, из которых членов и ассоциированных членов СПК им. К.- 12 человек. На повестке дня было 5 вопросов:

1. Избрание председателя СПК им.К.

2.Информация Ж.В.А. о сложившемся положении с земельными паями в СПК им.К..

3.После обсуждения принятие по данному вопросу решения.

4. Внесение изменений в Устав СПК им.К..

5.Разное.

По первому вопросу выступали Ч.И.М., Л.В.М., К.А.Н. предложившие избрать председателем СПК им.К. Ж.В.А.. все 12 человек проголосовали «за».

В соответствии со списком членов и пайщиков СПК им. К. на втором внеочередном общем собрании СПК им. К. присутствовали 7 человек в том числе Ж.В.А., а также список не присутствующих членов и пайщиков СПК им. К. в котором указаны 4 лица, двух из которых представлял Ж.В.А., по одному К.Т.А. и П.О.Д..

Таким образом, согласно двух списков на собрании присутствовало 9 человек. Однако в протоколе указано 12, и по всем вопросам голосовали «за» 12 человек.

Допрошенный в судебном заседании свидетель Н.С.А. показал, что работает заместителем главы администрации Б-Солдатского района Курской области, 5 апреля 2008 года он, по поручению главы администрации Б-Солдатского района, Курской области приехал в дом досуга в с. Z, для того, чтобы присутствовать на общем собрании членов СПК им. К., согласно объявления, которое было в районной газете. Он приехал совместно с П.А.В. до начала собрания. Всего в доме досуга было примерно 12-13 человек, из них 5-6 человек выходили на улицу, вновь возвращались, а остальные постоянно находились в помещении. Проверка участвующих лиц не проводилась, кто из членов СПК присутствовал на собрании сказать не может. Ж.В.А. один сразу занял место в президиуме и начал проводить собрание. Выступал один Ж.В.А., ни председатель, ни секретарь, ни счетная комиссия не избирались, протокол не велся. В конце собрания он также выступил перед находившимися гражданами и сообщил что собрание незаконно, ввиду того, что не соблюден порядок созыва собрания, неизвестно с кем проводится собрание, нет кворума, Ж.В.А. давно не является членом СПК им. К., ему был выделен земельный и имущественный пай и проведение данного собрания не отвечает никаким нормам закона.

Допрошенная в судебном заседании в качестве свидетеля П.А.В. показала, что она совместно с Н.С.А. присутствовала на собрании членов СПК им. К. 5.04.2008 года, по поручению главы администрации Б-Солдатского района. На данном собрании всего было примерно 12-13 человек, несколько из них периодически выходили на улицу. Кто присутствовал на собрании сказать не может, так как этот вопрос не выяснялся. Собрание проводил Ж.В.А.. Протокол не велся, секретарь, счетная комиссия не избирались. По поводу незаконности данного собрания выступал Н.С.А.

Согласно имеющейся в деле копии заявления 8 апреля 1992 года Ж.В.А. обратился с заявлением к председателю колхоза им.К. с просьбой вывести его из состава членов колхоза в связи с организацией КФХ и выделить ему земельный участок, а также имущество. Согласно протокола заседания правления колхоза им. К. от 11.04.1992 года, на базе которого был образован СПК им.К., Ж.В.А. прекратил членство в колхозе им. К. в связи с организацией крестьянского

фермерского хозяйства, с выделением земельного участка и имущественного пая. Доказательств того, что Ж.В.А. является членом СПК им. К., в судебном заседании не добыто, ответчиком не представлено. В списках членов СПК им. К. в приложении к Уставу СПК им.К. Ж.В.А. отсутствует. Таким образом, суд считает установленным, что Ж.В.А. членом СПК им. К. на 5.04.2008 года не являлся.

Согласно протокола общего собрания членов СПК им. К. от 13.10.1999 года, количество членов кооператива на 13.10.1999 года составляло 511 человек, других доказательств, согласно которым возможно установить количество членов СПК им. К. на момент проведения собрания, в судебное заседание сторонами не представлено.

В соответствии с ч.2 ст. 26 ФЗ РФ «О сельскохозяйственной кооперации», председатель кооператива, правление кооператива избираются общим собранием членов кооператива из числа членов кооператива.

Решение общего собрания об избрании Ж.В.А. председателем СПК им. К. противоречит указанной норме закона, поскольку Ж.В.А. членом СПК им. К. не являлся.

В соответствии со ст. 24 ФЗ РФ «О сельскохозяйственной кооперации», кворум при принятии решений, если уставом кооператива не установлено иное, должен составлять не менее: на общем собрании членов кооператива, лично присутствующих, - 25 процентов от общего числа членов кооператива, имеющих право голоса, но не менее 5 членов кооператива в случае, если число членов кооператива составляет менее 20 членов.

Таким образом, суд считает установленным, что на общем собрании членов СПК им. К. 5.04.2008 года отсутствовал необходимый кворум для принятия каких-либо решений.

Так же согласно п.1.1.ст.24 ФЗ РФ «О сельскохозяйственной кооперации» общее собрание членов кооператива не вправе принимать решения по вопросам повестки дня, объявленным в нарушении предусмотренных настоящим Федеральным законом порядка и сроков созыва общего собрания членов кооператива.

Протокол общего внеочередного общего собрания членов СПК им.К. от 5.04.2008 года не содержит всех сведений указанный в п.8 ст.24 ФЗ РФ «О сельскохозяйственной кооперации», а также к протоколу общего собрания не приложены документы указаны в п9.настоящего закона.

Кроме того, при установленных по делу обстоятельствах, личное участие истцов в принятии решений на собрании 5.04.2008 года, могло повлиять на исход голосования.

Представитель ответчика Ж.В.А. в судебном заседании также просил применить к требованиям истцов срок исковой давности, который согласно внесенных на собрании в устав СПК изменений составляет два месяца с момента проведения собрания.

Согласно ст. 196 ГК РФ общий срок исковой давности составляет три года, который с момента проведения собрания - 5.04.2008 года не истёк, а внесенные

изменения в устав СПК на внеочередном общем собрании от 5.04.2008 года, не соответствуют требованиям действующего законодательства, в связи с чем данное требование не может являться основанием для вынесения решения об отказе в иске.

При таких обстоятельствах, поскольку в судебном заседании установлено, что общее собрание членов СПК им. К. проведено с нарушением Федерального Закона №193-ФЗ «О сельскохозяйственной кооперации» суд приходит к выводу об удовлетворении заявленных Н.Н.Д., К.Е.П., П.А.Я., К.О.М. исковых требований.

Выдержка из Кассационного определения Курского областного суда по Делу № 33-1080-2009 от 28 мая 2009 г.

Изучив материалы дела и проверив в интересах законности решение суда в полном объеме, судебная коллегия находит его подлежащим отмене в связи с нарушением судом первой инстанции норм материального права.

А именно, из Устава СПК им. К. видно, что данный кооператив является сельскохозяйственным производственным кооперативом.

В соответствии со ст. 107 ГК РФ правовое положение производственных кооперативов и права и обязанности их членов определяются в соответствии с Гражданским кодексом РФ и законами о производственных кооперативах.

Согласно преамбуле ФЗ «О сельскохозяйственной кооперации» правовые и экономические основы создания и деятельности сельскохозяйственных кооперативов и их союзов определяет настоящий Федеральный закон.

В силу ст. 25 ФЗ «О сельскохозяйственной кооперации» решение общего собрания кооператива в случае несогласия с ним может быть обжаловано членами кооператива и ассоциированными членами кооператива в суд.

Понятия члена кооператива и ассоциированного члена кооператива приведены в ст. 1 указанного федерального закона: член кооператива – принимающее личное трудовое участие в деятельности производственного кооператива физическое лицо либо принимающее участие в хозяйственной деятельности потребительского кооператива физическое или юридическое лицо, удовлетворяющие требованиям настоящего Федерального закона и устава кооператива, внесшие паевой взнос в установленных уставом кооператива размере и порядке, принятые в кооператив с правом голоса и несущие по обязательствам кооператива субсидиарную ответственность; ассоциированный член кооператива – физическое или юридическое лицо, внесшее паевой взнос, по которому оно получает дивиденды, несущее риск убытков, связанных с деятельностью кооператива, в пределах стоимости своего паевого взноса и имеющее право голоса в кооперативе с учетом ограничений, установленных настоящим Федеральным законом и уставом кооператива.

То есть, для физического лица обязательным признаком членства в производственном кооперативе является личное трудовое участие в кооперативе, для ассоциированного членства – наличие в составе имущества кооператива паевого взноса этого лица.

В силу п. 4 ч. 2 ст. 131 ГПК РФ в исковом заявлении должно быть указано, в чем заключается нарушение либо угроза нарушения прав, свобод и законных интересов истца.

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

Анализ приведенных норм в их совокупности указывает на то, что, обращаясь за защитой нарушенного права, истцы должны представить в суд доказательства наличия у них этого права.

Истцы утверждают, что нарушено их право как членов производственного кооператива избирать и быть избранными. Однако доказательств тому, что они являются членами кооператива или ассоциированными членами кооператива ими не представлено.

Напротив, из материалов дела явствует, что никто из истцов личного трудового участия в кооперативе не принимает. Согласно заявлениям от 25.10.1999 г. и трудовых книжек Н.Н.Д., К.Е.П., П.А.Я. и К.О.М. они уволены с работы в СПК им. К. и приняты на работу в ЗАО АПО «У», вновь на работу в СПК им. К. не принимались (л.д. 94-108). Следовательно, эти лица не являются членами кооператива.

Что касается ассоциированного членства, то в материалах дела имеется список членов СПК им. К. без указания даты, на которую он составлялся, и в этом списке значатся истцы с внесенными ими паевыми взносами в виде земельных долей на основании свидетельств, номера которых указаны напротив их фамилий (л.д. 21-39). Однако из списка арендодателей к договору аренды земельных долей от 10.04.2000 г. видно, что земельные доли истцами не переданы в уставный фонд СПК им. К., а находятся в аренде этого хозяйства (л.д. 240-248).

Отсутствует в деле и подтверждение факту внесения истцами в уставный фонд кооператива имущественного пая. Согласно протоколу общего собрания пайщиков СПК им. К. от 1.12.2006 г. после реорганизации СПК им. К. в ЗАО «У» осталось в СПК им. К. имущества 49 % (трактора, заправка, склады, ток крытый и весовая). На этом же собрании было принято решение о передаче оставшегося имущества в ЗАО АПО «У» (л.д. 196-199).

Представитель истца К.Е.П. П.Ю.В в суде кассационной инстанции подтвердил, что истцы земельную долю в СПК им. К. не передавали, а имущественный пай забрали из СПК им. К. деньгами – частично.

Однако федеральным законом «О сельскохозяйственной кооперации» (ст. 18 ФЗ), Уставом СПК им. К. в прежней редакции (гл. IV) не предусмотрено возврата паявого взноса по частям.

Следовательно, истцы, не имея в уставном фонде кооператива имущественного взноса, не могут признаваться его ассоциированными членами. Во всяком случае своего ассоциированного членства в кооперативе истцы, как того требует ст. 56 ГПК РФ, не доказали.

Вывод суда о том, что истцы значатся в списках членов СПК им. Капустина, что они не подавали заявления о выходе из членов кооператива и членство их не было прекращено по иным основаниям, не состоятелен.

Имеющиеся в деле списки членов СПК составлялись в более ранний период, о чем свидетельствуют пометки о смерти более 330 человек.

Отсутствие заявлений истцов о выходе из кооператива и данных об их исключении из него противоречит фактическим обстоятельствам и является формальным, не имеющим правового значения обстоятельством.

Ранее, 22 марта 2007 года, состоялось решение суда по спору с участием истца П.А.Я., в котором суд исходил из того, что истца является членом кооператива. Однако это решение не имеет преюдициального значения для рассматриваемого спора, поскольку решение состоялось с участием других лиц, о другом предмете спора и касалось другого периода времени.

Вопрос о членстве в кооперативе неоднократно ставился представителем ответчика в своих возражениях на иск и обсуждался в судебном заседании, но доказательств этому истцы не представили. Не представлено таковых доказательств и в суд кассационной инстанции.

Таким образом, поскольку отсутствуют доказательства принадлежности истцов к числу членов, ассоциированных членов сельскохозяйственного производственного кооператива, они не вправе обжаловать состоявшееся общее собрание членов кооператива и принятые на нем решения.

При таких обстоятельствах состоявшееся решение является незаконным и подлежит отмене.

Учитывая, что обстоятельства, имеющие значение для дела, установлены на основании имеющихся доказательств, по делу подлежит принятию новое решение – об отказе в иске.

2.1.1.6. Решение Советского районного суда Курской области по делу № 2-109/2009 г. от 08 июня 2009 г., Кассационным определением Курского областного суда по Делу № 33-1615-2009 г. от 30 июля 2009 года оставлено без изменения:

Требование истцов о признании недействительным решения Общего собрания собственников земельных долей от 10.04.2006 г. не подлежит удовлетворению по следующим основаниям:

В соответствии с положениями ст. 14 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», действующей на момент проведения общего собрания собственников земельных долей, участники долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения о проведении общего собрания участников долевой собственности не позднее чем за тридцать дней до дня его проведения уведомляются в письменной форме (почтовые открытки, письма) и посредством размещения соответствующих объявлений на информационных щитах, расположенных на территории муниципального образования по месту нахождения земельного участка, находящегося в долевой собственности, или опубликования сообщения в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации.

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 таком 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. Принятое решение оформляется протоколом.

Приложением к протоколу общего собрания участников долевой собственности является список присутствующих на нем участников долевой собственности на этот земельный участок с указанием реквизитов документов, удостоверяющих их права на землю. Указанный протокол оформляется в трех экземплярах, один из которых хранится у председателя общего собрания участников долевой собственности, второй - у лица, по предложению которого проводилось это собрание, третий - в органе местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, находящегося в долевой собственности.

В судебном заседании установлено, что Постановлением Главы Администрации Советского района Курской области от 16.05.94г. №98 были утверждены списки собственников земельных долей АОЗТ «Г» в количестве 465 человек /т.3 л.д. 11-13/. Постановлением Главы Администрации Советского района Курской области №69 от 19.03.2001г. АОЗТ «Г», было реорганизовано в СПК «Г» /т.6 л.д.32/. 07.03.2006г. в газете «Курская правда» было опубликовано объявление о проведении собрания собственников земельных долей, расположенных в границах СПК «Г» территории МО «Н-ский с/с» Советского района Курской области с указанием повестки дня /т.3 л.д.88/. Аналогичные объявления были размещены на информационных щитах, расположенных у Дома культуры, магазина и медицинского пункта, что подтверждается показаниями свидетелей Д. и П. 10.04.2006 г. в Доме культуры в с.З Советского района Курской области; было проведено общее собрание участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения. Проведение данного собрания было оформлено протоколом /т.5 л.д. 211-216/ и явочным листом /т.5 л.д.217-229/. Повестка собрания составляла 6 вопросов, по каждому вопросу проводилось голосование и большинством голосов были приняты решения, что подтверждается протоколом судебного заседания, а также показаниями свидетелей Д., К., П., И., Г., а также показаниями третьего лица Б., также присутствовавшего на данном собрании.

На основании изложенного суд приходит к выводу, что при проведении 10.04.2006г. общего собрания участников долевой собственности СПК «Г» были допущены нарушения при определении количества лиц, присутствующих на данном собрании, однако данное нарушение не влечет признания собрания незаконным, поскольку с вычетом лиц, необоснованно включенных в явочный лист, данное собрание было проведено при необходимом кворуме в 20% от общего числа собственников земельных долей.

Таким образом, оценив в судебном заседании доказательства, суд считает исковые требования Д. и других к ЗАО «А» в части признания недействительным решения Общего собрания собственников земельных долей от 10.04.2006г. не подлежащим удовлетворению, поскольку при проведении данного собрания не было допущено таких нарушений, которые могли повлиять на принятые решения, и повлекли бы признание собрания, незаконным, а принятых на нем решений недействительными.

Доводы истцов, что ряд собственников земельных долей СПК «Г» не присутствовали на общем собрании (не указаны в явочном листе), также не могут быть приняты судом. Действующее законодательство, а именно ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» не устанавливает обязательное участие всех собственников земельных долей, а лишь их минимально необходимое количество для признания собрания правомочным.

Оспаривание факта подлинности подписи ряда истцов в явочном листе, также не принимается судом. Явочный лист является документом, целью которого служит подтверждение факта: присутствия того или иного лица на собрании, истцами же не предоставлено доказательств того; что ряд лиц, указанных в явочном листе не присутствовали 10.04.2006г. на общем собрании участников долевой собственности СПК «Г».

Доводы истцов о не обсуждении на собрании условий договора аренды и размера арендной платы, также являются необоснованными. Согласно повестке собрания одним из вопросов данного собрания было: «О передаче земельного участка, выделенного в счет земельных долей собственников в аренду ЗАО «А». Обсуждений условий договора аренды, утверждение условий договора аренды». По итогам рассмотрения данного вопроса были приняты большинством голосов условия договора аренды с ЗАО «А» /т.5 л.д.215/. Данный факт был также подтвержден показаниями свидетелей Д., К., П., И., Г., а также показаниями третьего лица Б. Помимо этого истцы не оспаривали факт того, что за них земельный налог на доли на основании их письменных заявлений был уплачен ЗАО «А», что подтверждает не только обсуждение условий договора аренды земельных долей, но и его исполнение в части компенсации арендодателям суммы земельного налога.

Отсутствие в протоколе Общего собрания подписей собственников земельных долей, принимавших решение, также не может служить основанием признания решения собрания недействительным, поскольку действующее законодательство не предъявляет к протоколу Общего собрания подобных требований.

2.1.2. Судебная практика Воронежской области

2.1.2.1. Решение Эртильского районного суда Воронежской области от 20 ноября 2009 г. о признании недействительными итогов собрания собственников земельных долей общей долевой собственности бывшего колхоза «П» от 29.04.2008 г. Кассационным определением Воронежского областного суда по делу №33-3661 от 06 июля 2010 г. оставлено без изменения:

Решением Эртильского районного суда Воронежской области от 20 ноября 2009 года в удовлетворении иска отказано (том 4 л.д.104-116).

В кассационной жалобе Т.Т.И., И.Н.П., П.С.В. ставится вопрос об отмене указанного решения суда, как незаконного и необоснованного (том 5 л.д.8-13, т.6 л.д.3).

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, заслушав Т.Т.И., ее представителя - адвоката, представителя ответчика ООО «», судебная коллегия не находит оснований к отмене решения.

При разрешении спора, суд правильно руководствовался ст.ст.13, 14 Федерального Закона от 24.07.2002 года №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», которые регулируют выделение земельных участков в счет долей в праве общей собственности на земельный участок и особенности определения порядка распоряжения, владения, и пользования такими участками.

Отказывая в иске о признании недействительным итогов общего собрания от 29.04.2008 года суд обоснованно исходил из того, что истцы не представили доказательств, в обоснование иска о выделении им ранее 24.12.2004 года общим собранием пайщиков земельных долей в общей долевой собственности в спорном месте на полях №№ 1,2 и 9., поскольку протокол и решение указанного собрания суду представлены не были.

Судом были проверены доводы истцов о нарушении порядка проведения собрания пайщиков от 29.04.2008 года. При этом на основании представленного протокола, списка участников долевой собственности за исключением ранее выделившихся участников, показаний свидетелей о порядке ведения собрания, суд пришел к правомерному выводу, о том, что собрание имело кворум для принятия решений указанных в его повестке. Подсчет кворума в решении суда приведен, доводам истцов о фальсификации документов дана оценка исходя из представленных доказательств.

Отказывая в иске, суд правильно принял во внимание, что о проведении общего собрания пайщиков истцам было известно, однако они в его работе участия не приняли, свое несогласие с принимаемыми решениями не выразили, в повестку дня вопрос о выделении им земельного участка в натуре не включался.

Объявление истцов в газете «Эртильские новости» от 28.03.2008 года о выделе им земельного участка в счет их земельных долей, само по себе не является основанием для признания решения собрания недействительным, поскольку в нем место расположения земельного участка конкретизировано не было, а дополнение с указанием поля, рабочего участка и бригады было опубликовано 22.08.2008 года, т.е. после проведения собрания. В связи с поступлением возражений на указанное объявление, суд правомерно указал на то, что истцы вправе разрешить возникшие разногласия с применением согласительных процедур, в соответствии с Законом Воронежской области от 13.05.2008 года «О регулировании земельных отношений на территории Воронежской области».

В связи с отказом в иске о признании недействительным итогов общего собрания пайщиков, суд обоснованно отказал в иске об исключении записи из Единого реестра кадастра недвижимости и погашении записи о постановке на кадастровый учет земельных участков 162 собственников земельных долей бывшего колхоза «П», поскольку доказательств производства таких записей в

нарушение Федерального Закона от 24.07.2007 года «О государственном кадастре недвижимости» истцами не представлено.

Решение суда по существу является верным, соответствующим фактическим материалам дела, установленным обстоятельствам дана надлежащая правовая оценка. Нормы материального права судом применены правильно и приведены в решении.

Доводы кассационной жалобы, выражают несогласие с вынесенным судебным решением, основаны на субъективном толковании норм права, переоценке имеющихся в деле доказательств и не могут повлечь отмену постановленного решения.

2.1.3. Судебная практика Тамбовской области

2.1.3.1. Кассационное определение Тамбовского областного суда по делу № 33-2739 от 20 сентября 2010 г. об отмене решения общего собрания собственников земельных долей

Проверив материалы дела, проанализировав доводы кассационной жалобы и дополнения к ней, судебная коллегия не находит оснований для ее удовлетворения.

Определение порядка распоряжения, владения и пользования земельным участком, находящимся в долевой собственности, регламентируется ст.14 ФЗ от 24.07.2002 года №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», в соответствии с которой решение о порядке владения и пользования земельным участком, находящемся в долевой собственности, принимается общим собранием участников долевой собственности.

Оспариваемым протоколом участников долевой собственности принято решение и определены поля первоочередного выдела для собственников земельных долей, желающих выделить в счет ни земельные участки; отказано в выделении предпринимателю Ибрагимову М.Г. в границах участка АО ЗТ «П» Уваровского района Тамбовской области земельные доли в аренду для ведения фермерского хозяйства; решено принять условия аренды ФК К.Г.И., КФХ К.Т.Ф., КФХ А.М.А. и ФХ К.О.В.; определены местонахождения земельного участка, в границах которого находятся невостробованные доли в полях.

Суд первой инстанции, отказывая в иске, обоснованно исходил из того, что порядок созыва и проведения собрания был соблюден.

В силу ст.14 ч.2 названного выше ФЗ общее собрание участников долевой собственности считается правомочным, если на нем присутствуют участники долевой собственности на этот земельный участок, составляющие не менее 20% их от общего числа (или владеющие более чем 50% долей в праве общей собственности на этот земельный участок).

Судом установлено, что на этом собрании присутствовало более 20% участников долевой собственности, 138 участников долевой собственности, участвующие в судебном заседании подтвердили свое присутствие на собрании. Следовательно, кворум на собрании был.

Доводы истцов о нескольких экземплярах оспариваемого протокола, недостатков ведения регистрации участников долевой собственности, оставление подписи одного участника долевой собственности за другого, оставление подписи доверенными лицами, наличие протокола общего собрания участников долевой собственности СХПК «Н» от 29.04.2006 года, проверялись судом первой инстанции и получили оценку в решении суда.

Остальные участники долевой собственности согласны с принятым решением общего собрания от 30.07.2008 года и не оспаривают его.

Доводы кассационной жалобы не опровергают выводы суда первой инстанции.

Нарушений норм процесса, которые могли бы повлечь принятие судом незаконного решения, по делу не усматривается.

Руководствуясь ст.360, ст.361 ГПК РФ, судебная коллегия

Определила:

Решение Уваровского районного суда от 2 июня 2010 года оставить без изменения, а кассационную жалобу Е.Т.В., П.С.Ф. представителей И.Г.А., М.А.И. – без удовлетворения.

2.1.3.2. Кассационное определение Тамбовского областного суда по делу № 33-3591 от 01 декабря 2010 г. о признании недействительным протокола общего собрания

Проверив дело, обсудив доводы кассационных жалоб, поддержанные представителем ООО «Ю» и П.Т.И. – Т.В.В., выслушав представителя истцов М.Ю.В., считавшего жалобы не подлежащими удовлетворению, судебная коллегия не находит оснований для отмены решения суда.

Согласно ст. 13 ФЗ от 24.07.2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» участник или участники долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения вправе выделить земельный участок в счёт 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.

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 силу ст. 14 указанного закона решение о порядке владения и пользования земельным участком, находящимся в долевой собственности, принимается общим собранием участников долевой собственности.

Участники долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения о проведении общего собрания участников долевой собственности не позднее чем за тридцать дней до дня его проведения уведомляются в письменной форме (почтовые открытки, письма) и посредством размещения соответствующих объявлений на информационных щитах, расположенных на территории муниципального образования по месту нахождения земельного участка, находящегося в долевой собственности, или опубликования сообщения в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации.

Общее собрание участников долевой собственности проводится по предложению сельскохозяйственной организации, использующей этот земельный участок, или по предложению участника долевой собственности на этот

земельный участок. Орган местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, находящегося в долевой собственности, вправе обратиться к сельскохозяйственной организации, использующей этот земельный участок, с предложением о созыве общего собрания участников долевой собственности на земельный участок.

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 таком 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. Принятое решение оформляется протоколом.

Приложением к протоколу общего собрания участников долевой собственности является список присутствующих на нем участников долевой собственности на этот земельный участок с указанием реквизитов документов, удостоверяющих их права на землю. Указанный протокол оформляется в трех экземплярах, один из которых хранится у председателя общего собрания участников долевой собственности, второй - у лица, по предложению которого проводилось это собрание, третий - в органе местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, находящегося в 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;

местоположение части находящегося в долевой собственности земельного участка, в границах которой находятся невостребованные земельные доли;

местоположение части находящегося в долевой собственности земельного участка, в границах которой выделяются земельные участки в счет земельных долей для передачи таких земельных участков в аренду;

местоположение части находящегося в долевой собственности земельного участка, в границах которой выделяются земельные участки в счет земельных долей для передачи таких земельных участков в уставный (складочный) капитал;

местоположение части находящегося в долевой собственности земельного участка, в границах которой выделяются земельные участки в счет земельных долей для передачи таких земельных участков в доверительное управление.

Аренда, купля-продажа или другая сделка с земельным участком из земель сельскохозяйственного назначения, находящимся в долевой собственности, совершается или участниками долевой собственности, или лицом, действующим на основании доверенностей, выданных ему участниками долевой собственности.

Судом первой инстанции установлено, что 30 марта 2006 года решением общего собрания участников долевой собственности земельного участка сельскохозяйственного назначения, общей площадью 45730000 кв.м., кадастровый номер {...}, расположенного на территории совхоза «В» N-ского

сельсовета Умётского района Тамбовской области определено местонахождение части земельного участка для передачи её в аренду КФХ Л.А.В. и другим сельскохозяйственным предприятиям, в число которых ООО «Ю» не входило.

Суд первой инстанции, признавая недействительным решение общего собрания участников долевой собственности земельного участка сельскохозяйственного назначения от 9 октября 2008 года, на котором выделена часть земельного участка и определено его местоположение для передачи в аренду ООО «Ю», правильно оценив представленные доказательства в их совокупности, пришёл к обоснованному выводу о том, что порядок созыва общего собрания был нарушен, так как ООО «Ю» не вправе было инициировать проведение данного собрания, поскольку последним не представлено достоверных доказательств, свидетельствующих о правомерности использования спорного земельного участка.

Кроме того, судом установлено, что принятые на общем собрании решения являются неправомочными, поскольку количество участников долевой собственности на земельный участок, имеющих право голоса, составляло менее 20 процентов их общего числа.

Данные выводы суда доводами кассационных жалоб не опровергаются.

Суд правомерно исключил из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним запись регистрации {...} от 11 февраля 2010 года о регистрации договора аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения с ООО «Ю» от 16 декабря 2009 года, поскольку он заключен на основании решения общего собрания от 9 октября 2008 года, признанного судом недействительным.

По смыслу ст. 13 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» к участию в деле в обязательном порядке судом должны привлекаться участники долевой собственности, заявившие свои возражения относительно передачи земельного участка в аренду или распоряжения им иным образом. Что касается остальных участников долевой собственности, от которых возражений не поступило, то их привлечение к участию в деле не является обязательным.

Учитывая изложенные обстоятельства, нарушений процессуального законодательства, которые могли бы повлечь отмену решения суда, судебная коллегия из материалов дела не усматривает.

2.2. Иски о признании недействительными договоров дарения земельной доли, договоров купли-продажи земельной доли, договоров купли-продажи земельных участков и исключения записи о регистрации договора из ЕГРП

Данная категория исков взаимосвязана с ранее рассмотренной группой исков о признании права собственности на земельные доли, о государственной регистрации перехода права собственности на земельную долю.

Как правило, сторона, уклоняющаяся от исполнения договора, пытается признать ранее заключенные договоры недействительными, и подает соответствующие иски.

Виды исков:

- о признании недействительным договора дарения земельной доли (пп.2.2.1.1.);

- о признании недействительным договора купли-продажи земельных долей и исключении записи о регистрации такого договора из ЕГРП (пп.2.2.1.2.);
- о взыскании штрафа по договору купли-продажи земельной доли (пп.2.2.2.1.¹²);
- о признании недействительным договора купли-продажи земельных долей, применении последствий недействительности ничтожной сделки (пп. 2.2.3.1.; 2.2.4.2.; 2.2.5.1.);
- о признании частично недействительным договора купли-продажи земельного участка, применении последствий недействительности ничтожной сделки, взыскании причиненных им убытков, исключении из ЕГРП записей о прекращении права собственности на земельные доли (пп.2.2.4.1.).

При признании недействительными договоров дарения земельной доли необходимо учитывать, что до принятия Федерального закона от 18.07.2005 № 98-ФЗ (внесение поправок в ст. 12 «Особенности совершения сделок с долями в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения»), участники общей долевой собственности имели право дарить долю третьим лицам, не являющимися участниками общей долевой собственности и сельскохозяйственными организациями, использующими земельный участок для сельскохозяйственного производства.

Особенности оборота сделок с земельными долями указаны в Предисловии (с.20). Что необходимо представить суду для подтверждения права на приобретение земельной доли в главе 1 «Иски о признании права собственности и государственной регистрации права/перехода права собственности», часть 1.1. «Иски о признании права собственности на земельные доли. Иски о государственной регистрации перехода права собственности на земельную долю».

Учитывая особенности процедуры оформления и государственной регистрации права на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в общей долевой собственности, 90% действий, связанных с данной процедурой совершается представителями собственников земельных долей, действующих на основании доверенностей. Поэтому при заявлении исковых требований о признании недействительными договоров купли-продажи земельных долей, истцы ссылаются на то, что сделки заключались не ими лично, а уполномоченными ими лицами на основании доверенностей. Как правило, сделка, заключенная на основании доверенности, может быть оспорена только в случаях, если поверенным были превышены полномочия, установленные доверенностью.

Из приведенных ниже решений наибольший интерес вызывает Постановление ФАС Центрального округа от 25 августа 2008 г. № Ф10-3803 по делу № А08-4927 по иску о взыскании штрафа по договору купли-продажи земельных долей. Администрация Белгородской области заключила договор купли-продажи земельных долей из состава невостребованных земельных долей с сельскохозяйственной организации, и в последующем не исполнила договор. Судом данный договор был признан незаключенным. Помимо правовых обоснований, изложенных в судебном решении, эта сделка ничтожна в силу закона. Невостребованными земельными долями можно распоряжаться только

¹² Решением суда договор купли-продажи земельной доли был признан незаключенным

после признания права собственности на данные земельные доли в судебном порядке за субъектом федерации.

Данную сделку можно назвать неким «джентельменским соглашением», в нашей практике мы часто сталкиваемся с ситуациями, когда региональные власти предлагают инвесторам работать на землях, правовой статус которых не определен, как правило, это земли, состоящие из невостребованных земельных долей.

Процедура признания права собственности на невостребованные земельные доли за государством процедура длительная. По подсчетам, этот процесс занимает не менее 1,5 лет (на примере процедуры, установленной в Курской области по нормам законодательства по состоянию на 01.04.2011 г.):

Таблица 3. Порядок проведения процедуры признания права собственности за субъектом федерации на невостребованные земельные доли на примере Курской области

№№ п\п	Вид мероприятия	Срок исполнения	Примечания
1.	Составление списков владельцев невостребованных земельных долей. Обязанность глав сельсоветов.	1-2 месяца	Отрицательный фактор то, что сроки выполнения работ зависят от личности главы сельсовета. Как правило, работа инициируется заинтересованной в заключении договоров аренды сельскохозяйственной организацией и осуществляется ее специалистами.
2.	Публикация сообщения о невостребованных земельных долях	3 месяца	Срок на получение заявления от собственников невостребованных земельных долей.
3.	Проведение общего собрания участников долевой собственности.	1 месяц	Срок на уведомление.
4.	Вынесение постановления об образовании земельного участка из невостребованных земельных долей	1-2 недели	
5.	Передача в Комитет по управлению имуществом протокола собрания участников долевой собственности на земельные участки, в границах которых находятся невостребованные земельные доли, а также	1-2 недели	

	списков собственников невостребованных земельных долей		
6.	Публикация объявления в СМИ о местоположении земельного участка из невостребованных земельных долей, а также списка собственников невостребованных земельных долей	1-2 месяца	Публикацию дает Комитет по управлению имуществом.
7.	Обращение в суд о признании права собственности Курской области на земельный участок из невостребованных земельных долей	1-3 месяца	Проводится совместно Комитетом по управлению имуществом и Главами МО. Предположительно, Комитет по управлению имуществом выдаст доверенности Главам МО.
8.	Судебный процесс по установлению права собственности	3 месяца	
9.	Межевые работы	1,5-3 месяца	Договор с землеустроительной организацией заключается на торгах
10.	Кадастровый учет	1 месяц	
11.	Регистрация права собственности за субъектом РФ/муниципальным образованием	1 месяц	
12.	Вынесение постановления о передаче земельного участка в аренду и проведение аукциона/торгов на заключение договора аренды	1-2 недели	
13.	Государственная регистрация договора аренды	1 месяц	

К сожалению, сельскохозяйственные организации идут на заключение «джентельменских соглашений», начинают работать на земле, и иногда несут убытки, т.к. в последующем могут быть наказаны как административно за незаконное использование земельного участка, так и материально, когда в итоге проведения торгов, право на заключение договора аренды земельного участка, сформированного из невостребованных земельных долей, получает другая организация.

2.2.1. Судебная практика Курской области

2.2.1.1. Решение Советского районного суда Курской области по делу № 2-274/2009 от 31 августа 2009 г. по иску о признании договора дарения недействительными, Кассационным определением Курского областного суда по Делу № 33-2254-2009 г. от 22 октября 2009 года оставлено без изменения:

Требования истцов не подлежат удовлетворению также и по следующим основаниям:

В соответствии с абзацем 2 п.1 ст.12 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», 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.

Довод представителя истцов М.А.И. о том, что заключение договора дарения без выдела земельной доли противоречит закону и влечет его недействительность, не могут быть приняты судом, поскольку это утверждение не соответствует приведенной норме права, предусматривающей возможность дарения земельной доли без выделения земельного участка.

Доводы истцов о том, что ООО «К» на момент заключения договора дарения не являлось ни участником долевой собственности, ни сельскохозяйственной организацией, использующей земельный участок, находящийся в долевой собственности, что влечет незаконность договора дарения и недействительность этой сделки, не могут быть приняты судом по следующим основаниям.

Пунктом 2.2 Устава ООО «К» (т.2, л.д.76-78), определяющим цели и виды деятельности общества, подтверждается, что ООО «К» является сельскохозяйственной организацией. Из представленных государственным регистратором П.М.В. материалов дела по регистрации договора дарения земельной доли видно, что на момент заключения договора дарения ООО «К» использовало земельный участок, находящийся в долевой собственности на условиях аренды. Указанное обстоятельство подтверждается имеющимися в материалах дела договором аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения, заключенным между С.В.М. и ООО «К» 1 февраля 2006 года (т.2, л.д.66), а также справками Главы Администрации N-ского сельсовета от 23 мая и 24 мая 2006 года (т.2, л.д.67,69) о том, что ООО «К» использует земельный участок для выращивания сахарной свеклы общей площадью 50440000 кв.м. с кадастровым номером [...], находящийся на праве общей долевой собственности на территории Администрации N-ского сельсовета, в том числе и участок площадью 6,2 га, принадлежащий С.В.М. Справкой Управления аграрной политики Администрации Советского района Курской области от 25 апреля

2006 года (т.2, л.д.68) также подтверждается, что ООО «К» занимается выращиваем сахарной свеклы и зерновых культур по адресу: Курская область, Советский район, N-ский сельсовет.

Доводы представителя истцов В.Е.В. о недопустимости использования в качестве доказательств указанных справок из-за того, что справки из сельсовета подписаны ответчиком С.В.М., а справка из управления аграрной политики не зарегистрирована и в ней не указаны границы земельного участка, не могут быть приняты судом. Справки содержат в себе достаточную информацию для удостоверения факта использования земельного участка ООО «К», выданы уполномоченными на то органами в пределах их компетенции, подписаны соответствующими должностными лицами и заверены печатями. Отсутствие на справках отметок об их регистрации не влечет недействительности этих справок. Подписание справок Главы Администрации Расховецкого сельсовета С.В.М. также не влечет их недействительности, поскольку С. в действительности является главой органа местного самоуправления, уполномоченного выдавать такие справки, и на момент выдачи этих справок ответчиком по делу не являлся.

Довод представителя истцов В.Е.В. о недопустимости использования в качестве доказательства письменного договора аренды земельного участка от 1 февраля 2006 года, поскольку договор заключен без выдела участка, также не может быть принят судом. Действительность указанного договора не оспаривается кем-либо, в том числе и истцами, форма и содержание договора соответствуют требованиям законодательства, и в договоре указано расположение арендуемого участка (Курская область, Советский район, МО «N-ский сельсовет») и его границы (севооборот №1, поле №8 участок №1).

На основании изложенного суд считает установленным, что на момент заключения договора дарения земельной доли ООО «К» являлось сельскохозяйственной организацией, использовало на условиях аренды земельный участок, находящийся в долевой собственности, и могло принять в дар земельную долю, принадлежащую С.В.М. Каких-либо иных нарушений законодательства об обороте земель сельскохозяйственного назначения при заключении договора дарения земельной доли судом также не установлено. Таким образом, оспариваемый договор дарения земельной доли заключен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», а доводы истцов и их представителей о противоречии этого договора указанному закону не нашли подтверждения.

Не нашел подтверждения в судебном заседании также довод истцов и их представителей о притворности оспариваемой сделки.

В соответствии с п.2 ст.170 ГК РФ притворной признается сделка, которая совершена с целью прикрыть другую сделку.

Истцы и их представители указывают на то, что фактически между ответчиками был заключен договор купли-продажи земельной доли, поскольку условием договора было получение С.В.М. от ООО «К» зерна, а договор дарения был заключен с целью прикрыть эту сделку. При этом истцами не было представлено каких-либо доказательств, с достоверностью подтверждающих возмездность заключенной сделки и встречной передачи ООО «К» С. вещи или права либо встречного обязательства. Довод представителя истцов М. о том,

что С. сообщал ей о возможности получения им зерна от ООО «К», сам по себе не подтверждает возмездности заключенной сделки.

Как пояснил ответчик С.В.М., сообщая М. о возможности получения зерна, он не имел в виду, что это зерно будет получено им в порядке расчета за подаренную земельную долю. Между ним и ООО «К» был заключен договор аренды земельного участка, предусматривающий арендную плату. Кроме того, он находился в дружеских отношениях с генеральным директором ООО «К» Т.И.А., и мог при необходимости приобрести зерно у ООО «К». С. пояснил также, что являвшийся генеральным директором ООО «К» Т. обратился к нему с предложением подарить ООО «К» земельный пай. Он согласился, так как состоял с Т. в дружеских отношениях, и, как глава администрации сельсовета, был заинтересован в привлечении сельхозпроизводителей для обработки земель сельхозназначения на территории администрации, поскольку СПК «Р» землю не обрабатывал, земля зарастала. Он подарил долю в праве общей долевой собственности на земельный участок, арендуемый ООО «К». Каких-либо материальных выгод за это ему не предоставлялось.

Представитель ООО «К» П.В.С. также пояснил, что договор дарения земельной доли между С. и ООО «К» был заключен на безвозмездной основе, какого-либо имущества, в том числе зерна, ООО «К» С. в связи с заключением этого договора не передавало.

Суд принимает доводы ответчика С.В.М. и представителя ответчика П.В.С., поскольку они не были опровергнуты достаточными и достоверными доказательствами. При этом суд учитывает также, что у ООО «К» и С.В.М. не имелось какой-либо необходимости прикрывать сделку купли-продажи земельной доли договором дарения, поскольку, в соответствии с п.1 ст.12 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», С. мог на законных основаниях продать ООО «К» свою долю в праве общей долевой собственности на земельный участок.

Принимая во внимание указанные обстоятельства, суд не находит оснований для признания оспариваемого договора притворной сделкой.

Учитывая, что в судебном заседании не было установлено обстоятельств, влекущих признание оспариваемого договора недействительным, не подлежит удовлетворению также требование истцов об исключении записи о государственной регистрации договора и права собственности по указанному договору из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.2.1.2. Решение Советского районного суда Курской области по делу № 2-109/2009 г. от 08 июня 2009 г. о признании недействительным договора купли-продажи земельных долей и исключении записи о регистрации такого договора из ЕГРП, Кассационным определением Курского областного суда по Делу № 33-1615-2009 г. от 30 июля 2009 года оставлено без изменения.

Требования истцов в части признания недействительным договора купли-продажи земельных долей СПК «Г» и исключения записи о регистрации такого договора из ЕГРП не подлежит удовлетворению по следующим основаниям:

В соответствии с положениями ст. 14 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» к сделкам, совершаемым 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 настоящей статьей, а также статьями 13 и 14 настоящего Федерального закона.

В силу ст. 13 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.

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 соответствии с положениями п.1 ст. 164 ГК РФ сделки с землей и другим недвижимым имуществом подлежат государственной регистрации в случаях и порядке, предусмотренных ст. 131 ГК РФ и законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

П.1 ст.131 ГК РФ устанавливает, что право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

В судебном заседании установлено, что согласно решения Общего собрания собственников земельных долей СПК «Г» Советского района Курской области от 10.04.2006 г. было решено выделить земельный участок в счет земельных долей 208 собственников, владеющих 226 земельными долями, 1559,4 га пашни и было определено местоположение этого участка /т.5 л.д.211-216/. Образованный земельный участок был внесен в государственный земельный кадастр; и ему был присвоен кадастровый номер [...] /т.6 л.д.61-63/. Выделенный земельный участок, согласно решения данного собрания, было решено передать в аренду ЗАО «А» /т.5 л.д.215/, которое согласно Устава является сельскохозяйственным предприятием /т.6 л.д.36-37/. 26.03.2007г. между участниками долевой собственности на выделенный земельный участок и ЗАО «А» был заключен договор аренды земельного участка, общей площадью сельскохозяйственных угодий 1559,4 гектара пашни, с

государственным кадастровым номером [...] /т.6 л.д.72-109/. Данный договор был 22.11.2007г. зарегистрирован в Управлении Федеральной регистрационной службы по Курской области /т.6 л.д. 109/. Согласно п. 1.1 данного договора арендодатель сдает, а арендатор принимает в аренду с правом последующего выкупа земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, общей площадью 1559,4 гектар пашни, с государственным кадастровым номером [...], находящийся в общей долевой собственности, и расположенный по адресу: Курская область, Советский район, Н-ский сельсовет, СПК «Г» для производства сельскохозяйственной продукции /т.6 л.д.72/. П.7.1. договора аренды определяет, что стороны договорились, что арендуемый земельный участок может быть передан в собственность (продан) арендатору/т.6 л.д.75/.

Собственники земельных долей, входящих в образованный земельный участок, в том числе и истцы в установленном законом порядке выдали Б. нотариально заверенные доверенности, заключили индивидуальные договоры купли-продажи земельных долей с ЗАО «А», получили денежные средства и передали продавцу свидетельства о регистрации права собственности на земельные доли /т.3 л.д. 120-249, т.4 л.д. 1-245, т.5 л.д. 1-182/.

4.02.2008г. между собственниками земельных долей в лице Б. ЗАО «А» был заключен договор купли-продажи на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с государственным кадастровым номером 46:21:18» 00 00:0004 общей площадью 1559,4 гектара, расположенного по адресу: Курская область, Советский район, Н-ский с/с, СПК «Г» /т.6 л.д. 125-192/, который был зарегистрирован 07.03.2008г. в Щигровском отделе Управления Федеральной регистрационной службы по Курской области /т.6 л.д. 192/. В соответствии с п.9.1 данного договора «расторжение настоящего договора в одностороннем порядке не допускается» /т.6 л.д. 191/.

На основании изложенного суд приходит к выводу, что договор купли продажи земельных долей 4.02.2008г., заключенный между собственниками земельных долей в лице Б. и ЗАО «А» является заключенным в соответствии с требованиями действующего законодательства и не признается судом недействительным.

2.2.2. Судебная практика Белгородской области

2.2.2.1. Постановление ФАС Центрального округа от 25 августа 2008 г. № Ф10-3803 по делу № А08-4927/07-22 по иску о взыскании штрафа по договору купли-продажи

ООО "И" обратилось в Арбитражный суд Белгородской области с иском к Правительству Белгородской области о взыскании 51320000 руб. штрафа по договору купли-продажи от 15.09.2004 (с учетом уменьшения суммы иска в порядке ст. 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Решением от 03.03.2008 года Арбитражный суд Белгородской области в иске отказал.

Постановлением Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 08.05.2008 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Ссылаясь на неверное применение судом ст. ст. 10, 167, 454, 455, 554 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст. ст. 4, 5, 10, 11, 13 Федерального

закона N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", ст. 80 Земельного кодекса Российской Федерации, неприменение подлежащих применению в данном случае ст. ст. 2, 4, 17 Закона Белгородской области N 111 от 31.12.2003 "Об особенностях оборота земель сельскохозяйственного назначения", ООО "И" обратилось в Федеральный арбитражный суд Центрального округа с кассационной жалобой, в которой просит решение Арбитражного суда Белгородской области от 03.03.2008 и постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 08.05.2008 отменить, иск удовлетворить.

В судебном заседании представитель ООО "И" поддержал доводы кассационной жалобы по изложенным в ней мотивам.

Представитель Правительства Белгородской области доводы кассационной жалобы не признал, считает обжалуемые судебные акты законными и обоснованными.

Изучив материалы дела, заслушав объяснения представителей сторон, обсудив доводы кассационной жалобы и отзыва на нее, арбитражный суд кассационной инстанции не находит оснований для ее удовлетворения.

Как установлено арбитражным судом, 15.09.2004 между Правительством Белгородской области (продавец) и ООО "И" (покупатель) заключен договор купли-продажи, согласно которому продавец продает, а покупатель приобретает в собственность у продавца земельные доли - доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства, расположенные на территории Ивнянского и Прохоровского районов Белгородской области, общей площадью 15000 га.

В случае их недостаточного количества на территории указанных районов, стороны предусмотрели возможность приобретения недостающего количества земельных долей на территории иных районов Белгородской области (п. 1 договора).

В соответствии с п. 2 договора состав, количество и местоположение земельных долей указаны в приложении N 1, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора, которое может быть уточнено, по основаниям, указанным в пункте 1 настоящего договора, путем составления дополнительного приложения.

Согласно п. 4 договора его предметом, являются бесхозные земельные доли на территории Белгородской области (на земельную долю не имеется собственника, или собственник ее неизвестен, либо собственник отказался от права собственности на земельную долю), из которых в соответствии со ст. 80 Земельного кодекса РФ и ст. 225 Гражданского кодекса Российской Федерации формируются районные фонды перераспределения.

Пунктами 5, 6 договора предусмотрено, что продавец гарантирует, что в течение полутора лет совершит предусмотренные законодательством Российской Федерации процедуры приобретения прав на земельные доли, указанные в приложении N 1, в том числе государственную регистрацию права собственности, и другие юридически значимые действия по осуществлению перехода к покупателю права собственности на земельные доли; в случаях, если на отчуждаемые земельные доли, зарегистрированы права муниципальной

собственности, то продавец окажет содействие покупателю по его просьбе в приобретении этих земельных долей из состава земель фонда перераспределения либо предложит покупателю для покупки другие равноценные земельные доли.

Продавец также гарантирует, что с момента подписания договора от 01.09.2004 у покупателя возникает право владения и пользования земельными массивами, формируемыми из состава приобретаемых земельных долей, для ведения сельскохозяйственного производства и иных предусмотренных законодательством целей (пункт 7 договора).

В соответствии с п. 8 договора от 15.09.2004 года в случае нарушения продавцом пунктов 5 и 7, виновная сторона единовременно выплачивает штраф в размере 100% стоимости от суммы договора.

Ссылаясь на то, что Правительство Белгородской области не предприняло никаких действий для исполнения договора от 15.09.2004 и земельные доли, составляющие его предмет, в пользование и собственность покупателя переданы не были, ООО "И" обратилось в арбитражный суд с настоящим иском.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, арбитражный суд обоснованно исходил из следующего.

В соответствии со ст. 431 Гражданского кодекса Российской Федерации при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом.

Из условий п. 1 договора купли-продажи от 15.09.2004, усматривается, что продавец обязуется продать покупателю земельные доли - доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения.

В силу ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации земельные участки относятся к недвижимым вещам.

В соответствии со ст. 549 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору о продаже недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество.

Ссылка ООО "И" на то, что предметом договора являлись доли в праве общей собственности, а не земельные участки, в связи с чем к правоотношениям сторон не применяются правила Гражданского кодекса Российской Федерации о продаже недвижимости, судом кассационной инстанции отклоняется, поскольку использование указанных понятий, само по себе не меняет правовой природы спорного договора, как договора купли-продажи недвижимости.

Согласно п. 5 ст. 454 Гражданского кодекса Российской Федерации к отдельным видам договора купли-продажи (розничная купля-продажа, поставка товаров, поставка товаров для государственных нужд, контрактация, энергоснабжение, продажа недвижимости, продажа предприятия) положения,

предусмотренные настоящим параграфом, применяются, если иное не предусмотрено правилами настоящего Кодекса об этих видах договоров.

Таким образом, арбитражный суд, разрешая спор, обоснованно руководствовался специальными правилами, регулирующими особенности договора купли-продажи недвижимости.

Согласно п. 1 ст. 432 Гражданского кодекса Российской Федерации договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

В соответствии со ст. 554 Гражданского кодекса Российской Федерации в договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества. При отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

Из смысла данной нормы права, следует, что в договоре должны быть указаны данные, позволяющие определить расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества, в конкретном случае, в составе земельного массива указанного в договоре.

Спорный договор не содержит всех необходимых существенных условий, предусмотренных положениями ст. 554 Гражданского кодекса Российской Федерации, в частности в договоре не указаны данные, позволяющие определенно установить место расположения и иные идентифицирующие признаки земельных участков в составе земельных массивов сельскохозяйственных предприятий, указанных в договоре.

Поэтому арбитражный суд пришел к обоснованному выводу о том, что договор купли-продажи от 15.09.2004 не может считаться заключенным, поскольку стороны не достигли соглашения по существенным условиям, характерным для данного вида договора.

Кроме того, арбитражный апелляционный суд, руководствуясь ст. 80 Земельного кодекса Российской Федерации, ст. ст. 4, 5, 10, 11, 13 Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" от 24.07.2002 года N 101-ФЗ, ст. 208 Гражданского кодекса Российской Федерации, указав на невозможность приобретения права собственности субъектом на долю без реального выдела земельного участка, отсутствие у Правительства Белгородской области надлежаще оформленного права собственности на указанные в договоре земельные участки, сделал правильный вывод о том, что ответчик не имел полномочий на распоряжение правами на долю в объекте недвижимости. В связи с этим спорный договор обоснованно признан

арбитражным судом недействительным. Такой вывод соответствует положениям ст. 166 п. 1, 168 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В силу ст. 167 Гражданского кодекса Российской Федерации недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

Поэтому арбитражный суд обоснованно отказал истцу в применении меры гражданско-правовой ответственности, предусмотренной указанной сделкой.

При таких обстоятельствах оснований для отмены обжалуемых судебных актов суд кассационной инстанции не усматривает.

2.2.3. Судебная практика Воронежской области

2.2.3.1. Решение Хохольского районного суда Воронежской области по делу № 2-541/2010 от 23 сентября 2010 г. о признании недействительным договора купли-продажи земельных долей, применении последствий недействительности ничтожной сделки.

Выслушав объяснения представителей истицы и ответчика, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

В соответствии со статьей 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 указанной статьей, а также статьями 13 и 14 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.

ООО «А» не являлось сельскохозяйственной организацией, использующей земельный участок, находящийся в долевой собственности в границах землепользования ТОО «Р». В силу прямого указания закона ООО «А» не могло заключать с участниками долевой собственности договор купли-продажи.

В силу статьи 549 ГК РФ по договору купли-продажи недвижимого имущества продавец обязуется передать в собственность покупателя недвижимое имущество. В соответствии со статьей 550 ГК РФ договор продажи

недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами.

Статьей 556 ГК РФ предусмотрено, что обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным после вручения этого имущества покупателю и подписание сторонами соответствующего документа о передаче.

Истцами не представлено доказательств того, что именно с ООО «А» они заключили договор купли-продажи земельных долей, передав принадлежащие им земельные доли в собственность ООО «А».

Решением Хохольского районного суда Воронежской области от 18.06.2009г. истцам, за исключением В.Т.И., отказано в иске к ООО «А», М.М.А., Т.Р.В. о признании недействительным договора купли-продажи земельных долей № от ДД.ММ.ГГГГ. При рассмотрении дела судом было установлено, что истцы выдали нотариально удостоверенные доверенности с целью продажи принадлежащих им земельных долей за цену и на условиях по своему усмотрению М.М.А., который в дальнейшем распорядился ими, продав Т.Р.В.

Таким образом, истцы не передавали принадлежащие им земельные доли в собственность ООО «А», земельными долями распорядился М.М.А., при заключении договора купли-продажи земельных долей он действовал от имени истцов, а не от имени ООО «А», которому, как утверждают истцы, они передали земельные доли.

Кроме того, истцы утверждают, что их умышленно ввели в заблуждение относительно юридической природы правоустанавливающих документов, изъяли их, передав за них денежную сумму в размере 15500 рублей, договор купли-продажи передан не был. Вместе с тем, истцы выдавали доверенности на продажу земельных долей ДД.ММ.ГГГГ, ДД.ММ.ГГГГ, ДД.ММ.ГГГГ, ДД.ММ.ГГГГ., то есть договор купли-продажи одновременно со всеми истцами не мог быть заключен.

Доводы истцов о том, что ООО «А» в письме в администрацию Хохольского района признавало заключение с истцами договора купли-продажи земельных долей являются необоснованными в связи с тем, что в нем отсутствуют какие-либо сведения о заключении договора купли-продажи именно с истцами.

Вопрос о передаче правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов на земельные доли разрешается при заключении договора купли-продажи между продавцом и покупателем, то есть между истцами, их представителем на момент заключения договора купли-продажи М.М.А. и покупателем Т.Р.В. Истцами не представлено доказательств того, что указанные документы по каким-либо основаниям находятся в ООО «А». В связи с чем, суд считает, что требования истцов о возврате таких документов ООО «А», необоснованно, а потому не подлежит удовлетворению.

Доводы истцов, что они до настоящего времени являются собственниками земельных долей не основаны на законе. С учетом положений статьи 12 Федерального закона от 24.07.2002г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», переход права собственности на земельные доли к другому участнику долевой собственности без выделения земельного участка в счет земельной доли, не подлежит государственной регистрации в

соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», так как статья 1 Закона определяет недвижимое имущество (недвижимость), права на которое подлежат государственной регистрации, как земельные участки, участки недр и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, предприятия как имущественные комплексы. В связи с отчуждением истцами земельных долей по договору купли-продажи от 23.11.2007г. другому участнику долевой собственности без выделения земельного участка в счет земельной доли их право собственности на земельные доли прекратилось.

Поскольку земельные доли проданы Т.Р.В., с ООО «А» договор купли-продажи не заключался, то земельные доли не могут находиться в собственности ООО «А», в силу чего требования истцов о признании ничтожным договора купли-продажи о передаче в собственность ООО «А» земельных долей, применении последствий недействительности ничтожной сделки не подлежат удовлетворению. Кроме того, признание сделки недействительной влечет за собой обязанность сторон возвратить другой все полученное по сделке. Истцы требуют от ООО «А» возвратить им земельные доли, в то время как ООО «А» земельные доли в собственность не передавались, ООО «А» не является стороной по сделке, которая может возвратить полученное.

Суд считает, что требование истцов к М.М.А. о возврате подлинников доверенностей подлежит удовлетворению по следующим основаниям. Истцами представлены доказательства отмены ими выданных на имя М.М.А. доверенностей. В соответствии со статьей 189 ГК РФ по прекращении доверенности лицо, которому она выдана, обязано немедленно вернуть доверенность. Такая обязанность М.М.А. не исполнена, несмотря на прямое указание закона.

2.2.4. Судебная практика Липецкой области

2.2.4.1. Определение Липецкого областного суда по делу № 33-...-2009 от ... октября 2009 г. на решение Тербунского районного суда Липецкой области от 06 августа 2009 г. о признании частично недействительным договора купли-продажи земельного участка, применении последствий недействительности ничтожной сделки, взыскании причиненных им убытков, исключении из ЕГРП записей о прекращении права собственности на земельные доли

Заслушав доклад судьи областного суда Т.А.Игнатенковой, судебная коллегия установила :

Гр. Ф., гр. Т., гр. Ф., гр. М., гр. М., гр. Л., гр. Р., гр. О., гр. Ф., гр. М., гр. Л. обратились в суд с иском к ООО «Агрофирма «С» (с учетом заявления об уточнении исковых требований) о признании частично недействительным договора купли-продажи земельного участка и применении последствий ничтожной сделки.

В обоснование заявленных требований истцы указали, что на праве личной собственности каждый из них имел земельную долю в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером из земель сельскохозяйственного назначения, расположенный на территории бывшего СХПК «М» Долгоруковского района Липецкой области. Истцами были оформлены нотариальные доверенности на имя гр. Л. и гр. К. Ответчик за пользование их

земельными долями в 2004-2006 г.г. выплатил им деньги по 7000 рублей и по 700 рублей за оформление доверенностей. Коль скоро, за 2007-2008 г.г. ответчик ООО «Агрофирма «С» не платил арендную плату, истцы решили расторгнуть заключенный с ответчиком договор аренды земельных долей. В процессе решения вопроса о расторжении договора аренды истцам стало известно, что 24.01.2007 г. по выданным истцами доверенностям гр. А. и гр. К. заключили от их имени договор купли-продажи принадлежащих им земельных долей, а 16.03.2007 г. - зарегистрировали переход права в УФРС по Липецкой области.

Истцы считают недействительным указанный договор купли-продажи от 24.01.2007г., поскольку на собрании собственников земельных долей решение о продаже земельных долей не принималось, о чем знали гр. А. и гр. К. Доверенные лица и ответчик не уведомили о продаже земельных долей органы субъекта РФ, местного самоуправления, которые имеют преимущественное право покупки. При оглашении текстов доверенностей они слышали, что в них указано лишь о праве представителей на заключение договора аренды. Им не оглашались тексты доверенностей, содержащие полномочия представителей на заключение договора купли-продажи земельных долей. На момент заключения договора купли-продажи, его регистрации, подачи 12.02.2009 г. заявления о регистрации перехода прав на земельные доли некоторых продавцов не было в живых. Гр. А. и гр. К. заведомо знали или должны были знать, что заключают сделку от имени умерших, действие доверенностей, выданных этими лицами, в связи с их смертью прекращено. О дне подписания и заключения договора купли-продажи они не были извещены, деньги за проданные по этому договору принадлежащие им земельные доли не получали, не была с ними согласована и цена продажи.

Истцы просили суд признать недействительным договор купли-продажи в части возникших между ними и ответчиком правоотношений по поводу их земельных долей, применить последствия недействительности ничтожных сделок, возвратив им их земельные доли, взыскать с ответчика убытки в виде дохода, не полученного истцами за 2007-2008 г.г. с земельных долей.

В судебном заседании гр. М., гр. Т., гр. М., гр. Ф., гр. Ф., гр. А., гр. А., представитель истцов по доверенности гр. М., представитель истцов адвокат С.Н.С. исковые требования поддержали, ссылаясь на обстоятельства, изложенные в иске. При этом истцы признали, что получали от ответчика денежные средства в размере по 6800 рублей каждый. Кроме того, истцы оспорили подписи в платежных ведомостях на получение денежных средств. В ходе судебного разбирательства ссылались на то, что тексты доверенностей им не зачитывались, на руки доверенности им выданы не были. Просили суд исключить из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи о прекращении их прав собственности на принадлежащие им земельные доли.

В судебном заседании, состоявшемся 10.07.2009 г., представитель истца гр. М. по доверенности гр. М. пояснил, что его мать продала земельную долю без него всего за 5000 рублей. Считает, что истцы были обмануты, поскольку всего за 5000 рублей продали свой труд.

Третьи лица гр. О., гр. Ф., гр. Б., гр. П., гр. А., гр. С. считали, что иск подлежит удовлетворению.

решения, как незаконного, по их мнению, постановленного с нарушением норм материального и процессуального права.

Изучив материалы дела, доводы кассационной жалобы, отзыва ответчика на кассационную жалобу, выслушав объяснения представителя истцов по доверенности гр. М., поддержавшей доводы кассационной жалобы, возражения представителя ответчика ООО «Агрофирма «С» по доверенности гр. Р., судебная коллегия не находит предусмотренных ст.362 ГПК РФ оснований для отмены постановленного судом первой инстанции судебного решения.

Разрешая спор и отказывая в удовлетворении заявленных истцами требований, суд первой инстанции полно и всесторонне исследовав и оценив в соответствии со ст.67 ГПК РФ представленные сторонами в материалы дела доказательства, с учетом анализа норм материального права правомерно пришел к выводу об отсутствии предусмотренных законом основания для удовлетворения требований истцов.

Согласно ст.12 Федерального закона от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" (с изменениями и дополнениями) к сделкам, совершаемым с долями в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, применяются правила Гражданского кодекса 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 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 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 свою земельную долю не требуется. Предусмотренные настоящей статьей сделки с земельными долями могут осуществляться на основании доверенности, выданной участником долевой собственности другому участнику долевой собственности или иному лицу и удостоверенной нотариально.

Из ст.12 Федерального закона от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ следует, что собственники земельных долей вправе их продать сельскохозяйственной организации, использующей земельный участок, без извещения об этом кого-либо.

В силу ст.8 ГК РФ гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены

законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности. В соответствии с этим 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. Согласно ст.9 ГК РФ граждане и юридические лица по своему усмотрению осуществляют принадлежащие им гражданские права.

В силу ст.182 ГК РФ сделка, совершенная одним лицом (представителем) от имени другого лица (представляемого) в силу полномочия, основанного на доверенности, непосредственно создает, изменяет и прекращает гражданские права и обязанности представляемого.

Доверенностью признается письменное уполномочие, выдаваемое одним лицом другому лицу для представительства перед третьими лицами. Письменное уполномочие на совершение сделки представителем может быть представлено представляемым непосредственно соответствующему третьему лицу (ст.185 ГК РФ). Действие доверенности прекращается вследствие смерти гражданина, выдавшего доверенность. Лицо, выдавшее доверенность, может во всякое время отменить доверенность или передоверие, а лицо, которому доверенность выдана, - отказаться от нее. Соглашение об отказе от этих прав ничтожно (ст.188 ГК РФ). Лицо, выдавшее доверенность и впоследствии отменившее ее, обязано известить об отмене лицо, которому доверенность выдана, а также известных ему третьих лиц, для представительства перед которыми дана доверенность. Такая же обязанность возлагается на правопреемников лица, выдавшего доверенность, в случаях ее прекращения по основаниям, предусмотренным в подпунктах 4 и 6 пункта 1 статьи 188 ГК РФ. Права и обязанности, возникшие в результате действий лица, которому выдана доверенность, до того, как это лицо узнало или должно было узнать о ее прекращении, сохраняют силу для выдавшего доверенность и его правопреемников в отношении третьих лиц. Это правило не применяется, если третье лицо знало или должно было знать, что действие доверенности прекратилось (ст.189 ГК РФ).

Отказывая истцам в удовлетворении исковых требований, суд правомерно исходил из того, что ГК РФ содержит перечень оснований для признания сделки недействительной (ст. ст. 168 - 179).

Согласно действующим нормам ГК РФ лицо, полагающее, что его вещные права нарушены, имеет возможность обратиться в суд с иском о признании соответствующей сделки недействительной (статьи 166-181 ГК).

В соответствии со ст.166 ГК РФ сделка недействительна по основаниям, установленным ГК РФ, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

В силу 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 нарушения.

В соответствии со ст.167 ГК РФ недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

Истцами оспаривается сделка купли-продажи от 24.01.2007г., осуществленная как это установлено судом, по нотариально удостоверенным доверенностям, выданным истцами гр. А. и гр. К.

Материалами дела установлено, что истцам принадлежали на праве собственности земельные доли размером 7 га каждая, а всего – 77 га, в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью 3059 га с кадастровым номером , из земель сельскохозяйственного назначения, расположенный на территории бывшего СХПК «М» Долгоруковского района Липецкой области, что подтверждено выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о переходе прав на объект недвижимого имущества, из которой видно, что до 16.03.2007 г. и до 21.03.2007 г. они являлись правообладателями недвижимости, а также свидетельствами на имя истцов о праве собственности на землю.

Согласно кадастровой выписке о земельном участке (выписке из государственного кадастра недвижимости), выданной 25.06.2009 г. Управлением «Роснедвижимости» по Липецкой области, земельный участок общей площадью 3059 га прошел кадастровый учет, ему присвоен кадастровый номер, внесены сведения о его сособственниках. В ходе судебного разбирательства указанные обстоятельства сторонами и их представителями не оспаривались.

Согласно доверенностям, удостоверенным 20.04.2004 г., 26.04.2004 г., 28.05.2004 г., 15.09.2004 г., 11.04.2005 г., 25.04.2005 г., 29.09.2005 г. нотариусами Романовой Р.В., Крицыной Н.В., зарегистрированным в реестрах за № 6567, 1149, 2695, 2693, 3748, 5328, 1147,1 245, 2561, истцы М., Ф., А., М., Т., Р., Ф., А., Ф., М. предоставили гр. А. и гр. К. полномочия управлять и распоряжаться принадлежащими им земельными долями. Для чего им предоставили права: сдавать в аренду земельные доли, заключать от их имени договор аренды, продать за любую цену, и на условиях по своему усмотрению, производить реальный выдел, регистрировать в Учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Липецкой области, вести от их имени дела в отношениях с любыми организациями и органами, получать все необходимые документы и совершать все юридические действия, необходимые справки и документы в учреждениях и организациях любых форм собственности, подавать от их имени заявления, расписываться за них, а также выполнять все другие действия и формальности, связанные с данными поручениями. В доверенностях указано, что они выданы на срок 3 года, подписаны в присутствии нотариусов, личности истцов установлены.

Согласно доверенности, удостоверенной 29.11.2005 г. нотариусом Хвостовой Р.М., зарегистрированной в реестре за №9529, истица О. предоставила гр. А. полномочия управлять и распоряжаться принадлежащей ей земельной долей, право заключать все разрешенные законом сделки: покупать, продавать, обменивать, сдавать в аренду, закладывать и принимать в залог, определяя во всех случаях суммы, сроки и другие условия по своему усмотрению, производить расчеты по заключенным сделкам, заключать и подписывать от ее

имени соответствующие договоры, подписывать акты приема-передачи недвижимости, регистрировать сделки, ранее возникшее право на принадлежащую ей долю с правом государственной регистрации вновь возникшего права собственности на земельные участки после выдела права собственности по ним, производить от ее имени все необходимые действия по выделу земельных участков в натуре, с правом подачи и подписания соответствующих заявлений, получать зарегистрированные экземпляры договоров, свидетельств о государственной регистрации, заказывать и изготавливать техническую документацию на земельные участки, получать все необходимые документы от всех лиц, учреждений, предприятий и организаций, в том числе документы от комитета по земельным ресурсам и землеустройству, связанные с заключением и регистрацией вышеуказанных договоров. Для этого она предоставила право гр. А. подписать договор купли-продажи, зарегистрировать договор и переход права собственности, получать свидетельство о государственной регистрации права собственности, делать от ее имени заявления, расписываться за нее и совершать все действия, связанные с выполнением этого поручения.

Проверяя доводы истцов, судом первой инстанции были допрошены в качестве свидетелей нотариусы Крицына Н.В., Романова Р.В., из показаний которых следует, что тексты доверенностей ими были зачитаны вслух каждому собственнику земельной доли, выдавшему доверенности гр. А. и гр. К.

В нарушение требований ст.56 ГПК РФ истцами и их представителем не было представлено суду отвечающих требованиям относимости и допустимости доказательств в подтверждение доводов о том, что они не предоставляли гр. А. и гр. К. в выданных ими доверенностях права на отчуждение принадлежащих им земельных долей в праве общей долевой собственности на названный земельный участок. Не содержит таких доказательств и кассационная жалоба истцов.

Оценив условия оспариваемого истцами договора купли-продажи от 24.01.2007г., содержание выданных истцами доверенностей, суд первой инстанции обоснованно отверг доводы истцов и их представителя об отсутствии с истцов воли к заключению договора купли-продажи принадлежащих им на праве собственности земельных долей. Суд первой инстанции пришел к правильному выводу о наличии воли истцов в отношении возмездного отчуждения принадлежащих им на праве собственности земельных долей, исходя из содержания названных выше доверенностей, выданных истцами А. и К.

При анализе содержания выданных истцами доверенностей, оспариваемого договора купли-продажи, объяснений истцов, их представителя в ходе судебного разбирательства нельзя сделать вывода об отсутствии у истцов намерения на возмездное отчуждение принадлежащих им земельных долей в праве общей собственности на указанный земельный участок.

Основан на материалах дела, исследованных судом по правилам ст.67 ГПК РФ и действующих нормах материального права, вывод суда о необоснованности доводов истцов об отсутствии у гр. А. и гр. К. полномочий на заключение от имени истцов оспариваемого ими договора купли-продажи от 24.01.2007г.

Как установлено в ходе судебного разбирательства, истцами наряду с другими участниками общей долевой собственности на указанный земельный участок, с ООО «Агрофирма «С» 26.04.2006 г. был заключен договор аренды упомянутого земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, что подтверждено договором №2, выписками из ЕГРП, содержащие запись о том, что 03.07.2006 г. указанный договор был зарегистрирован. В соответствии с условиями договора аренды земельный участок общей площадью 3059 га предоставлен для производства сельскохозяйственной продукции.

Из объяснений истцов, третьих лиц следует, что ответчик ООО «Агрофирма «С» с 2004 г. по 2007 г. использовала земельный участок, принадлежащий наряду с другими участниками на праве общей долевой собственности истцам, заседал этот земельный участок зерновыми культурами, получал урожай. Из Устава ООО «Агрофирма «С» видно, что общество является сельскохозяйственной организацией, создано для осуществления, в том числе следующих видов деятельности - выращивание зерновых, технических и прочих сельскохозяйственных культур; выращивание зерновых и зернобобовых культур; выращивание сахарной свеклы и др.

Согласно оспариваемому истцами договору купли-продажи недвижимости №2 и приложению к нему 24 января 2007 г. между гр. А. и гр. К., действующих от имени истцов и других продавцов – участников общей долевой собственности, перечисленных в приложении к договору (всего 149 участников общей долевой собственности), и ответчиком ООО «Агрофирма «С» состоялась сделка, в результате которой последнее приобрело принадлежавшие гр. Ф., гр. Т., гр. Ф., гр. М., гр. М., гр. А., гр. Р., гр. О., гр. Ф., гр. М., гр. А. и другим упомянутым в приложении к договору лицам земельные доли в размере по 7 га каждая, а всего – 1148 га, в праве общей собственности на земельный участок общей площадью 3059 га. (т.1 л.д.20- 27).

В пунктах 1.1, 1.2 договора предусмотрено, что продавцы передают в собственность покупателя долю в размере 1148 га в праве общей собственности на земельный участок (единое землепользование) площадью 3059 га, а покупатель принимает недвижимость и обязуется уплатить за нее денежную сумму (цену), указанную в п.1.3 договора. Продавцы передают, а покупатель принимает недвижимость по подписываемому сторонами передаточному акту, силу которого имеет настоящий договор. Стороны по переданной недвижимости взаимных претензий друг к другу не имеют. В п.3.1 договора указано, что по соглашению сторон общая стоимость недвижимости составляет 1262800 рублей из расчета 7700 рублей за одну земельную долю в размере 7 га, стоимость отчуждаемой доли либо части доли каждого продавца указана в приложении к нему. На момент подписания договора покупатель оплатил продавцам сумму, указанную в п.3.1. договора. Стороны по оплате недвижимости взаимных претензий друг к другу не имеют.

В ходе судебного разбирательства истцы не оспаривали того обстоятельства, что получали от ООО «Агрофирма «С» денежные суммы при оформлении доверенностей, в исковом заявлении истцы указали, что ООО «Агрофирма «С» выплатило истцам по 7000 рублей и по 700 рублей за оформление доверенностей. В суде указанную сумму истцы уточнили, указав, что им было выплачено по 6800 рублей. По утверждению представителя истца М. по доверенности гр. М. его мать продала земельную долю за 5000 рублей.

При названных обстоятельствах суд первой инстанции пришел к верному выводу о том, что по состоянию на 24 января 2007 г. гр. А. и гр. К. согласно упомянутым доверенностям, выданных им истцами, обладали полномочиями по заключению от имени истцов договора купли-продажи земельных долей с ООО «Агрофирма «С», сельскохозяйственной организацией правомерно использующей на тот момент находящийся в общей долевой собственности земельный участок.

Суд верно указал на то, что по состоянию на 24 января 2007г. выданные истцами на имя гр. А. и гр. К. доверенности не были ими отозваны, срок их действия не истек.

При таких обстоятельствах суд первой инстанции, отказывая в удовлетворении требований истцов, пришел к правильному выводу о том, что оспариваемый истцами договор купли-продажи от 24 января 2007г. был заключен с соблюдением требований гражданского законодательства и положений ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Поскольку истцы в лице своих представителей по доверенностям гр. А. и гр. К. распорядились принадлежавшими им земельными долями, продав их ООО «Агрофирма «С», соответственно, в силу ст.ст.218,223,235 ГК РФ в результате сделок об отчуждении их право собственности на указанное недвижимое имущество прекратилось. Из выписки из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним о переходе прав на объект недвижимого имущества от 08.07.2009 г. следует, что 16.03.2007 г. и 21.03.2007 г. прекращены записи о регистрации за истцами права собственности на проданные земельные доли.

При названных обстоятельствах с учетом приведенных норм материального права, установленных по данному делу фактических обстоятельств, суд первой инстанции правомерно отказал истцам в иске о признании частично недействительным договора купли-продажи от 24.01.2007г., применении последствий недействительности ничтожной сделки, исключении из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним записей о прекращении прав собственности на земельные доли истцов. Правомерно судом отказано и в требованиях о взыскании в пользу истцов убытков, причиненных, по их утверждению, в 2007-2008 г.г. тем, что истцами не был получен доход с земельных долей за 2007 г., 2008 г.

Суд правомерно, как не нашедшие своего подтверждения в материалах дела, отверг доводы истцов, их представителей о том, что денежные средства они получали за пользование ответчиком их земельными долями в 2004-2006 г.г. Объективно представленными в материалы дела доказательствами эти доводы не подтверждены, опровергаются протоколом общего собрания собственников земельных долей от 05.04.2004 г., согласно которому собственники земельных долей установили арендную плату в натуральной форме, а именно: выдача в августе – ноябре ежегодно зерна в количестве 2 центнеров, оказание услуг в виде вспашки огородов 30 соток 1 раз в год, предоставление автомобиля 1 раз в год.

Исходя из совокупности исследованных судом доказательств, представленных сторонами в материалы дела, требований ст.56 ГПК РФ, несостоятельно, как основание к признанию частично недействительным договора купли-продажи от 24.01.2007г., утверждение истцов и их

представителя о том, что денежные суммы от ответчика ими были получены в качестве оплаты по ранее заключенному договору аренды.

Доводы истцов, их представителей и третьих лиц о том, что в платежных ведомостях не их подписи объективными доказательствами не подтверждены. Между тем, бремя доказывания в силу положений ст.56 ГПК РФ в данном случае указанных обстоятельств лежит на истцах.

Суд верно признал несостоятельными в качестве достаточного доказательства для удовлетворения заявленных требований, доводы истцов о том, что они подписали названные выше доверенности по своей правовой неграмотности. Эти доводы в силу закона не могут служить основанием к признанию сделки недействительной.

При этом суд обоснованно указал, что в тексте доверенностей прямо указано о предоставлении истцами гр. А. и гр. К. полномочий продать за любую цену и на условиях по своему усмотрению; заключать все разрешенные законом сделки: покупать, продавать, обменивать, определяя во всех случаях суммы, сроки и другие условия по своему усмотрению, производить расчеты по заключенным сделкам, заключать и подписывать от ее имени соответствующие договоры. Кроме того, истцы со дня оформления доверенности и до дня заключения договора купли-продажи имели возможность обратиться к нотариусу и отозвать выданные доверенности.

Не могут повлечь при установленных по делу обстоятельствах признание недействительным договора купли-продажи от 24.01.2007г. и доводы истцов о том, что при оглашении текстов доверенностей они слышали, что в них указано о праве представителей на заключение договора аренды, а о наличии у представителей права на заключение договора купли-продажи земельных долей им не оглашалось, а также доводы истцов в суде о том, что тексты доверенностей им не оглашались, а сами они их не читали. Эти доводы опровергаются показаниями допрошенных в качестве свидетелей нотариусов Романовой Р.В., Крицыной Н.В., текстами самих доверенностей. В нарушение требований ст.56 ГПК РФ истцами не представлено суду отвечающих требованиям относимости и допустимости доказательств, свидетельствующих о наличии объективных, не зависящих от истцов обстоятельств, не позволивших им должным образом ознакомиться с содержанием выданных ими доверенностей.

Действительно, в силу положений п.п.1,4 ст.8 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. Сделка по продаже земельного участка, совершенная с нарушением преимущественного права покупки, ничтожна.

Однако, это обстоятельство в данном случае не может служить безусловным и достаточным основанием для признания недействительным оспариваемого истцами договора купли-продажи от 24.01.2007г. Представленные сторонами в материалы дела доказательства не свидетельствуют о нарушении прав и законных интересов истцов, в отзыве на иск глава администрации

Долгоруковского муниципального района указал, что оспариваемая истцами сделка прав и интересов администрации Долгоруковского района не затрагивает. И более того, в соответствии с подходом, заложенным ст. 26.11 Федерального закона "Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации", в собственности субъекта РФ может находиться имущество, необходимое для осуществления полномочий соответствующего субъекта РФ. Аналогичный подход установлен ст. 50 Федерального закона "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" в отношении имущества, которое может находиться в собственности муниципального образования. Земли сельскохозяйственного назначения не включены названными Федеральными законами в перечень имущества, которое необходимо для осуществления полномочий и может находиться в собственности субъекта РФ или муниципального образования.

Несостоятелен, как основание к признанию недействительным оспариваемого истцами договора купли-продажи от 24.01.2007г. и довод истцов о том, что на момент заключения договора купли-продажи, его регистрации, подачи заявления о регистрации перехода прав на земельные доли некоторых продавцов не было в живых. Как верно указал суд первой инстанции, прав истцов по данному делу это обстоятельство не нарушает, наследниками умерших собственников земельных долей истцы не являются. Кроме того, в силу ст.189 ГК РФ права и обязанности, возникшие в результате действий лица, которому выдана доверенность, до того, как это лицо узнало или должно было узнать о ее прекращении, сохраняют силу для выдавшего доверенность и его правопреемников в отношении третьих лиц. Это правило не применяется, если третье лицо знало или должно было знать, что действие доверенности прекратилось. Из ответов нотариусов Романовой Р.В., Крицыной Н.В., Москаленко В.А. видно, что никто из наследников не обращался к ним с заявлением о прекращении действия доверенностей в связи со смертью лиц, выдавших эти доверенности.

В ходе судебного разбирательства истцы в нарушение ст.ст.56,57 ГПК РФ не представили доказательств того, что гр. А. и гр. К. знали или должны были знать о смерти собственников земельных долей. При таких обстоятельствах с учетом положений ст.189 ГК РФ действия гр. А. и гр. К. по заключению договора купли-продажи земельных долей от имени умерших, регистрации перехода прав, правомерны.

Доводы истцов о том, что о дне подписания и заключения договора купли-продажи от 24.01.2007г. они не были уведомлены, при установленных по делу обстоятельствах, с учетом объема полномочий, предоставленных истцами представителям гр. А. и гр. К., не могут служить основанием для признания указанной сделки недействительной, как и доводы о том, что с ними не была согласована цена продажи земельной доли. Из содержания выданных истцами доверенностей следует, что они выдали гр. А. и гр. К. полномочия управлять и распоряжаться принадлежащими им земельными долями, для чего им предоставили права продать за любую цену и на условиях по своему усмотрению, а также - заключать все разрешенные законом сделки: покупать, продавать, определяя во всех случаях суммы, сроки и другие условия по своему усмотрению. Доверенности, выданные истцами, не содержат указания на конкретную цену,

по которой они уполномочили своих доверителей заключить договор купли-продажи земельных долей.

Доводы истцов о том, что директор ООО «Агрофирма «С» не обладал полномочиями на подписание договора купли-продажи, опровергаются поступившими по запросу суда из налоговой службы копией решения №1 единственного участника ООО «Агрофирма «С» от 26.12.2006 г., которым генеральным директором общества назначен гр. А., а также – справкой ООО «Агрофирма «С», представлявшей в УФРС по Липецкой области 16.02.2007 г. при регистрации перехода прав, в которой указано, что на момент подписания договоров купли-продажи недвижимости генеральным директором являлся гр. А. Этот факт также подтвержден сведениями в самом договоре купли-продажи недвижимости.

Утверждения третьих лиц о нарушении их прав, требований гражданского законодательства и ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" при оформлении доверенностей и продаже ими своих земельных долей не свидетельствуют о нарушении прав истцов и поэтому не могут служить основанием для удовлетворения иска. Кроме того, их объяснения в этой части опровергаются показаниями свидетелей, исследованными судом письменными доказательствами по делу.

Доводы, изложенные в кассационной жалобе, были предметом рассмотрения суда первой инстанции, который дал им надлежащую правовую оценку, дополнительной правовой аргументации доводы кассационной жалобы не содержат, выводов суда первой инстанции доводы жалобы не опровергают. Оснований не согласиться с выводами суда первой инстанции судебная коллегия не находит. При рассмотрении дела судом установлены факты не только заключения, но и реализации оспариваемого истцами договора купли-продажи от 24.01.2007г. Нарушений норм процессуального права, влекущих безусловную отмену судебных актов, судом не допущено. При таких обстоятельствах, оснований для отмены обжалуемого решения суда по доводам кассационной жалобы не имеется.

Рассматривая дело, суд первой инстанции полно установил фактические обстоятельства дела, дал им надлежащую правовую оценку и принял обоснованное решение, соответствующее требованиям норм материального права.

Кассационная жалоба не содержит доводов, которые в силу ст.362 ГПК РФ могли бы служить основанием к отмене в кассационном порядке обжалуемого решения суда первой инстанции.

2.2.4.2. Определение Липецкого областного суда по делу № 33-.../2010 от 15 февраля 2010 г. о признании договора купли-продажи недействительным и применении последствий недействительности сделки

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

ЗАО «Р» обратился в суд с иском к М.З.Г. и Н.В.Д. о государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок площадью 25, 29 га (кадастровый номер ---), по договору купли-продажи недвижимости № 4 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.

Ответчик Н.В.Д. предъявила 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.

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 ответчика Н.В.Д. (истца по встречному иску) Г. исковые требования 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 Н.В.Д. и М.З.Г. в судебное заседание не явились; о времени и месте судебного заседания надлежащим образом извещались; просят рассмотреть дело в их отсутствие.

Ответчик М.З.Г. 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 «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 ответчика 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 № 4 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 25.29 га (кадастровый номер {...}); цена недвижимости составляет 75.000 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. 21-23).

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. 25, 27), 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 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, ответчик Н.В.Д. отказалась от государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок к ЗАО «Р», ссылаясь на недействительность договора купли-продажи от 11.08.2009 года, отменила в сентябре 2009 года доверенность, выданную на имя К.Р.А., обратилась в УФРС ЛО с заявлением о прекращении государственной регистрации перехода права собственности. А, следовательно, имеет место факт уклонения продавца 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 ответчика Н.В.Д. 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 К. и руководителем ЗАО «Р».

Представитель ЗАО «Р» Л. в опровержение наличия между сторонами сделки договоренности о продажной цене земельных долей в размере 50.000 рублей ссылаясь 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. 29,30), заключенных ответчиками М.З.Г. и Н.В.Д. лично с ЗАО «Р» 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 «Р», действительность условий этих договоров, а также факт получения ответчиками соответствующих денежных сумм представители ответчиков Г. и Б. не оспаривали.

Доводы кассатора о том, что по этим договорам они получали лишь половину от согласованной цены, надуманны и полностью опровергаются п.п. 1.1.-2.2 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.

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. 31, 32).

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 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 ответчика относительно цены договора со стороны покупателя не установлены.

Непредставление продавцу 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.

Ответчиком Н.В.Д. 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 ответчик лично заключала предварительный договор и до судебного разбирательства по данному делу не заявляла о своем несогласии с ценой, не позволяют сделать вывод о явно невыгодном для продавца 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 ответчика, так как оплата проданного имущества была получена Н.В.Д. еще в июле 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, 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 основаниям, установленным ст. 64 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и ст. 8 КЗ 106. 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 М.З.Г., признавшей в суде искимые требования, несостоятельны и голословны, поскольку, несмотря на указанные 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, ответчик же Н.В.Д. уклонилась 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.

2.2.5. Судебная практика Тамбовской области

2.2.5.1. Кассационное определение Тамбовского областного суда по делу № 33-3194 ч/ж от 01 ноября 2010 г. о признании недействительным (ничтожным) договоров купли-продажи земельных долей

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, заслушав Б.О.Н., К.Ю.А. представителей ООО «К», поддержавших доводы кассационной жалобы, К.А.Н., П.Ф.А. представителей К.В.Н. считавших решение законным и обоснованным, судебная коллегия не находит оснований для отмены решения.

В соответствии с п. 250 ГК РФ 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.

Согласно ст. 12 Федерального закона от 24 июля 2002г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» без выделения земельного участка в счет земельной доли участник долевой собственности по своему усмотрению вправе продать свою земельную долю другому участнику долевой собственности.

В связи с чем, судебная коллегия считает, что суд первой инстанции обоснованно пришел к выводу, что с учетом изложенных правовых норм п. 2.1.5 договора аренды от 10.01.2008г. земельного участка предусматривает преимущественное право покупки ООО «К» перед третьими лицами, но не перед участниками долевой собственности.

Покупатель К.В.Н. является участником долевой собственности и арендодателем по договору аренды от 10.01.2008г.

ООО «К» 8.09.2010г. уточнило исковые требования, по тем же основаниям просило признать договора купли-продажи долей в праве общей долевой собственности заключенные между ответчиками и К.В.Н. недействительными; перевести права и обязанности покупателя К.В.Н. на ООО «К».

Процессуальное положение К.В.Н. определено как ответчика правомерно.

Суд первой инстанции, отказывая ООО «К.» в удовлетворении исковых требований фактически рассмотрел и эти требования, так как ООО «К.» заявлены те же самые основания иска и этим основаниям судом дана надлежащая оценка.

Решением Инжавинского районного суда Тамбовской области от 7 мая 2010 года К.В.Н. отказано в удовлетворении исковых требований о признании договора аренды от 10.01.2008г. недействительным, решение оставлено без изменения.

ООО «К.» доказательств, свидетельствующих, что с переменной собственника нарушаются их права как арендатора земельного участка не представлено.

Судебная коллегия считает, что суд дал надлежащую оценку всем доводам и возражениям сторон, судебная коллегия не находит оснований для вмешательства в решение суда.

Руководствуясь ст.ст. 360, 361 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия

ОПРЕДЕЛИЛА:

Заочное решение Инжавинского районного суда Тамбовской области от 8 сентября 2010 года оставить без изменения, кассационную жалобу ООО «К» – без удовлетворения.

2.3. Иски о признании недействительным договора аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения

Процедура государственной регистрации договора аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения занимает до 10 месяцев:

Таблица 4. Сроки и этапы заключения долгосрочных договоров аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в общей долевой собственности

№п/п	Название этапа	Норма права	Сроки
1	Проведение работ по оформлению предварительных договоров аренды, оформление доверенностей		2 мес
2	Подготовка и передача объявления о проведении общего собрания в СМИ		1 день
3	Публикация объявления в СМИ	ФЗ № 101-ФЗ от 24.07.2002 об обороте зсxn, ст. 14	1 день
4	Подготовка к проведению общего собрания	ФЗ № 101-ФЗ от 24.07.2002 об обороте зсxn, ст. 14	1 мес
4.1	сбор недостающей информации		1 мес
4.2	Согласование условий договора на выполнение землеустроительных работ		1 мес
4.3	Предоставление данных по местоположению полей		1 мес
5	Проведение общего собрания		1 день
6	Оформление протокола		10 дн
7	Подготовка документов к межеванию и выделу земельного участка		1 мес
8	Проведение межевых работ	согл. Договору на межевание	2 мес
9	Подготовка документов для постановки земельного участка на кадастровый учет		10 дн

10	Постановка участков на кадастровый учет	ФЗ №221-ФЗ о гос. кадастре недвижимости от 24.07.2007, ст. 17	1 мес
11	Подготовка и передача документов для регистрации первичного права		10 дн
11.1.	Подготовка 2-го протокола (распределение собственников по земельным участкам)		10 дн
11.2.	оформление соглашений об определении долей, заявлений от имени собственников в ФРС, оплата госпошлины		10 дн
12.	Госрегистрация первичного права (регистрация прав арендодателей) *	ФЗ №122-ФЗ о гос. регистр.прав на недвиж. имущество и сделок с ним от 21.07.1997 , ст.13	1 мес
13.	Подготовка и передача документов для госрегистрации договора аренды		10 дн
14.	Регистрация договора аренды	№122-ФЗ о гос.* регистрировать на недвиж.ФЗ имущество и сделок с ним от 21.07.1997 , ст.13	1 мес
	* Сроки зависят от работы Росреестра		

На срок регистрации влияет также загруженность регистрационных служб, даже внутри одной области в разных районах сроки и порядок проведения регистрационных действий.

Например, в Курской области наибольшая загруженность регистрационных служб в Курском, Горшеченском, Касторенском и Советском районах, это связано с повышенным спросом на сельскохозяйственные земли: вокруг Курска – под жилищное строительство, в Горшеченском, Касторенском и Советском районах наилучшее качество земель, территориальное положение.

Статьей 9 Закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» субъектам РФ предоставлено право устанавливать минимальный срок аренды земельного участка сельскохозяйственных угодий в зависимости от разрешенного использования сельскохозяйственных угодий, передаваемых в аренду.

Так, первоначально во многих областях Центрального Черноземья нельзя было заключать краткосрочные (до одного года) договоры аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения.

Например, в Воронежской и Курской областях, первоначально был установлен минимальный срок аренды – 5 лет. По состоянию на 01 апреля 2011 году установлены следующие минимальные сроки аренды:

Таблица 5. Минимальные сроки аренды земельного участка сельскохозяйственных угодий в Центральном Черноземье

Область	Нормативный акт	Минимальные сроки аренды
Белгородская	Закон Белгородской области «Об особенностях оборота земель сельскохозяйственного назначения в Белгородской области» от 31 декабря 2003 г. N 111 (в ред. закона Белгородской области от 18.09.2007 N 139)	<p>Статья 7. Особенности предоставления земель сельскохозяйственного назначения гражданам для сенокосения и выпаса скота</p> <p>2. ст. 7 Земельные участки для сенокосения и выпаса скота предоставляются гражданам в краткосрочную аренду (до трех лет) без права выкупа.</p> <p>Для иных категорий земель срок не установлен.</p>
Воронежская	Закон Воронежской области «О регулировании земельных отношений на территории Воронежской области» от 13.05.2008 N 25-ОЗ (в ред. законов Воронежской области от 30.03.2009 N 22-ОЗ, от 06.07.2009 N 69-ОЗ, от 07.12.2009 N 150-ОЗ, от 29.12.2009 N 176-ОЗ, от 25.02.2010 N 20-ОЗ, от 06.05.2010 N 26-ОЗ, от 30.06.2010 N 77-ОЗ, от 10.08.2010 N 85-ОЗ, от 24.12.2010 N 137-ОЗ)	<p>Статья 29. Минимальный срок аренды земельных участков</p> <p>Минимальный срок аренды земельного участка сельскохозяйственных угодий устанавливается на территории Воронежской области:</p> <p>для целей сенокосения и выпаса скота - одиннадцать месяцев;</p> <p>для реализации инвестиционных проектов в сфере животноводства, птицеводства - одиннадцать месяцев;</p> <p>для остальных целей сельскохозяйственного производства - одиннадцать месяцев.</p>
Курская	Закон Курской области «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 05.03.2004 г. № 8-ЗКО (в ред. Законов Курской области от 14.08.2006 N 56-ЗКО, от 06.04.2007 N 26-ЗКО, от 28.12.2007 N 135-ЗКО, от 04.05.2009 N 18-ЗКО)	<p>Статья 11. Минимальный срок аренды земельного участка сельскохозяйственных угодий (в ред. Закона Курской области от 14.08.2006 N 56-ЗКО)</p> <p>Минимальный срок аренды земельного участка сельскохозяйственных угодий составляет:</p> <p>для сенокосения и выпаса скота - 6 месяцев;</p> <p>(в ред. Закона Курской области от 28.12.2007 N 135-ЗКО)</p> <p>для иных видов разрешенного использования</p>

		сельскохозяйственных угодий - 11 месяцев. (в ред. Закона Курской области от 28.12.2007 N 135-ЗКО)
Липецкая	Закон Липецкой области «О правовом регулировании земельных правоотношений в Липецкой области» от 4 декабря 2003 года N 81-ОЗ (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, от 09.04.2009 N 263-ОЗ, от 15.10.2009 N 314-ОЗ)	Статья 6-1. Минимальный срок аренды земельного участка (введена Законом Липецкой области от 18.08.2006 N 317-ОЗ) Минимальный срок аренды земельного участка сельскохозяйственных угодий составляет 11 (одиннадцать) месяцев.
Тамбовская	Закон Тамбовской области «О регулировании земельных отношений в Тамбовской области» от 5 декабря 2007 года N 316-З (в ред. Законов Тамбовской области от 30.04.2008 N 373-З, от 02.07.2008 N 411-З, от 18.12.2008 N 477-З, от 01.07.2009 N 547-З, от 29.04.2010 N 649-З, от 08.11.2010 N 701-З)	Статья 13. Предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности 2. Минимальные сроки аренды земельных участков сельскохозяйственных угодий устанавливаются в отношении пашни, залежи, земель, занятых многолетними насаждениями, сенокосов, пастбищ - 11 месяцев. (часть 2 в ред. Закона Тамбовской области от 02.07.2008 N 411-З) Для иных категорий земель сроки не установлены.

На сегодняшний день во всех областях Центрального Черноземья возможно заключение краткосрочных договоров аренды, законодательные органы субъектов РФ приняли данную норму с целью предоставления возможности сельхозпредприятиям начать работу на земле как можно раньше, то есть до окончания процедуры регистрации долгосрочных договоров аренды.

Но при заключении краткосрочных договоров аренды необходимо учитывать, что в соответствии со ст. 607 ГК РФ в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных условие об объекте, подлежащем передаче в аренду считается несогласованным, а договор считается не заключенным.

Таким образом, даже краткосрочный договор аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения, находящегося в общей долевой собственности можно заключить только после постановки на кадастровый учет земельного участка, передаваемого в аренду.

Мы не рекомендуем своим клиентам начинать какие-либо сельскохозяйственные работы, до заключения договора аренды в соответствии с требованиями ст. 607 Гражданского кодекса РФ.

Виды исков:

- о признании недействительным договора аренды земельных долей (пп. 2.3.3.1.);
- о признании недействительным договора аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения (пп. 2.3.1.1.; 2.3.2.1.; 2.3.4.1.);
- о признании недействительным договора аренды в части (пп.2.3.4.3.);
- о внесении изменений в договор аренды земельного участка (пп.2.3.2.2.);
- об устранении препятствий в пользовании земельным участком (пп.2.3.4.2.);
- о признании незаключенными договоров аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения с правом дальнейшего выкупа и о понуждении к возврату незаконно удерживаемых свидетельств о праве собственности на землю (пп.2.3.1.2.).

В качестве основания для признания договора аренды земельного участка, находящегося в общей долевой собственности недействительным, указывают следующие обстоятельства:

- право истцов на земельные доли не было зарегистрировано в установленном законом порядке, право общей долевой собственности было зарегистрировано в тот же день, что и регистрация договора аренды (пп.2.3.1.1.);
- договор аренды был подписан от имени собственников – арендодателей представителем по доверенности, который одновременно являлся сотрудником арендатора (пп.2.3.1.1.);
- на момент заключения договора некоторые собственники - арендодатели умерли, следовательно, выданные ими доверенности утратили силу (пп.2.3.1.1.; 2.3.4.3.) - новая редакция статьи 14 Закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» устанавливает, что в случае смерти участника долевой собственности уполномоченное общим собранием лицо является в силу закона доверительным управляющим в отношении земельной доли, принадлежащей умершему участнику долевой собственности, в части осуществления полномочий, переданных ему общим собранием участников долевой собственности, на период до перехода прав на эту земельную долю по наследству;
- представитель арендодателей по доверенности одновременно представлял интересы арендатора при заключении договора (пп.2.3.1.1.);
- на момент заключения договора аренды земельные участки, передаваемые в аренду не были сформированы (пп. 2.3.1.2.).

При признании недействительными договоров аренды земельных участков из фонда перераспределения, или находящихся в государственной собственности, истца ссылаются на следующие факторы:

- при заключении договора аренды не соблюдено условие части 2 статьи 10 Закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» о предварительном и заблаговременном опубликовании сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в СМИ, определенных субъектом РФ (пп.2.3.2.1.; 2.3.4.1.);
- договор аренды был заключен без проведения конкурса и торгов (пп.2.3.2.1.);
- договор заключен с нарушением требований закона, вследствие чего является недействительным (пп.2.3.2.2.; 2.3.4.2.).

2.3.1. Судебная практика Курская область

2.3.1.1. Решение Курского районного суда Курской области по делу № 2-835/088-2008 от 10 декабря 2008 г. по иску о признании недействительным договора аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, Кассационным определением Курского областного суда по делу № 33-346-2009 от 26 февраля 2009 г. решение изменено в части.

Выдержка из Решения Курского районного суда Курской области по делу № 2-935/088-2008 от 10 декабря 2008 г.

Исследовав материалы дела, выслушав истицу П.Г.А., представителей истцов – Г.Н.И. и адвоката З.О.А., представителя ответчика – ОАО «П» С.В.Н., третьих лиц Б.Р.И., Н.Г.И., А.Л.И., суд считает исковые требования М.А.А., П.М.Б., А.Э.И.О. подлежащими частичному удовлетворению, а исковые требования остальных истцов не подлежащими удовлетворению по следующим основаниям:

Постановлением Главы администрации Курского района Курской области № 251 от 21.07.1994г « О выдаче свидетельств на право собственности на землю членам хозяйств Курского района, уточнении списков владельцев земельных паев и норм бесплатной передачи земли в собственность» были утверждены списки владельцев земельных паев и нормы бесплатной передачи земли в собственность в агрофирме « Ш» Курского района Курской области, при этом площадь сельхозугодий 2046 га или 80418 баллогектаров подлежала бесплатной передаче в общую собственность 285 членам хозяйства в количестве 282 баллогектаров на пай и в размере 7,1 га земельного пая.

В соответствие с п. 18 Рекомендаций по подготовке и выдаче документов о праве на земельные доли, имущественные паи, одобренных постановлением Правительства РФ от 01.02.1995 г № 96 – моментом возникновения права собственности на земельную долю является дата принятия администрацией района решения о передаче земли в общую собственность участников (членов) сельскохозяйственной коммерческой организации(предприятия).

Следовательно, с момента принятия Главой администрации Курского района Курской области постановления № 251 от 21.07.1994г у истцов и третьих лиц по данному делу возникло право общей собственности на земельный участок площадью 2046 га для сельскохозяйственного производства с кадастровым номером [...], расположенный по адресу Курская область Курский район МО «Н-

ский сельсовет АОЗТ «Ш». Кроме того, им 19.02.1996 г Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству Курского района были выданы свидетельства о праве общей долевой собственности в размере 7,1 га в АОЗТ «Ш» Курского района Курской области, что следует из материалов дела.

Общим собранием собственников земельных долей от 28.07.2006 г было принято решение об определении места положения части находящегося в общей долевой собственности земельного участка общей площадью 560,9 га в границах которого выделялись земельные участки 79 собственникам, для передачи их в аренду ОАО «П».

03.09.2007 г соглашением сособственников были определены доли в праве общей долевой собственности на земельный участок площадью 560,9 га с кадастровым номером [...] в размере 1/79 доля – 77 сособственникам имеющим 7,1 га земельной доли и 2/79 доли 1 сособственнику имеющему 14,2 га земельной доли.

Поэтому суд не может признать в качестве основания для признания договора аренды недействительным утверждение истцов о том, что поскольку истцы не приобрели прав собственности на спорное имущество в установленном законом порядке, так как регистрация права общей долевой собственности была произведена лишь 24 апреля 2008 г. в день регистрации договора аренды право собственности не имелось правовых оснований для передачи этого имущества по договору аренды.

15 января 2008 года между арендодателями (истцами по делу), участниками общей долевой собственности на земельный участок: Т.С.И., Л.В.И., Б.С.Т., Л.О.П., Р.А.А., С.А.В., С.В.М., П.В.А., П.Г.А., Р.В.И., Р.Н.Д., Д.Т.М., Г.Ю.В., К.Л.Ф., С.Е.А., Л.И.В., Ш.З.Р., П.М.Б., М.З.М., А.Э.И.О., М.Л.А., С.С.А., В.В.М., К.И.Г., Л.Г.Н., С.В.В., М.В.В., Б.С.М., П.Л.Н., М.А.М., Ш.С.П., Е.В.И., Е.П.И., Б.Н.Ф., Ш.А.П., Ш.В.А., С.Ю.И., Б.Н.Ф., Х.И. Т., С.Р. Я., М.В.П., М.И.И., в лице их представителей Е.Т.А. и Р.Ю.С., действующих на основании доверенностей, а так же (третьими лицами по делу) А.В.В., А.Л.И., Б.А.Г., Б.С.В., В.Г.И., Д.А.И., Д.Р.И., Д.С.В., Ж.Н.И., Ж.Н.П., Ж.Р.В., К.В.Ф., К.В.И., К.Г.И., К.А.Н., К.А.Я., К.С.А., М.П.М., М.З.Я., М.С.С., Н.Г.И., П.Е.Г., П.Т.Г., П.И.А., Р.Н.Е., Р.Г.Н., С.В.А., С.В.В., С.Е.Н., С.Г.И., Т.А.Н., Т.И.С., Х.Н.П., Ш.В.А., Б.Л.Н. и арендатором ОАО «П» (ответчиком по делу) в лице Р.Ю.С., действующей на основании доверенности № 511 от 01.02.2008 года, был заключен договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером [...], общей площадью сельхозугодий 560,9 га, площадью пашни 489,8 га, для производств сельскохозяйственной продукции, расположенного по адресу: Курская область, Курский район, Н-ский сельсовет, д. Z, сроком на 15 лет.

Согласно акту приема-передачи от 15 января 2008 года вышеуказанный земельный участок передан арендодателями во временное владение и пользование арендатора.

В соответствие со ст. 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. Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом.

В силу ст. 26 ФЗ РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ, государственная регистрация аренды недвижимого имущества проводится посредством государственной регистрации договора аренды этого недвижимого имущества.

24 апреля 2008 года указанный договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения со множественностью лиц на стороне арендодателя и ОАО «П» был зарегистрирован в ЕГРП Управления Федеральной регистрационной службы по Курской области.

Договор аренды от 15 января 2008 г. земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения со множественностью лиц на стороне арендодателя был заключен истцами добровольно, в установленной законом форме, каких либо доказательств нарушений требований закона при его заключении, помимо нарушений требований ст. 182 ГК РФ, которые будут изложены ниже суду не представлено, а поэтому оснований для признания его недействительным не имеется.

Доводы истцов о том, что представитель остальных истцов – Е.Т.А. являлась на момент заключения договора юрисконсультотом ответчика не могут повлиять на законность договора аренды, поскольку она не выступала в качестве представителя арендатора ОАО «П», а представляла лишь интересы истцов, которые сами уполномочили ее на заключение договора от их имени, выдав в установленном законом порядке доверенности .

Доводы истцов о том, что на момент заключения договора аренды 3 из арендодателей: П.Е.Г., П.Т.Г. и Р.Н.Е. умерли и, следовательно, выданные ими доверенности от 27.08.2006 года в соответствии с которыми действовала Е.Т.А. утратили силу, а поэтому от их имени договор аренды не мог быть заключен, не могут служить основанием для признания недействительным договора аренды, поскольку это обстоятельство не влияет на права истцов, а правопреемники П.Е.Г., П.Т.Г. и Р.Н.Е. таких требований не заявляли

На основании изложенного, суд считает, что в иске Т.С.И., Л.В.И., Б.С.Т., Л.О.П., Р.А.А., С.А.В., С.В.М., П.В.А., П.Г.А., Р.В.И., Р.Н.Д., Д.Т.М., Г.Ю.В., К.Л.Ф., С.Е.А., Л.И.В., Ш.З.Р., М.З.М., С.С.А., В.В.М., К.И.Г., Л.Г.Н., С.В.В., М.В.В., Б.С.М., П.Л.Н., М.А.М., Ш.С.П., Е.В.И., Е.П.И., Б.Н.Ф., Ш.А.П., Ш.В.А., С.Ю.И., Б.Н.Ф., Х.И.Т., С.Р.Я., М.В.П. следует отказать.

Вместе с тем, при заключении указанного договора аренды от 15 января 2008 г. представитель по доверенности от трех собственников общей долевой собственности на земельный участок: М.Л.А., П.М.Б., А.Э.И. – Р.Ю.С. являлась также и представителем ответчика ОАО «П» и действовала от его имени и в его интересах по доверенности.

В соответствии с ч. 3 ст. 182 ГК РФ, представитель не может совершать сделки от имени представляемого в отношении себя лично. Он не может также совершать такие сделки в отношении другого лица, представителем которого он одновременно является, за исключением случаев коммерческого представительства.

В силу 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 нарушения.

Учитывая, что при заключении договора аренды от 15.01.2008 г Р.Ю.С. действовала как представитель арендодателя А.Э.И. - на основании доверенности от 16.10.2007 г., удостоверенной нотариусом Курского городского нотариального округа Курской области Ч.Е.М., и зарегистрированной в реестре за № 2854, арендодателя М.Л.А. - на основании доверенности от 16.10.2007 г., удостоверенной нотариусом Курского городского нотариального округа Курской области Ч.Е.М., и зарегистрированной в реестре за № 2855, арендодателя П.М.Б. - на основании доверенности от 16.10.2007 г., удостоверенной нотариусом Курского городского нотариального округа Курской области Ч.Е.М., и зарегистрированной в реестре за № 2856, и она же действовала как представитель арендатора ОАО «П» на основании доверенности № 511 от 1.02.2008 г., следовательно, она в силу ч 3 ст. 182 ГК РФ не могла совершать сделки в отношении другого лица, представителем которого она одновременно являлась. А поскольку договор аренды был заключен от имени А.Э.И., П.М.Б. и М.Л.А. с нарушением требований закона, в этой части его следует признать недействительным, удовлетворив в этой части требования истцов.

Поскольку договор аренды от 15.01.2008 г со множественностью физических лиц на стороне арендодателя земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером [...], общей площадью сельхозугодий 560,9 га, площадью пашни 489,8 га, для производств сельскохозяйственной продукции, расположенного по адресу: Курская область, Курский район, N-ский сельсовет, д. Z между А.Э.И., П.М.Б. и М.Л.А. и ОАО «П» признан в части недействительным, следовательно следует признать недействительной государственную регистрацию в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним договора аренды от 15.01.2008 года земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером [...], общей площадью сельхозугодий 560,9 га, площадью пашни 489,8 га, для производств сельскохозяйственной продукции, расположенного по адресу: Курская область, Курский район, N-ский сельсовет, д. Z между Т.С.И., Л.В.И., Б.С.Т., Л.О.П., Р.А.А., С.А.В., С.В.М., П.В.А., П.Г.А., Р.В.И., Р.Н.Д., Д.Т.М., Г.Ю.В., К.Л.Ф., С.Е.А., Л.И.В., Ш. З.Р., П.М.Б., М.З.М., А.Э.И.О., М.Л.А., С.С.А., В.В.М., К.И.Г., Л.Г.Н., С.В.В., М.В.В., Б.С.М., П.Л.Н., М.А.М., Ш.С.П., Е.В.И., Е.П.И., Б.Н.Ф., Ш.А.П., Ш.В.А., С.Ю.И., Б.Н.Ф., Х.И.Т., С.Р.Я., М.В.П., М.И.И., А.В.В., А.Л.И., Б.А.Г., Б.С.В., В.Г.И., Д.А.И., Д.Р.И., Д.С.В., Ж.Н.И., Ж.Н.П., Ж.Р.В., К.В.Ф., К.В.И., К.Г.И., К.А.Н., К.А.Я., К.С.А., М.П.М., М.З.Я., М.С.С., Н.Г.И., П.Е.Г., П.Т.Г., П.И.А., Р.Н.Е., Р.Г.Н., С.В.А., С.В.В., С.Е.Н., С.Г.И., Т.А.Н., Т.И.С., Х.Н.П., Ш.В.А., Б.Л.Н. и ОАО «П».

Выдержка из Кассационного определения Курского областного суда по делу № 33-346-2009 от 26 февраля 2009 г.

Изучив материалы дела и проверив в интересах законности судебное решение в полном объеме, судебная коллегия находит решение подлежащим изменению в части.

Разрешая спор, суд правильно исходил из ранее действовавших Рекомендаций по подготовке и выдаче документов о праве на земельные доли, имущественные паи, одобренных Постановлением Правительства РФ от 1.02.1995 г. № 96, поскольку пунктом 18 Рекомендаций было установлено, что моментом возникновения права собственности на земельную долю является дата принятия администрацией района решения о передаче земли в общую собственность участников (членов) сельскохозяйственной коммерческой организации (предприятия).

Из свидетельств на право собственности на землю, выданных истцам Райкомземом Курского района в 1996 году, видно, что основанием для выдачи свидетельств явилось постановление главы администрации Курского района от 21 июля 1994 года № 251. Согласно указанному постановлению (т. 2 л.д. 61) главой администрации были утверждены дополнительные списки лиц на получение земельной доли и предписано комитету по земельным ресурсам и землеустройству выдать свидетельства на право собственности на землю.

То есть, поскольку на 21.07.1994 г. списки были уже дополнительными, а все истцы на момент заключения договора аренды имели свидетельства Райкомзема на право собственности на землю, то это указывает на то, что постановление главы администрации района об утверждении основных списков и о передаче земли в общую собственность имело место и было издано ранее 21-го июля 1994 года (в материалах дела оно отсутствует). Поэтому истцы, обладая свидетельством образца 1996 года, являлись собственниками земельных долей в силу п. 18 Рекомендаций и могли беспрепятственно ими распоряжаться, в том числе сдавать в аренду.

В этой связи довод жалобы Г.Н.И. об отсутствии у истцов права на распоряжение земельными долями является не состоятельным.

Что касается существа спора, то разрешая его, суд также правильно исходил из норм материального права. В соответствии с ч. 3 ст. 182 ГК РФ представитель не может совершать сделки от имени представляемого в отношении другого лица, представителем которого он является одновременно.

Судом установлено, что представитель истцов М.А.А., П.М.Б. и А.Э.И. по их доверенностям Р.Ю.С. представляла одновременно интересы другой стороны договора ОАО «П» по доверенности этого юридического лица.

Отсюда суд правильно пришел к выводу, что сделка в этой части противоречит закону и в силу ст. 168 ГК РФ является ничтожной.

То обстоятельство, что Р.Ю.С. действовала добросовестно и разумно не исключает недействительности сделки, поскольку в законе прямо указано, что сделка, не соответствующая требованиям закона, ничтожна.

В соответствии с ч. 2 ст. 167 ГК РФ при недействительности сделки каждая из сторон обязана возратить другой все полученное по сделке.

В рассматриваемом случае в качестве возврата полученного по недействительной сделке является прекращение права ОАО «П» на аренду земельных долей М.А.А., П.М.Б. и А.Э.И. в их соответствующих размерах и исключение этих лиц с их земельными долями из договора аренды и Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП). Из материалов дела явствует, что в собственности М.А.А., П.М.Б. и А.Э.И. находится по 1/79 доли земельного участка кадастровый номер [...], площадью 560.0 га, расположенного в окрестностях д. З Н-ского сельсовета Курской области (т. 2 л.д. 46-55). Размер каждой из земельных долей соответствует 7.1 га у каждого (т. 2 л.д. 7-20). Согласно договору аренды в аренду передан земельный участок кадастровый номер [...], площадью 560.0 га, из которой 489.8 га – пашни, расположенный в окрестностях д. З Н-ского сельсовета Курской области (т. 1 л.д. 48). Договор с этими данными зарегистрирован в ЕГРП. Поэтому из ЕГРП подлежат исключению только данные в отношении этих лиц и их земельных

долей, но не весь договор в отношении всех участников аренды, как указал суд. В этой части судебное решение подлежит изменению.

В остальной части решение соответствует закону, постановлено с учетом имеющих значение для дела обстоятельств и на основании исследованных доказательств. Оценка, данная судом доказательствам, отвечает требованиям ст. 67 ГПК РФ об относимости, допустимости и достоверности.

Иные доводы жалоб, в том числе доводы о непривлечении в качестве третьего лица Управление Федеральной регистрационной службы РФ по Курской области и о том, что документы о заключении сделки прошли правовую экспертизу ФРС, правового значения не имеют и не влияют на исход дела.

2.3.1.2. Решение Щигровского районного суда Курской области по делу № 2-347/2009 г. от 14 апреля 2009 г. по иску о признании незаключенными договоров аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения с правом дальнейшего выкупа и о понуждении к возврату незаконно удерживаемых свидетельств о праве собственности на землю, Кассационным определением Курского областного суда по Делу № 33-1128-2009 г. от 04 июня 2009 года отменено:

Выдержка из мотивировочной части Решения Щигровского районного суда Курской области по делу № 2-347/2009 г. от 14 апреля 2009 г.

Суд, выслушав истцов, представителя истцов Г., ответчика, представителя ответчика Д., изучив материалы дела, считает иск 25 собственников обоснованным и 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 ч. 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.

На основании ст. 209 ГК РФ владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (ст. 129), осуществляются их собственником свободно, если это не

наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

В соответствии с ч. 2 ст. 244 ГК РФ земля как имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность).

В силу ч. 2 ст. 252 ГК РФ участник долевой собственности вправе требовать выдела своей доли из общего имущества.

Порядок выделения земельных участков в счёт земельных долей, а также распоряжения такими земельными участками установлен Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.02 г. № 101-ФЗ.

Статья 9 указанного 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.

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).

В силу приведённой нормы законодателем установлено 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 удостоверенных должностным лицом органа местного самоуправления или нотариально.

Эти нормативные акты регулируют спорные правоотношения.

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.

Судом установлено, что 21 февраля 2008 года собственники, имеющие земельные доли из земель бывшего ПСХК «им. Ч.» Щигровского района Курской области, выдали на имя С.В.М. нотариально удостоверенные доверенности, предоставив ему право от их имени произвести действия по выделу в натуре земельного участка в счёт принадлежащих им на праве собственности земельных долей в праве общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, имеющих адресные ориентиры:

Курская область, Щигровский район, N-ский сельсовет; заключить для них и от их имени персонально с каждым договор аренды земельных долей в праве общей долевой собственности на земельный участок, с правом подписания указанного договора аренды. Данные доверенности содержали и другие полномочия, необходимые для исполнения данного поручения.

25 марта 2008 г. между С.В.М., действующим от имени участников долевой собственности на землю в границах земель бывшего ПСХК «им. Ч.», расположенного по адресу: Курская область, Щигровский район, N-ский сельсовет, именуемым «Арендодатель», с одной стороны, и фермерским хозяйством М.Ю.Н., расположенным по адресу: Курская область, Щигровский район, N-ский сельсовет, д. Z, в лице главы фермерского хозяйства М.Ю.Н., действующего на основании Устава, именуемым «Арендатор», с другой стороны, заключён договор аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения с правом дальнейшего выкупа.

Согласно данному договору объектом аренды являются сформированные в счёт земельных долей собственников земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, общей площадью 516,1 га, расположенные на территории N-ского сельсовета Щигровского района Курской области. Один земельный участок размером 353,1 га, кадастровый номер [...], находится северо-западнее балки «Гнилая Плота», на северо-востоке ограничен деревней Карташовка, на западе – деревней Поповец; другой земельный участок размером 163 га, кадастровый номер [...], находится западнее железной дороги «Охочевка – Колпны» до границы с МО «Кривцовский сельсовет» вдоль балки «Некрасовский верх». Участки сдаются в аренду сроком на 11 месяцев для использования в целях выращивания сельскохозяйственной продукции.

Из проекта территориального землеустройства, представленного ответчиком М.Ю.Н., следует, что заявка о выполнении землеустроительных работ по составлению проекта перераспределения сельскохозяйственных угодий, находящихся в долевой собственности граждан, в связи с выделением земельных участков в счёт 24 земельных долей, 22 земельных долей, 45,5 земельных долей и 21 земельной доли из земель СПК «им. Ч.» N-ского сельсовета Щигровского района Курской области, подана главами крестьянских фермерских хозяйств, в том числе и М.Ю.Н., 12 мая 2008 г. Проект территориального землеустройства утверждён доверенными лицами от собственников земельных долей, в том числе и С.В.М., 25 июня 2008 г.

Согласно кадастровым паспортам земельные участки площадью 1 630 000 кв.м и площадью 3 531 000 кв.м, выделенные в счёт земельных долей, предоставленные для сельскохозяйственного производства, находящиеся по адресу: Курская область, Щигровский район, N-ский сельсовет, поставлены на кадастровый учёт под номерами [...] и [...] (соответственно), 26 июня 2008 г. номера внесены в государственный кадастр недвижимости. Данные земельные участки имели единый предыдущий кадастровый номер [...].

Из вышеизложенного следует, что процедура выделения обособленных земельных участков в счёт земельных долей, принадлежащих собственникам, из единого земельного участка и постановка выделенных земельных участков на кадастровый учёт происходила в период с 12 мая по 25 июня 2008 года, то есть значительно позже договора аренды этих земельных участков, заключённого 25 марта 2008 года. Данный факт свидетельствует о том, что на момент

заключения договора аренды указанные в нём земельные участки фактически ещё не были обособлены, их местоположение и размер не установлены, участки не прошли кадастровый учёт, таким образом, данные земельные участки по состоянию на 25 марта 2008 года не являлись объектами договора аренды, что, в свою очередь, свидетельствует об отсутствии в договоре аренды реальных данных, позволяющих определённо установить имущество, подлежащее передаче Арендатору (М.Ю.Н.) в качестве объекта аренды.

Кроме того, подтверждением непроведения процедуры выделения земельных участков в счёт земельных долей на момент заключения договора аренды является пункт 2.2. Договора, в котором указано, что Арендатор (т.е. глава фермерского хозяйства М.Ю.Н.) обязан произвести за свой счёт действия по выделу земельных участков в натуре, подготовить необходимую документацию для дальнейшей регистрации выдела в УФРС.

В силу ч. 3 ст. 607 ГК РФ при отсутствии указанных данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключённым. Потому договор аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения с правом дальнейшего выкупа от 25 марта 2008 г. между С.В.М., действующим от имени участников долевой собственности на землю в границах земель бывшего ПСХК «им. Ч.», и фермерским хозяйством М.Ю.Н., расположенным по адресу: Курская область, Щигровский район, N-ский сельсовет, д. Z, в лице главы фермерского хозяйства М.Ю.Н., действующего на основании Устава, не считается заключённым.

Из вышеизложенного следует, что удержание М.Ю.Н. свидетельств на право собственности на землю, принадлежащих истцам и подтверждающих их право общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения бывшего ПСХК «им. Ч.» N-ского сельсовета Щигровского района Курской области, является необоснованным.

Ссылка ответчика М.Ю.Н. в обоснование удержания свидетельств на пункт 2.1. Договора, гласящий, что Арендодатель обязан предоставить Арендатору всю имеющуюся документацию (свидетельства на право собственности на землю, копии паспортов участников выделенных земельных участков, доверенности на право заключения договоров аренды и купли-продажи земельных долей), необходимую для использования земельных участков в соответствии с условиями договора, которая хранится у Арендатора и не подлежит передаче третьим лицам до окончания срока действия договора, является безосновательной.

По делу установлено, что срок действия оспариваемого договора аренды, заключённого на срок 11 месяцев, то есть до 25 февраля 2009 года, истёк. Новый договор собственниками земельного участка с М.Ю.Н. не заключён. Действие договора от 25 марта 2008 г. не продлено ввиду возражений собственников.

Кроме того, в том виде, в каком договор был заключен первоначально, его продлить невозможно ввиду смерти представителя стороны по договору – С.В.М.

Арендодатель – С.В.М., действующий от имени собственников, умер 23 августа 2008 г., о чём в архиве отдела ЗАГС Администрации Щигровского района Курской области имеется на хранении запись акта гражданского состояния

(согласно сообщению отдела ЗАГС Администрации Щигровского района Курской области от 08.04.2009 г. № 20-03-03/283).

В тоже время, из представленного ответчиком М.Ю.Н. заявления от 10 октября 2008 г. следует, что 32 собственника земельных долей уведомили М.Ю.Н. об отказе от заключения с ним договора аренды и потребовали возвращения принадлежащих им свидетельств на право собственности на землю. Данное обстоятельство свидетельствует, что указанные лица, в число которых входят и истцы по делу, изъявили намерение, состоящее в отказе от заключения с М.Ю.Н. договора аренды, тем самым определённо выразив свою волю.

Также признаётся судом необоснованной и ссылка представителя ответчика Д.М.С. на отсутствие в статье 22 Земельного кодекса РФ и статье 9 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» прямого запрета на передачу в аренду земельных участков при отсутствии их кадастрового учета.

Указанные статьи содержат императивные, то есть обязательные нормы, согласно которым в аренду могут быть переданы прошедшие государственный кадастровый учёт земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения. Из чего следует, что земельные участки, не учтённые в государственном земельном кадастре как самостоятельные объекты, передаче в аренду не подлежат.

Согласно ст. 195-196 ГПК РФ суд основывает решение только на исследованных в судебном заседании доказательствах и принимает решение по заявленным истцом требованиям.

Судом оценены доводы каждой из сторон, исследованы представленные доказательства. Требования, заявленные истцами, признаются законными и обоснованными. Потому иск 25 собственников к главе фермерского хозяйства М.Ю.Н. о признании незаключённым договора аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения с правом дальнейшего выкупа и о понуждении к возврату незаконно удерживаемых свидетельств на право собственности на землю подлежит удовлетворению.

Вопросы о возмещении судебных издержек сторонами не поднимались, потому судом не рассматривались.

Выдержка из мотивировочной части Кассационного определения Курского областного суда по Делу № 33-1128-2009 г. от 04 июня 2009 года:

Изучив материалы дела и проверив законность и обоснованность решения суда исходя из доводов кассационной жалобы и возражений на неё, оценив имеющиеся в деле доказательства, судебная коллегия находит решение подлежащим отмене в связи с несоответствием выводов суда первой инстанции, изложенных в решении суда, обстоятельствам дела.

Так, судом установлено, что договор аренды земельных участков в счет земельных долей 66-ти собственников, в том числе 25-ти истцов, от 25 марта 2008 года был заключен между представителем собственников С.В.М. и главой фермерского хозяйства М.Ю.Н.

При этом полномочия С.В.М. по заключению договора аренды были подтверждены нотариально удостоверенными доверенностями собственников. Согласно этим доверенностям С.В.М. полномочен произвести действия по выделу в натуре земельного участка в счет принадлежащих собственникам земельных долей, представлять их интересы на общем собрании собственников с правом голоса, обеспечить определение на местности границ земельного участка, произвести действия по государственному кадастровому учету, заключить от имени собственников договор аренды земельного участка в счет земельных долей с правом его подписания и продажи земельного участка, оформить и зарегистрировать право на выделенный земельный участок, вести от имени собственников дела во всех организациях и учреждениях, получать все необходимые документы и др.

В силу представленного объема полномочий С.В.М. от имени собственников был заключен 25 марта 2008 года сроком на 11 месяцев с правом пролонгации договор аренды двух земельных участков, один из которых площадью 353.1 га, кадастровый номер [...], расположен северо-западнее балки «Гнилая Плота» до границы с д. Карташовка и д. Поповец; второй – 163 га, кадастровый номер [...], расположен западнее железной дороги Охочевка – Колпны до границы с МО «Кривцовский сельсовет», вдоль балки «Некрасовский Верх» (право продажи земельных участков в данном договоре не содержится).

То обстоятельство, что землеустроительные работы и постановка на государственный кадастровый учет земельных участков были выполнены позже составления и подписания договора аренды, не влияет на его заключенность. К этому выводу судебная коллегия приходит на основании следующего.

В силу ст. 607 ГК РФ в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно 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 соответствующий договор не считается заключенным.

Удовлетворяя иск, суд исходил из того, что на момент составления договора – 25 марта 2008 года – такие данные как координаты границ земельных участков на местности, государственные кадастровые номера участков отсутствовали. А поскольку эти сведения являются именно теми данными, посредством которых можно определенно установить имущество, подлежащее передаче в аренду, и на момент составления договора они не существовали, договор, посчитал суд, не считается заключенным.

Это суждение по отношению к обстоятельствам рассматриваемого дела не верно. Из материалов дела явствует, что еще перед составлением договора, а именно 12 января 2008 года, собственниками земельных долей, в числе которых были и истцы, в газете «Курская правда» было размещено объявление о намерении выделить в аренду М.Ю.Н. земельные участки северо-западнее балки «Гнилая Плота» до границы с д. Карташовка и д. Поповец и западнее железной дороги Охочевка – Колпны до границы с МО «Кривцовский сельсовет», вдоль балки «Некрасовский Верх». Впоследствии именно эти участки и были выделены, истцы знали об этом, эти участки использовались М.Ю.Н. в порядке аренды и собственники земельных долей получали за это арендную плату.

То есть, предмет, определенный сторонами в договоре, не вызывал у них сомнений относительно объекта аренды. Данные, позволяющие определенно

установить имущество, подлежащее аренде, были определены сторонами и согласованы, арендные отношения между ними возникли и исполнялись, а потому нельзя признать состоявшийся договор не заключенным.

То обстоятельство, что в тексте договора имеются данные, полученные позже даты его заключения, на существо договора не влияет, так как фактически договор состоялся и исполнялся сторонами в соответствии с ранее определенными и затем включенными в текст договора условиями.

Поскольку договор признается заключенным, он подлежит исполнению. А в силу п/п. в п. 2.1. Договора арендодатель обязан передать в пользование арендатору всю имеющуюся документацию (свидетельства о праве собственности на землю, копии паспортов участников выделенных земельных долей, доверенности на право заключения договоров аренды и купли-продажи).

В силу ст. 611 ГК РФ имущество сдается в аренду вместе со всеми его принадлежностями и относящимися к нему документами (техническим паспортом, сертификатом качества и т.п.), если иное не предусмотрено договором.

Отсюда, в силу указанных пункта договора и нормы материального права действия арендатора М.Ю.Н. по удержанию свидетельств о праве собственности на землю в период действия договора были правомерны.

Вместе с тем, в силу п. 1.2.1. Договора по истечении срока аренды, если не поступили заявления арендодателей по поводу продления договора, договор считается заключенным на тот же срок.

Поскольку договор был заключен 25 марта 2008 года на 11 месяцев, то срок его истек 25 февраля 2009 года. В этот период, а именно в октябре 2008 года, 30 собственников земельных долей, в числе которых были истцы Л.Е.И., Г.Н.П., К.А.А., Ч.И.А., Ч.Т.А., А.К.И., Н.В.В., Б.З.М., С.В.Н., Л.Д.И., Л.Е.И., А.Л.И., К.Ю.А., К.А.А., Б.В.В., Г.А.П., М.М.М., Ш.Т.А., Ч.А.Д., С.В.В., С.Г.В. обратились к главе фермерского хозяйства М.Ю.Н. с заявлением об отказе от договора аренды. При таких обстоятельствах в силу п. 1.2.1. Договора договор в отношении этих лиц не мог быть заключен на новый срок и свидетельства о праве собственности на землю этих лиц подлежали возврату.

Доказательств тому, что с такими возражениями обращались истцы Б.Е.Г., Д.Г.А., О.М.Ф., Д.Ю.Н. по делу не представлено. Поэтому с ними договор аренды в силу того же п. 1.2.1. Договора считается продленным и их свидетельства о праве собственности на землю арендатором удерживаются правомерно.

То обстоятельство, что эти лица выразили свое возражение посредством обращения в суд, это может быть расценено как основание для незаключения договора на новый, 2010 года, срок, так как это обращение было уже после 25 февраля 2009 года – 11 марта 2009 года.

Довод истцов о том, что их представитель С.В.М. умер и это должно повлиять на договор аренды, не состоятелен. В силу представленных ему полномочий С.В.М. действовал от имени собственников земельных долей и своими действиями создал правоотношения для них. Эти отношения сохраняются после его смерти так как возникли на основании действовавших полномочий поверенного и после реализации им этих полномочий правоотношения стали существовать напрямую между арендодателями и

арендатором. В связи со смертью прекращают свои действия в силу п. 7 ст. 188 ГК РФ лишь выданные на имя С.В.М. доверенности.

Таким образом, выводы суда первой инстанции, изложенные в решении суда, не соответствуют обстоятельствам дела, что в соответствии с п. 3 ч. 1 ст. 362 ГПК РФ влечет отмену состоявшегося решения.

2.3.2. Судебная практика Воронежской области

2.3.2.1. Постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда по делу № А14-16098-2007/544/17 от 05 мая 2008 г. по иску о признании договора аренды недействительным

Как следует из материалов дела и установлено судом первой инстанции, 01.02.2007 года администрация Каширского муниципального района Воронежской области (арендодатель) и ООО ССФ З. (арендатор) заключили договор аренды земельного участка № 39, согласно которому арендодатель предоставляет, а арендатор принимает в аренду земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения (невысвобождаемый фонд), общей площадью 622 га, находящийся по адресу: ПК З., с. К. для использования в целях производства сельскохозяйственной продукции.

Срок аренды установлен с 01.02.2007 года по 31.12.2007 года (пункт 2.1. договора).

По акту приема-передачи (приложение № 2 к договору аренды) арендодатель передал объект аренды арендатору.

Прокурор, обращаясь в арбитражный суд с иском о признании договора недействительным в силу ничтожности, указал на то, сделка была совершена в нарушение статей 34, 38 Земельного кодекса Российской Федерации и пункта 2 статьи 10 Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения".

Принимая решение о признании договора аренды от 01.02.2007 года недействительным на основании статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации, арбитражный суд области правомерно исходил из того, что при заключении договора о передаче в аренду земельных участков не соблюдено условие части 2 статьи 10 Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" о предварительном и заблаговременном опубликовании сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации.

Так, в соответствии с пунктом 2 статьи 10 Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" передача в аренду находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения осуществляется в порядке, установленном статьей 34 Земельного кодекса Российской Федерации, в случае, если имеется только одно заявление о передаче земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в аренду, при условии предварительного и заблаговременного опубликования сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации. При этом принятие решения о передаче земельных участков в аренду допускается при условии, что в течение месяца с момента опубликования сообщения не поступили иные заявления.

В случае, если подано два и более заявлений о передаче земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в аренду, такие земельные участки предоставляются в аренду на торгах (конкурсах, аукционах).

Согласно статье 72 Конституции Российской Федерации земельное законодательство находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

Статьей 5 Закона Воронежской области "О некоторых особенностях оборота земель сельскохозяйственного назначения в Воронежской области" N 91-ОЗ от 08.12.2005 года предусмотрено, что сообщения по обороту земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения и земельных долей, опубликование которых предусмотрено Федеральным законом "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", подлежат опубликованию в газетах "Молодой Коммунар" или "Коммуна" либо в источнике официального опубликования нормативных правовых актов органов местного самоуправления по месту нахождения земельного участка.

Однако, как следует из письма администрации Каширского муниципального района Воронежской области N 1995 от 29.11.2007 года земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения были предоставлены в аренду, в том числе согласно договору аренды N 39 от 01.02.2007 года, без проведения конкурса и торгов.

Доказательства опубликования сообщения о наличии предлагаемого для передачи в аренду земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения общей площадью 622 га, расположенного по адресу: Воронежская область, Каширский район, с. К. в границах землепользования ПК 3. из не востребованных земельных долей в средствах массовой информации в материалы дела не представлено.

Кроме того, в силу пункта 10 статьи 3 Федерального закона "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", до разграничения государственной собственности на землю распоряжение указанными земельными участками осуществляется органами местного самоуправления, только если законодательством не предусмотрено иное. В данной норме речь идет о земельных участках, находящихся в государственной собственности, для которых не установлен конкретный публичный собственник.

Земельные участки, формируемые из не востребованных земельных долей, до признания права собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, представляет собой долю в праве общей частной собственности физических лиц, наделенных имуществом в процессе реорганизации сельскохозяйственных предприятий.

Распоряжение такими земельными участками возможно лишь после признания и регистрации права собственности, что следует из части 5 статьи 13 Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" от 24.07.2002 года N 101-ФЗ.

Администрация муниципального района не вправе была распоряжаться земельным участком, не имея титула собственника, либо иного основания, указанного в Законе.

В силу статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения.

Недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения (часть 1 статьи 167 ГК РФ). При недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке.

При изложенных обстоятельствах, оспариваемая сделка заключена с нарушением закона, вследствие чего является недействительной, а полученный ООО ССФ З. по акту приема-передачи (приложение N 2 к договору аренды) земельный участок подлежит возврату администрации Каширского муниципального района Воронежской области.

Обращаясь с апелляционной жалобой, ООО ССФ З. указывает, что ввиду отсутствия кадастрового учета земельного участка переданного по договору аренды N 39 от 01.02.2007 года указанный договор является незаключенным, в силу чего не подлежат применению нормы о недействительности сделок. Однако, судебная коллегия не считает данное обстоятельство способным повлиять на правомерность удовлетворения иска.

До выяснения вопросов правильности оформления сделки - договора (наличие в документе описания предмета) необходимо установить наличие сделки как правоотношения, без которого спор о соответствии способа ее оформления закону - беспредметен. Заключенным или незаключенным может быть лишь договор, квалифицируемый как сделка, соответствующая закону. В силу статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации недействительная сделка не влечет юридических последствий и недействительна с момента ее совершения, следовательно, не может быть признан заключенным или незаключенным договор, который нельзя признать договором в силу закону.

В соответствии с частью 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации при недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость в деньгах - если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

В связи с приведенным, суд правомерно счел выплаченную ответчиком арендную плату не подлежащей возврату, так как имело место пользование чужим имуществом.

Право на возмещение затрат, понесенных в связи с исполнением договора ответчик может реализовать обратившись с самостоятельным иском в соответствии с нормами статьи 1103 Гражданского кодекса Российской Федерации, предусматривающей возможность применения норм о неосновательном обогащении к требованиям о возврате всего исполненного по сделке.

При таких обстоятельствах, рассматривая спор, суд первой инстанции полно и всесторонне исследовал доказательства, представленные лицами, участвующими в деле, дал им правильную правовую оценку, нарушений норм процессуального законодательства, влекущих отмену судебного акта, допущено не было.

2.3.2.2. Постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда по делу № А14-2774/2008118/32 от 13 октября 2008 г. по иску о внесении изменений в договор аренды земельного участка

Как следует из материалов дела, 01.02.2006 г. между администрацией Каширского муниципального района (арендодателем) и ООО Зерновой компанией Д. (арендатором) подписан договор аренды N 45 земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения общей площадью 1 207 га, в том числе невостребованный фонд - 142 га, фонд перераспределения - 1065 га, находящегося

по адресу: СХА П., п. им. Д., для использования в целях производства сельскохозяйственной продукции.

Срок действия договора аренды определен с 01.02.2006 г. по 31.12.2006 г. Первого декабря 2006 года между истцом (цессионарием) и ООО Зерновая компания Д. (цедентом) заключен договор N 11 уступки прав и передачи обязанностей по договору аренды земельного участка N 45 от 01.02.2006 г.

По акту приема-передачи от 01.12.2006 г. указанный земельный участок передан ООО Зерновая компания Д. истцу.

По мнению истца, после истечения срока действия договора аренды N 45 от 01.02.2006 г. он возобновлен на неопределенный срок на основании п. 2 ст. 621 ГК РФ.

С целью устранения нарушения ст. 16 Закона Воронежской области "О некоторых особенностях оборота земель сельскохозяйственного назначения в Воронежской области", устанавливающей минимальный срок аренды земельного участка сельскохозяйственных угодий 5 лет, и нарушения п. 1 ст. 9 Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", предусматривающего возможность передачи в аренду только земельных участков, прошедших государственный кадастровый учет, истец 29.04.08 г. (исх. N 242) предложил ответчику внести изменения в пункт 2.1 договора, изложив его в следующей редакции: "Срок аренды устанавливается с 01.02.2006 г. по 31.01.2055 г. ", и пункт 1.1 договора, изложив его в следующей редакции: "Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения общей площадью 1099,5 га, с кадастровыми номерами N; N для сельскохозяйственного производства".

Не получив ответ в срок, указанный в обращении, истец обратился в Арбитражный суд Воронежской области с рассматриваемым иском.

Разрешая спор по существу и отказывая в удовлетворении заявленных требований суд первой инстанции пришел к выводу о том, что договор аренды N 45 от 01.02.2006 г. заключен с нарушением требований закона, вследствие чего является недействительным (ничтожным). При этом суд области принял во внимание, что истец не приобрел права и обязанности арендатора земельных участков по недействительному (ничтожному) договору аренды N 45 от 01.02.2006 г.

Девятнадцатый арбитражный апелляционный суд полагает, что отказ в удовлетворении заявленных исковых требований является обоснованным и не находит оснований для удовлетворения требований апелляционной жалобы, исходя из следующего.

В соответствии с пунктом 1 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка недействительна по основаниям, установленным настоящим Кодексом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

В силу статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 ст. 80 Земельного кодекса Российской Федерации использование земель фонда перераспределения земель осуществляется в соответствии со ст. 78 Земельного кодекса Российской Федерации, согласно которой земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства в порядке, установленном законами и иными нормативными правовыми актами.

В силу абз. 5 п. 4 ст. 10 ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" земельные участки, находящиеся в фонде перераспределения земель, могут передаваться гражданам и юридическим лицам в аренду, а также предоставляться им в собственность на возмездной или безвозмездной основе в случаях, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

Порядок предоставления земельных участков регулируется ст. 34 ЗК РФ, на которую отсылает п. 2 ст. 10 ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения".

В соответствии с пунктом 2 статьи 10 Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" передача в аренду находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения осуществляется в порядке, установленном статьей 34 Земельного кодекса Российской Федерации, в случае, если имеется только одно заявление о передаче земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в аренду, при условии предварительного и заблаговременного опубликования сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации. При этом принятие решения о передаче земельных участков в аренду допускается при условии, что в течение месяца с момента опубликования сообщения не поступили иные заявления.

В случае, если подано два и более заявлений о передаче земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в аренду, такие земельные участки предоставляются в аренду на торгах (конкурсах, аукционах).

Согласно статье 72 Конституции Российской Федерации земельное законодательство находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

В силу ч. 1, 2 ст. 34 Земельного кодекса Российской Федерации органы местного самоуправления обязаны обеспечить управление и распоряжение земельными участками, которые находятся в их собственности и (или) в ведении, на принципах эффективности, справедливости, публичности, открытости и прозрачности процедур предоставления таких земельных участков. Для этого указанные органы обязаны, в том числе, принять акт, устанавливающий процедуры и критерии предоставления таких земельных участков, в том числе порядок рассмотрения заявок и принятия решений. Рассмотрению подлежат все заявки, поступившие до определенного указанными процедурами срока. Не допускается установление приоритетов и особых условий для отдельных категорий граждан, если иное не установлено законом.

Основанием заключения договора аренды земельного участка является решение органа местного самоуправления о предоставлении земельного участка с приложением проекта его границ (пункт 5 статьи 34 Земельного кодекса Российской Федерации).

Спорный договор аренды земельного участка заключен на основании постановления администрации Каширского муниципального района N 364 от 18.09.03 г.

Между тем, постановление администрации Каширского муниципального района N 364 от 18.09.03 г. о предоставлении ООО Зерновая компания Д. сроком на 9 лет земельных участков площадью 2575 га, в том числе из земель фонда перераспределения СХА П. 1103 га, отменено постановлением администрации Каширского муниципального района N 178 от 03.04.08 г. на основании протеста прокурора Каширского района.

Как следует из отзыва администрации Каширского муниципального района Воронежской области, сообщение о наличии для предложения земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения в средствах массовой информации, определенных действующим законодательством, не публиковалось, торги по продаже права на заключение договора аренды данного земельного участка не проводились.

В силу пункта 1 статьи 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Поскольку надлежащих доказательств, отвечающих требованиям относимости и допустимости, подтверждающих соблюдение установленного порядка заключения договора аренды N 45 от 01.02.2006 г. ответчиком не представлено, суд первой инстанции пришел к правомерному выводу о том, что данная сделка заключена с нарушением требований закона, и, как следствие, является недействительной.

Следует отметить, что статьей 38 Земельного кодекса Российской Федерации и статьей 7 Федерального закона N 28-ФЗ от 02.01.2000 года установлена обязательность проведения государственного кадастрового учета земельного участка. В соответствии с положениями указанной нормы права, государственному кадастровому учету подлежат земельные участки, расположенные на территории Российской Федерации, независимо от форм собственности на землю, целевого назначения и разрешенного использования земельных участков.

Предметом торгов (конкурсов, аукционов) также может быть сформированный в соответствии с подпунктом 1 пункта 4 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок, с установленными границами или право на заключение договора аренды такого земельного участка.

Материалы дела свидетельствуют о том, что на момент заключения договора аренды кадастровый учет предоставленного земельного участка произведен не был, границы участка органом местного самоуправления не утверждены.

Статьей 167 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

В силу недействительности договора аренды земельного участка N 45 от 01.02.2006 г. истец не приобрел прав и обязанностей арендатора.

Кроме того, в соответствии с положениями п. 2 ст. 615 Гражданского кодекса Российской Федерации передача арендатором права аренды другому лицу может осуществляться лишь способами, предусмотренными указанной нормой, то есть в порядке перенайма, внесения в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного общества или товарищества, внесения в качестве паевого взноса в производственный кооператив.

Таким образом, передача права аренды третьему лицу путем заключения сторонами договора уступки права требования в соответствии со ст. 382 ГК РФ действующим законодательством не предусмотрена, что исключает применение данной нормы к правоотношениям сторон при рассмотрении настоящего спора.

С учетом изложенного, ссылки заявителя жалобы на то, что ООО Зерновая компания Д. использовало земельные участки и уплачивало арендные платежи, не могут повлиять на правомерные выводы суда первой инстанции об отказе в удовлетворении иска.

По настоящему делу оценка доказательств произведена судом первой инстанции в соответствии с правилами, установленными статьей 71 АПК РФ.

В связи с этим заявленные в апелляционной жалобе доводы судом апелляционной инстанции отклоняются, как несостоятельные.

Апелляционный суд полагает, что судом области нарушений норм процессуального права, являющихся в силу части 4 статьи 270 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации безусловным основанием для отмены принятых судебных актов, судом апелляционной инстанции не установлено.

При таких обстоятельствах обжалуемое решение следует оставить без изменения, а апелляционную жалобу - без удовлетворения.

2.3.3. Судебная практика Липецкой области

2.3.3.1. Определение Липецкого областного суда по делу № 33-...-2010 от 15 февраля 2010 г. о признании недействительным договора аренды земельных долей

Изучив материалы гражданского дела, доводы кассационной жалобы, выслушав истца гр. К., представителя истца гр. Б. по доверенности гр. Б., представителя истца гр. Б. по ордеру С.Ю.П., поддержавших доводы кассационной жалобы, судебная коллегия не находит правовых оснований, предусмотренных ст.ст.362-364 ГПК РФ, для отмены обжалуемого решения суда в кассационном порядке.

Пункт 2 ст.9 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», учитывая множественность собственников на один земельный участок, допускает следующие способы заключения договора аренды общедолевого земельного участка: 1. непосредственно с участниками долевой собственности, 2. с лицом, действующим на основании доверенностей, выданных ему участниками долевой собственности, удостоверенных нотариально или должностным лицом органа местного самоуправления. Тем самым устанавливается возможность заключения договора аренды с множественностью лиц на стороне арендодателя.

Материалами дела установлено, что истцы являются собственниками земельных долей (9,05 га) на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, расположенного по адресу: Липецкая область, Становлянский район, КП «С».

Истцами заявлен иск о признании недействительным договора аренды земельных долей от 03.03.2004г. и применении последствий его недействительности (л.д. 9 -10), из содержания оспариваемого договора следует, что от имени собственников земельных долей названный договор подписан гр. П., по этому договору собственники земельных долей передали в аренду на срок 5 лет ответчику ООО «С» земельные доли общей площадью сельскохозяйственных угодий 3156 га, из них пашни 2415 га, для производства сельскохозяйственной продукции. Государственная регистрация данного договора аренды не произведена. Из содержания договора следует, что список собственников земельных долей, заключивших упомянутый договор и их паспортные данные, реквизиты свидетельств на право собственности на землю указаны в Приложении № 1 к настоящему договору. Однако находящийся в материалах

дела договор аренды от 03.03.2004г. указанного Приложения не содержит. Из предоставленного в материалы дела Списка собственников земельных долей, принимавших участие в собрании 01.03.2004г. (л.д.171-175) следует, что истцы гр. Е., Ш., С., К., Д., З., Г., Р. принимали участие в общем собрании собственников земельных долей 01.03.2004г, на котором, как это следует из протокола, утверждены границы земельных массивов, в том числе и для целей аренды, кроме того, в качестве представителя собственников земельных долей, пожелавших заключить договор аренды с ООО «С», избран гр. П. (л.д.37-38.)

Из материалов дела также следует, что 17.05.2007г. собственниками земельных долей в лице своего представителя по доверенности гр. А. заключен с ответчиком ООО «С» в лице его генерального директора Т.Г.А. договор аренды земельного участка, площадью 1276.05 га, предоставленного из земель сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Липецкая область, Становлянский район, с\с N-ский (бывшее КП «С»), ООО «С», кадастровый номер которого {...}. Указанный договор заключен на срок 10 лет. (л.д.17-18).

Судом установлено, что Постановлением главы администрации Становлянского района Липецкой области №291 от 01.09.2005г. признано утратившим силу в связи с изменением испрашиваемых площадей и местоположения земельных участков постановление главы администрации Становлянского района № 337 от 25.09.2001г. «О предоставлении земельного участка Межрегиональной дирекции по дорожному строительству в Центральном регионе России для строительства автомобильной дороги Москва-Новороссийск на участке км 335 – км. 414.7 (обход г. Ельца) в границах Становлянского района». С учетом откорректированного проекта строительства участка магистрали ГУ «Межрегиональная дирекция по дорожному строительству в Центральном регионе России» для строительства участка магистрали «Дон» от Москвы через Воронеж, Ростов-на-Дону, Краснодар до Новороссийска в обход г.Ельца в границах Становлянского района предоставлены земельные участки общей площадью 293.48 га, из земель сельскохозяйственного назначения согласно приложению №1. Согласно указанному Приложению №1 из земель ООО «С» в постоянное (бессрочное) пользование предоставлено 86.73га, в аренду на срок три года – 33.40 га. (л.д.11,12). ООО «С» согласно Сводной ведомости (Приложение №2) выплачено в качестве убытков, включая упущенную выгоду, 4195134 руб. (л.д.13,122).

Общие положения о недействительности сделок содержатся в § 2 главы 9 Гражданского кодекса РФ. В соответствии со 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 нарушения.

Исковые требования заявлены в соответствии со статьями 12, 131 п.1 ст.165, 218, 136, 1102, 304 ГК РФ (л.д. 5-7, 118 – 119) и мотивированы тем, что упомянутый договор аренды является ничтожной сделкой, поскольку заключен с нарушением п.1 ст.165 ГК РФ, а именно не зарегистрирован в соответствии с требованиями ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Между тем, в том случае, если предметом договора аренды является земельная доля, как это усматривается из содержания оспариваемого истцами договора,

то согласно ст.ст.606,607 ГК РФ такой договор признается незаключенным. Согласно п.3 ст.607 ГК РФ в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно 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 соответствующий договор не считается заключенным.

Вместе с тем, в данном случае то обстоятельство, что оспариваемый договор по содержанию не отвечает общим требованиям ГК РФ, которые должны соблюдаться при заключении договоров аренды земельных участков, не давало суду правовых оснований для удовлетворения заявленных истцами требований. Суд первой инстанции пришел к правильному выводу об отсутствии правовых оснований для удовлетворения исковых требований истцов и, отказывая в иске, суд верно исходил из того, что оснований для признания договора аренды от 03.03.2004г. недействительным и применения последствий его недействительности в том виде, как об этом просили истцы, а также правил об обязательствах вследствие неосновательного обогащения (статья 1102 ГК РФ) не имеется.

Исходя из доводов истцов и содержания принятого по делу судебного акта, доводов кассационной жалобы, судебная коллегия не находит оснований, установленных ст.ст. 362-364 ГПК РФ, для отмены обжалуемого судебного решения в кассационном порядке.

Как следует из материалов дела, основанием иска о признании упомянутого договора аренды недействительным истцами указан также тот факт, что ответчик ООО «С» получило денежные средства в размере 4195134 руб. на возмещение убытков сельскохозяйственного производства за отведенные земли в постоянное и временное пользование для строительства автодороги на обходе г. Ельца. В то время, как истцы, собственники земельных долей, не получили соответствующего возмещения причиненных им убытков.

Это обстоятельство само по себе в силу закона не может служить основанием к признанию оспариваемого договора аренды недействительным в соответствии с действующими нормами ГК РФ о недействительности сделок.

Следует согласиться с доводом суда о том, что требования истцов о взыскании в порядке ст.1102 ГК РФ с ответчика в их пользу соответствующих денежных сумм, не могут рассматриваться в силу закона в качестве последствия недействительности оспариваемой истцами сделки.

Вместе с тем, истцы не лишены права предъявления соответствующих требований о компенсации причиненных им убытков при наличии отвечающих требованиям относимости и допустимости доказательств того, что в составе земель, в действительности отведенных из состава земель сельскохозяйственного назначения ООО «С» в постоянное и временное пользование для строительства автодороги на обходе г.Ельца, находились принадлежащие истцам земельные доли.

Признав, что оснований для признания оспариваемого истцами договора недействительной (ничтожной) сделкой не имеется, суд правомерно отказал в удовлетворении заявленных истцами требований. Следует согласиться и с

выводом суда о том, что истцами не доказаны нарушения их прав и законных интересов оспариваемым договором от 03.03.2004г., этот вывод суда основан на материалах дела и нормах действующего законодательства.

Доводы кассационной жалобы и обстоятельства, на которые в их обоснование ссылаются в жалобе кассаторы, не опровергают вывода суда первой инстанции об отсутствии правовых оснований (предусмотренных ГК РФ) для признания оспариваемого истцами договора недействительным по указанным кассаторами основаниям, в том числе и доводы жалобы относительно заинтересованности председательствующего судьи Комоликовой Е.А., ее предвзятости и отсутствии с ее стороны беспристрастности при рассмотрении данного спора, как и доводы о не полноте содержания протоколов судебного заседания по данному делу.

Доводы кассационной жалобы в силу ст.ст.362-364 ГПК РФ не могут повлечь отмену обжалуемого судебного акта.

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

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 сособственником 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 Маншилиной 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.

2.3.4. Судебная практика Тамбовской области

2.3.4.1. Постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда по делу № А64-3644/07-20 от 10 декабря 2007 г. о признании недействительным договора аренды

Рассмотрев материалы дела с учетом доводов жалобы и отзыва на нее, заслушав представителей сторон, апелляционная инстанция не усматривает оснований для отмены обжалуемого решения суда первой инстанции.

Как следует из материалов дела, 19 июня 2007 года предприниматель - глава крестьянского (фермерского) хозяйства К. обратился в Администрацию У-го района Тамбовской области с заявлением о предоставлении ему в аренду земельного участка с кадастровым номером N, площадью 442,8 га.

Письмом N 639 от 25 июня 2007 года Администрацией У-го района истцу было сообщено, что указанный участок передан по договору аренды N 18 от 15.12.2002 года ООО Р.

Полагая, что договор аренды N 18 от 15.12.2002 года заключен с нарушением ст. 34 ч. 1 ЗК РФ, п. 2 ст. 10 Федерального закона РФ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", в результате чего, он был лишен возможности получить спорный земельный участок в аренду, истец обратился с иском в Арбитражный суд Тамбовской области о признании указанного договора недействительным.

Отказывая в иске, суд первой инстанции исходил из истечения срока исковой давности, установленного статьей 181 ГК РФ.

Апелляционная инстанция считает решение суда первой инстанции по существу правильным.

Как видно из искового заявления истец, считая спорный договор заключенным в нарушение предусмотренного ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" порядка предоставления земельных участков в аренду, просит признать его недействительным, полагая свои права нарушенными.

В соответствии с п. 1 ст. 11 ГК РФ защиту нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляет в соответствии с подведомственностью дел, установленной процессуальным законодательством, суд, арбитражный суд или третейский суд.

При этом в силу ст. 12 ГК РФ защита гражданских прав осуществляется поименованными в этой статье способами, а также иными способами, предусмотренными законом.

Согласно статье 4 АПК РФ заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов в порядке, установленном настоящим Кодексом. В случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, в арбитражный суд вправе обратиться и иные лица.

В силу изложенной нормы обращение в арбитражный суд возможно за защитой нарушенного права или законного интереса.

Это предполагает, прежде всего, наличие у истца, принадлежащего ему субъективного материального права, а также установление факта его нарушения и нарушение этого права именно ответчиком (ответчиками).

Между тем, истец не указывает какое (какие) его права были нарушены договором, недействительность которого он просит признать в судебном порядке.

Если же исходить из того, что он не был предварительно и заблаговременно информирован о предоставлении земельного участка в аренду, то это

обстоятельство можно было бы расценить как нарушение его законного интереса в случае, если он до передачи участка в аренду обращался с заявлением в соответствующие органы и в администрацию муниципального образования о предоставлении ему участка (участков) в аренду.

Доказательств же таких обращений истцом как потенциальным арендатором не представлено.

С учетом отсутствия, как считает апелляционный суд, у истца права на обращение в суд с подобными требованиями, не имеют правового значения его ссылки на нарушения положений ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", а также возражения ответчиков об истечении срока исковой давности по такому требованию.

В защиту же публичных интересов, а именно на это основание по существу и ссылался истец в своем заявлении в суд, в силу статьи 53 АПК РФ вправе обращаться соответствующие органы, органы местного самоуправления и иные органы в случаях, предусмотренных федеральным законом.

При таких обстоятельствах решение суда отмене, а апелляционная жалоба удовлетворению не подлежит.

2.3.4.2. Постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда по делу № А64-3192/07-23 от 25 апреля 2008 г.

Индивидуальный предприниматель, глава крестьянского фермерского хозяйства К. С. обратился в Арбитражный суд Тамбовской области с иском к индивидуальному предпринимателю, главе крестьянского фермерского хозяйства П. об устранении препятствий в пользовании земельным участком площадью 235,56 га, расположенном в границах СПК П.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечена администрация Рахманиновского сельского Совета Тамбовской области.

Решением Арбитражного суда Тамбовской области от 15.01.2008 года исковые требования были удовлетворены, на индивидуального предпринимателя П. возложена обязанность устранить препятствия в пользовании земельным участком, освободив его.

Не согласившись с состоявшимся решением, индивидуальный предприниматель П. обратился с апелляционной жалобой, в которой просил решение Арбитражного суда Тамбовской области от 15.01.2008 года отменить и принять по делу новый судебный акт. В обоснование заявленных требований ответчик сослался на неполное выяснение обстоятельств дела и неправильное применение норм материального и процессуального права.

В судебное заседание индивидуальный предприниматель П. не явился, ходатайствовал о рассмотрении апелляционной жалобы в отсутствие его представителя.

Индивидуальный предприниматель С. и его представитель просили отказать в удовлетворении апелляционной жалобы, полагая решение суда первой инстанции законным и обоснованным.

Администрация Рахманиновского сельского Совета Тамбовской области" явку своего представителя в судебное заседание не обеспечила, отзыв на апелляционную жалобу не представила.

Учитывая, что суд располагает доказательствами надлежащего извещения неявившихся ответчика и третьего лица о времени и месте судебного разбирательства, апелляционная жалоба была рассмотрена в их отсутствие в

соответствии с частью 5 статьи 156, статьей 266 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Заслушав участвующих в судебном заседании лиц, изучив материалы дела с учетом доводов апелляционной жалобы и возражений на нее, судебная коллегия сочла жалобу подлежащей удовлетворению, а решение суда первой инстанции - подлежащим отмене по следующим обстоятельствам.

В соответствии со статьей 304 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Согласно статье 305 Гражданского кодекса Российской Федерации права, предусмотренные статьей 304 настоящего Кодекса, принадлежат также лицу, хотя и не являющемуся собственником, но владеющему имуществом на праве пожизненного наследуемого владения, хозяйственного ведения, оперативного управления либо по иному основанию, предусмотренному законом или договором. Условием удовлетворения иска об устранении препятствий является совокупность доказанных юридических фактов, которые свидетельствуют о том, что собственник или иной титульный владелец претерпевает нарушение своего права.

По смыслу действующего законодательства негативный иск может быть удовлетворен при доказанности следующих обстоятельств: наличие права собственности или иного вещного права у истца, наличие препятствий в осуществлении права собственности и наличие обстоятельств, свидетельствующих о том, что именно ответчиком чинятся препятствия в использовании собственником (или иным законным владельцем) своего имущества.

В обоснование исковых требований истец сослался на договор аренды 26/322 земельных долей в праве общей долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения площадью 31070000 кв. м. кадастровым номером N, расположенный по адресу Тамбовская область, Песчанский район, с. П., в границах СПК П. от 20.04.2007 года.

Пунктом 1.2 договора предусмотрено, что 26/322 долей соответствует земельный участок общей площадью 235,56 га. В свою очередь, земельный участок площадью 235,56 га состоит, согласно пункту 1.4 договора, из земельных участков площадью 86,07 га (часть поля N 4 бригады N 1) и 149,49 га (часть поля N 9 бригады N 1).

В подтверждение места расположения арендуемого участка к материалам дела приобщена карта проекта перераспределения земель СХК П. с обозначением номеров полей и бригад.

Согласно протоколу общего собрания участников долевой собственности на землю из земель сельскохозяйственного назначения от 11.12.2006 года, КФХ К. было решено передать в аренду поле N 6 бригады N 1 площадью 207,4 га, поле N 10 бригады N 2 площадью 141,9 га и поле N 3 бригады N 1 площадью 88 га. 19.04.2007 года общим собранием участников были определены участки и их границы, подлежащие передаче КФХ К. в аренду общей площадью 235,56 га на полях, указанных в договоре.

Право собственности на "земельную долю сельскохозяйственного назначения" 22 собственников, обладающих 26 долями, подтверждаются имеющимися в деле свидетельствами на право собственности на землю.

Удовлетворяя исковые требования, суд первой инстанции сослался на соблюдение порядка уведомления и проведения общего собрания, право собственников земельных участков сдавать их в аренду, руководствуясь при этом нормами статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 72 Земельного

кодекса Российской Федерации, Федеральным законом "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" и законом Тамбовской области "О регулировании земельных отношений в Тамбовской области".

Оценивая возражения ответчика, Арбитражный суд Тамбовской области признал представленный им договор аренды незаключенным в связи с отсутствием доказательств согласования объекта аренды. При этом, суд не дал правильной оценки ни этому договору, ни договору аренды от 20.04.2007 года с точки зрения его соответствия закону.

Договор аренды земельных долей не может быть признан действительным в связи с несоответствием его закону.

В силу статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации, статей 606, 607 Гражданского кодекса Российской Федерации, предметом договора аренды может быть только индивидуально определенное имущество, в частности, земельный участок.

Не может быть предметом аренды ни право собственности, ни доля в нем.

Указание в договоре (пункт 1.2) на соответствие 26/322 долей земельному участку площадью 235,6 га также не может быть принято во внимание.

Из земельного участка, являющегося предметом общей собственности 322 собственников, земельный участок площадью 235,6 га может быть выделен только путем реального раздела и прекращения права общей собственник на земельный участок, из которого он выделен.

Сведений о разделе, формировании нового участка, являющегося собственностью 22 собственникам, при наличии которых возможен вывод о правомерности распоряжения таким участком, в материалах дела не имеется.

Кроме того, из буквального прочтения содержания договора следует, что предметом аренды являлись доли в праве собственности.

Таким образом, договор аренды от 20.04.2007 г. следует признать ничтожным, не влекущим последствий в виде возникновения у истца права на пользование земельным участком, которое может подлежать защите путем предъявления негаторного иска.

На основании изложенного, решение Арбитражного суда Тамбовской области от 15.01.2008 года подлежит отмене, а апелляционная жалоба - удовлетворению.

2.3.4.3. Кассационное определение Тамбовского областного суда по делу № 33-3497 от 29 ноября 2010 г. о признании недействительным договора аренды в части

Решением Сосновского районного суда Тамбовской области от 19 июля 2010 года требования истцов удовлетворены в полном объеме.

В кассационной жалобе генеральный директор ООО «А» просит решение отменить, дело направить на новое рассмотрение. Считает неверным вывод суда о том, что пунктом 5.9 договора аренды установлены ограничения в распоряжении долями без согласия арендатора. Полагает, что данный пункт договора лишь устанавливает то, что арендатор пользуется преимущественным правом покупки земельной доли перед другими лицами, а поэтому не нарушает права собственника, установленные ст. 209 ГК РФ. Считает, что ограничения в пользовании и распоряжении имуществом устанавливаются в силу того, что заключен договор аренды, то есть собственники распорядились своими правами и передали в аренду свои земельные доли. С момента заключения договора аренды, собственность арендодателей становится ограниченной (обремененной) арендой. Указывает, что каждый из

истцов в 2009 году получал арендную плату именно от ООО «А» в размерах, установленных договором аренды от 20 февраля 2009 года. Кроме того, истцами была выдана доверенность З.Н.И. с правом заключения договора аренды на любой срок и на любых условиях, то есть фактически они выразили своё согласие на заключение договора аренды с ООО «А». Автор жалобы ссылается на нарушение судом ст. 61 ГПК РФ, полагая, что постановление об отказе в возбуждении уголовного дела не может быть принято в качестве безусловного доказательства. Также указывает, что в решении суд не указал нормы права, по которым он пришел к выводу о недействительности договора аренды. В резолютивной части решения суд одновременно указывает на недействительность и ничтожность договора.

В дополнительной кассационной жалобе представитель ООО «А» считает, что судом нарушены нормы процессуального права, указывая, что на момент вынесения решения шесть истцов и восемь ответчиков умерли. Истцы Д.В.В., К.М.Е., К.Е.И. на день подачи иска в суд – 6 апреля 2010 года, являлись умершими. Суд разрешил вопрос о правах и об обязанностях наследников умерших лиц, не привлекая их к участию в деле.

Проверив дело, обсудив доводы кассационной жалобы и дополнений к ней, выслушав представителя О.О.Н. – П.К.А., судебная коллегия приходит к следующим выводам.

Согласно ч. 1 ст. 166 Гражданского кодекса РФ сделка недействительна по основаниям, установленным настоящим Кодексом, в силу признания её таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

Признавая ничтожным пункт 5.9 договора аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения от 20 февраля 2009 года и недействительным указанный договор в целом, суд первой инстанции, правильно применив материальный закон, с учётом представленных доказательств в их совокупности, пришёл к обоснованному выводу о том, что 8 декабря 2006 года на общем собрании участников общей долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения вопрос о передаче земельного участка Обществу «А» не решался. На данном собрании было принято решение передать земельный участок в аренду СХПК «С».

При таких обстоятельствах, доводы жалобы не могут служить основанием для отмены решения суда, поскольку направлены на иную оценку представленных доказательств и правильных выводов суда.

Вместе с тем, материалами дела установлено и никем не оспаривается, что истцы Д.В.В., К.М.Е., К.Е.И., Д.П.А., Ш.Т.А., Ш.М.В. и ответчики Н.И.И., Ж.В.М., К.А.П., К.С.С., Б.Е.Н., Г.Н.В., Н.А.И., Г.В.Н. на момент вынесения решения суда умерли, однако суд не рассмотрел вопрос о правопреемстве указанных лиц.

Учитывая изложенное, судебная коллегия полагает, что решение суда в указанной части подлежит отмене, с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Руководствуясь ст.ст. 361, 362 ГПК РФ, судебная коллегия

О П Р Е Д Е Л И Л А:

Решение Сосновского районного суда Тамбовской области от 19 июля 2010 года в части удовлетворения исковых требований Д.В.В., К.М.Е., К.Е.И., Д.П.А., Ш.Т.А., Ш.М.В. и в части исковых требований к ответчикам Н.И.И., Ж.В.М., К.А.П., К.С.С., Б.Е.Н., Г.Н.В., Н.А.И., Г.В.Н. – отменить и направить дело на новое рассмотрение в тот же суд.

В остальной части указанное решение суда оставить без изменения, кассационную жалобу генерального директора ООО «А» и дополнительную кассационную жалобу представителя ООО «А» - без удовлетворения.

Глава 3. Иски о взыскании неосновательного обогащения, возмещения убытков

3.1. Иски о взыскании суммы неосновательного обогащения

Данная категория исков возникает в случаях, когда одна из сторон уклоняется от исполнения договора купли-продажи земельных долей, договоров аренды, иных случаях, связанных с использованием земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения.

Иски подаются как собственниками земельных долей, так и сельскохозяйственными организациями.

Недобросовестные собственники земельных долей, уже получившие оплату по договорам купли-продажи земельных долей, пользуясь тем, что срок регистрации сделок с земельными долями длительный, пытаются истребовать от сельскохозяйственных организаций дополнительные выплаты за использование земельных долей в период между фактическим заключением договора купли-продажи земельных долей, и государственной регистрацией перехода права.

В Курской области в Касторенском районе есть одно село, жители которого, умудрились перепродать свои доли несколько раз разным сельскохозяйственным организациям и каждый раз потребовать доплату за свои земельные доли при переоформлении доверенностей на новых представителей. Аналогичные случаи есть в любом регионе, где спрос на сельскохозяйственные земли высокий.

Также в нашей практике встречались случаи, когда собственники, продав свои земельные доли, пытались на основании судебных решений получить право на получение земельной доли вторично. Об этой категории споров будет сказано во 2-й части книги.

Собственники земельных долей – арендодатели, подают иски к сельскохозяйственным организациям о взыскании задолженности по арендной плате, и неосновательного обогащения исходя из среднерыночной стоимости произведенной на арендуемом земельном участке сельскохозяйственной продукции.

Сельскохозяйственные организации подают иски о неосновательном обогащении в случаях, когда у них изымаются земельные участки, используемые ими не по назначению, земельные участки передаются в аренду конкурентам, когда ранее заключенные договоры аренды признаются недействительными полностью или в части.

В пп. 3.1.1.2. приведен пример из нашей практики. Сельскохозяйственная организация использовала земельный участок по «джентельменскому соглашению» с администрацией района, рассчитывая на то, что в последующем получит права аренды, т.к. данный участок находился в оформлении, и в последующем были назначены торги на получение права аренды на данный земельный участок. В итоге торги были выиграны конкурирующей организацией, т.к. юрист сельскохозяйственной организации просто вовремя не подал документы на участие в торгах. Конкуренты посчитали, что раз они получили право аренды, следовательно, имеют право и на сбор сельскохозяйственных культур, которые были выращены силами и средствами организации, использующей участок без правовых оснований.

Нам пришлось включаться в урегулирование конфликта уже на стадии судебного процесса. К сожалению, взыскать убытки в пользу нашего клиента изначально не предоставлялось возможным, т.к. лицом, права которого были нарушены являлась не сельскохозяйственная организация, а администрация района, в ведении которой находился земельный участок. Нам удалось доказать, что конкуренты неправомерно собрали выращенный урожай, и в последующем урегулировать конфликт во внесудебном порядке.

3.1.1. Судебная практика Курская область

3.1.1.1. Решение Советского районного суда Курской области от 21 сентября 2009 г., Кассационным определением Курского областного суда по делу № 33-2327-2009 от 29 октября 2009 г. оставлено без изменения.

Выслушав стороны, показания свидетеля Д.В.В., К.А.А., К.Г.Н., Ч.Л.Н, изучив материалы дела, суд не находит оснований для удовлетворения исковых требований по следующим основаниям:

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. В соответствии со ст.12 ФЗ РФ «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 РФ. В случае если число участников долевой собственности на земельный участок из земель сельхозназначения превышает пять, правила ГК РФ применяются с учетом особенностей установленных настоящей статьей и статьями 13 и 14 настоящего Федерального Закона. В силу ст.13 названного Федерального Закона участник или участники долевой собственности на земельный участок из земель сельхозназначения 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 ст.4 настоящего Федерального закона. Местоположение земельного участка, выделяемого в счет земельной доли, определяется участниками 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 ст.14 настоящего Федерального закона. Образование земельного участка, выделяемого в счет земельной доли, осуществляется на основании этого решения общего собрания участников долевой собственности. В соответствии с положениями п.1. ст.131, п.1 ст.164 ГК РФ сделки с землей, право собственности на землю, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение, подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В судебном заседании установлено, что Постановлением главы администрации Советского района Курской области от 16 мая 1994 года №98 были утверждены списки собственников земельных долей АОЗТ «Г» Советского района Курской области в количестве 465 человек (л.д.8.Т.6), в состав которых входят истцы, выданы Свидетельства на право собственности на землю (истница Ш.В.А. вступила в наследственные права в отношении земельных долей). Постановлением Главы

администрации Советского района Курской области №69 от 19 марта 2001 года АОЗТ «Г» реорганизовано в СПК «Г» Советского района Курской области. (л.д.9-22,23-76Т.6). В соответствии с решением Общего собрания собственников земельных долей СПК «Г» от 10 апреля 2006 года было решено выделить земельный участок в счет земельных долей 208 собственников, владеющих 226 земельными долями, 1559,4га пашни и было определено местоположение этого участка. Образованный земельный участок был внесен в государственный земельный кадастр и ему был присвоен кадастровый номер: {...}. Выделенный земельный участок было решено передать в аренду ЗАО «А»(л.д. (л.д.3-43.128-130Т.5), являющегося согласно Устава сельскохозяйственным предприятием (л.д.64-90Т.4). 26 марта 2007 года между участниками долевой собственности на выделенный земельный участок и ЗАО «А» был заключен договор аренды земельного участка, общей площадью сельскохозяйственных угодий 1559,4 га пашни с государственным кадастровым номером {...} (л.д.96-127,131-168Т.5,169-201Т.5). Данный договор был зарегистрирован 22 ноября 2007 года в Управлении Федеральной регистрационной службы по Курской области. В соответствии с п.1.1, п.7.1 данного договора арендодатель сдает, арендатор принимает в аренду с правом последующего выкупа земельный участок из земель сельхозназначения, общей площадью 1559,4 га пашни с государственным кадастровым номером {...}, находящийся в общей долевой собственности и расположенный по адресу: Курская область Советский район Н-ский сельсовет СПК «Г» для производства сельскохозяйственной продукции; арендуемый земельный участок может быть передан в собственность (продан) арендатору (л.д.131-168 Т.5). В соответствии с решением общего собрания от 10 апреля 2006 года Б.Е.А. был назначен уполномоченным лицом (представителем) на совершение действий по вопросу договора аренды с множественностью лиц на стороне арендодателя с ЗАО «А», с предоставлением права производить от имени собственников все необходимые платежи и расчеты, связанные с оформлением сделки, совершать иные юридические и фактические действия, связанные с выполнением данного поручения. Собственники земельных долей, входящих в образованный земельный участок, в том числе истцы в установленном законом порядке выдали Б.Е.А. нотариально заверенные доверенности, наделив его полномочиями, в том числе и «продать за цену и на условиях по его усмотрению, принадлежащую/ие/ мне вышеуказанный/ые/ земельную долю/доли/, заключить для меня и от моего имени договор купли-продажи земельной доли».(л.д.3-43Т.5).4 февраля 2008 года между собственниками земельных долей в лице Б.Е.А. и ЗАО «А» был заключен договор купли-продажи на земельный участок из земель сельхоз назначения с государственным кадастровым номером {...} общей площадью 1559,4 га, расположенный по адресу: Курская область Советский район Н-ский сельсовет СПК «Г», который был зарегистрирован 7 марта 2008 года в Управлении Федеральной регистрационной службы по Курской области.(л.д.202-267Т.5).

В соответствии с Решением Советского районного суда Курской области от 8 июня 2009 года, вступившим в законную силу, в удовлетворении исковых требований истцов о признании недействительным решения Общего собрания собственников земельных долей от 10 апреля 2006 года, о признании недействительным договора купли-продажи от 4 февраля 2008 года и исключении записи о регистрации такого договора из Единого государственного реестра прав отказано (л.д.80-89,90-95Т.6.) В соответствии со ст. 61 ГПК РФ обстоятельства, установленные вступившим в законную силу постановлением по ранее рассмотренному делу, обязательны для суда. Указанные

обстоятельства не доказываются вновь и не подлежат оспариванию при рассмотрении другого дела, в котором участвуют те же лица.

При таких обстоятельствах несостоятельны доводы истцов о том, что не знали о необходимости передачи земельных долей в аренду до момента перехода права собственности к ответчику - ЗАО «А». Данное обстоятельство подтверждается также показаниями свидетелей Д.В.В., К.А.А., в соответствии с которыми истцам было известно о необходимости передачи земельных долей в аренду до момента перехода права собственности к ответчику - ЗАО «А».

Б.Е.А., выступая от имени истцов в договоре аренды, договоре купли-продажи, не вышел за пределы своих полномочий, поскольку действовал в пределах выданных ему доверенностей и в течение срока определенного доверенностями. (л.д.44-95Т.5). В соответствии с объяснениями последнего, данными в судебном заседании 10 августа 2009 года, представителя УФРС по Курской области П.М.В., данными в судебном заседании 10 сентября 2009 года, необходимость первоначально в заключении договора аренды заключалась в том, что не все собственники земельных долей изъявили желание продать земельные доли; осуществление полномочий по регистрации договора аренды, купли-продажи проводилось в соответствии с утвержденным графиком УФРС по Курской области приема документов для проведения государственной регистрации прав общей долевой собственности физических и юридических лиц на выделенные в счет земельных долей земельные участки, сделок с данными земельными участками, ЗАО «А» был записан на октябрь 2007 года. (л.д.1 Т.5).

В судебном заседании установлено, что между истцами, с одной стороны, и ответчиком - ЗАО «А», за период с 20 апреля 2006 года по 3 мая 2006 года, были заключены индивидуальные договора купли-продажи земельной доли принадлежащим истцам, в соответствии с п.п.1.1.,2.1 данных договоров истцы фактически продали земельные доли ответчику-ЗАО «А», получив каждый за проданную земельную долю денежные средства. Данное обстоятельство не оспаривается сторонами, подтверждается представленными истцами индивидуальными договорами купли-продажи земельных долей, актами приема-передачи документов и денежных средств, в соответствии с которыми истцами на момент заключения договоров ответчику переданы Свидетельства о праве на земельную долю, истцами от ответчика получены денежные средства за проданные земельные доли. В соответствии с п.1.3 индивидуальных договоров купли-продажи земельных долей предусмотрено, что моментом перехода земельной доли от каждого из истцов к ответчику является дата подписания индивидуального договора купли-продажи земельной доли. Переход права собственности подлежит государственной регистрации в учреждении юстиции, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по месту нахождения земельного участка. В силу п.3.2.3 договора ответчик обязан произвести государственную регистрацию договора купли-продажи (л.д.168-302Т.1,1-78Т.2). Обязательства, предусмотренные сторонами по индивидуальным договорам купли-продажи земельных долей выполнены. В соответствии с показаниями свидетелей К.А.А., К.Г.Н, Ч.Л.Н. в основном были приобретены залежные земли, длительное время не использовавшиеся по назначению, требовавшие внесения затрат по их использованию, что подтверждается также представленной письменной информацией ответчика (л.д. 2-7 Т.6). Истцы не оспаривают заключенные индивидуальные договора купли-продажи земельной доли, в том числе цену проданной земельной доли, принятое

ими решение о продаже земельных долей носило добровольный характер, согласны с ценой проданных земельных долей в соответствии с представленными индивидуальными договорами купли-продажи земельных долей. При заключении индивидуальных договоров купли-продажи земельной доли не оговаривалась в последующем дополнительная оплата за проданные земельные доли. Данное обстоятельство подтверждается также показаниями свидетеля К.А.А.

При таких обстоятельствах, в судебном заседании установлено, что фактически истцы продали свои земельные доли ответчику в соответствии с представленными ими же индивидуальными договорами купли-продажи земельных долей за период с 20 апреля 2006 года по 3 мая 2006 года. По заключении с истцами индивидуальных договоров купли-продажи земельных долей, выплатой денежных средств, в дальнейшем весь комплекс мероприятий проводился за счет ответчика: по выделу земельного участка (межевание, постановка на кадастровый учет), оплате земельного налога, последующей государственной регистрацией договора купли-продажи долей.

В судебном заседании установлено, что истцы не предъявляют требований о взыскании арендной платы по договору аренды, зарегистрированному в УФРС по Курской области 22 ноября 2007 года, настаивая на взыскании по 27875 руб. каждому в счет неосновательного обогащения ответчиком за пользование их земельными долями со ссылкой на положения ст.ст.1102,1104 ГК РФ, п.2 ст.1105 ГК РФ. Суд считает несостоятельными доводы истцов в рамках заявленных требований, полагающих со ссылкой на положение указанных норм гражданского законодательства, что ответчик без достаточных к тому оснований приобрел и сберег принадлежащее им имущество - земельные доли, настаивая на взыскании сумм в счет неосновательного обогащения ответчиком за период с даты заключения индивидуальных договоров купли-продаж до 7 марта 2008 года (даты регистрации перехода права собственности в УФРС по Курской области). В соответствии с положениями п.1 ст.1102 ГК РФ под обязательством из неосновательного обогащения понимается правоотношение, возникающее в связи с приобретением или сбережением имущества без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований одним лицом (приобретателем) за счет другого лица (потерпевшего). Истцами не представлено доказательств неправомерного приобретения ответчиком земельных долей. Как установлено в судебном заседании земельные доли приобретены ответчиком на основании сделок соответствующими требованиям действующего законодательства. (л.д.131-201,202-267Т.5,80-89Т.6). В соответствии с положениями ч. 2 ст.1105 ГК РФ «Лицо, неосновательно временно пользовавшееся чужим имуществом без намерения его приобрести либо чужими услугами, должно возместить потерпевшему то, что оно сберегло вследствие такого пользования, по цене, существовавшей во время, когда закончилось пользование, и в том месте, где оно происходило». Из смысла положений данной нормы права следует, что она регулирует отношения, связанные, связанные с неосновательным временным пользованием чужим имуществом без намерения его приобрести. В судебном заседании установлено, что действия ответчика по заключению с истцами индивидуальных договоров купли-продажи земельных долей, выплатой денежных средств, проведением комплекса мероприятий за счет ответчика по выделу земельного участка (межевание, постановка на кадастровый учет), оплатой земельного налога, последующей государственной регистрацией договора купли-продажи долей,

напротив, свидетельствовали о намерении приобрести земельные доли. С момента заключения индивидуальных договоров купли-продажи земельных долей ответчиком фактически проводилась оплата земельного налога за земельные доли (л.д.127-203 Т.2, л.д.80-89 Т.6). Помимо этого в самом исковом заявлении истцы ссылаются на то, что ответчик являлся и является правообладателем земельной доли истцов в земельном участке с государственным кадастровым номером {...} общей площадью 1559,4 га (л.д.4 Т.1). В соответствии с позицией В.Е.В. не могут обосновать произведенный расчет исковых требований. В соответствии со ст.56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые ссылается как на основание своих требований и возражений.

При таких обстоятельствах суд не находит оснований для удовлетворения исковых требований в рамках заявленных исковых требований. Помимо этого, отказывая в удовлетворении исковых требований о взыскании сумм неосновательного обогащения, суд не находит оснований для удовлетворения дополнительных требований З.В.М. о взыскании 50 000 руб. в счет возмещения материального ущерба–понесенных затрат в связи с транспортными расходами, связанными с участием при рассмотрении дела, а также взыскании морального вреда. Кроме этого в соответствии с положениями ст. 151 ГК РФ суд может возложить обязанность денежной компенсации морального вреда, если гражданину причинены нравственные страдания действиями, нарушающими его личные неимущественные права либо посягающими на принадлежащие другим нематериальные блага, а также в других случаях, предусмотренных законом. В данном случае уже на момент заявления З.В.В. требований о взыскании морального вреда последние являются необоснованными.

Помимо этого ответчик просит отказать в удовлетворении исковых требований ввиду пропуска срока исковой давности, предусмотренного ст.196 ГК РФ, полагая, что истцами пропущен срок исковой давности для обращения в суд с исковыми требованиями. В соответствии с позицией истцов последние не знали о необходимости передачи земельных долей в аренду до момента перехода права собственности к ЗАО «А» на земельные доли, впоследствии узнав об аренде земельных долей в июне (П.Л.Н. в феврале) 2009 года. Указанный довод истцов несостоятелен, поскольку противоречит фактическим обстоятельствам, установленным вступившим в законную силу Решением Советского районного суда Курской области от 8 июня 2009 года. (л.д.89-96 Т.6).Помимо этого истцы не оспаривают заключенные между ними и ответчиком за период с 20 апреля 2006 г. по 3 мая 2006 г. индивидуальные договора купли-продажи земельных долей, свидетельствующие о фактической продаже ими земельных долей в указанный период.

Оценив в совокупности исследованные в судебном заседании доказательства, изложенные в установочной части решения, суд не находит оснований для удовлетворения исковых требований.

3.1.1.2. Решение Арбитражного суда Курской области от 30 ноября 2009 г. по делу № А35-7920 о взыскании убытков

Изучив материалы дела, заслушав представителей сторон, суд установил следующее.

Истец 8 июля 2009 года на аукционе, проводившемся на основании постановления главы администрации Фатежского района Курской области №

284 от 21 мая 2009 года, выиграла право на заключение договора аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером {...}, площадью 860 000 кв.м, расположенного по адресу: Курская область, Фатежский район, Н-ский сельсовет, стоимостью 209 919 рублей 93 копейки с суммой задатка 41 983 рубля 99 копеек. 11 июня 2009 года истец, создав комиссию из своих работников, осмотрела участок и выявила, что на нем посеян ячмень. 13 июля 2009 года между истцом и администрацией Фатежского района был заключен договор № 7-с аренды земельного участка для использования в целях сельскохозяйственного производства сроком на 25 лет с 13 июля 2009 года по 13 июля 2034 года (пункты 1.1 и 2.1 договора). В соответствии с пунктом 1.2 договора участок не обременен правами третьих лиц, на участке не имеется зданий и сооружений.

Однако в период с 11 по 13 августа 2009 года ответчиком был убран урожай ячменя на указанном участке, находящимся в аренде у истца. Истец полагает, что ответчик не имел никаких прав на уборку выросшего на арендованном истцом земельном участке ячменя, что ответчик тем самым причинил истцу убытки на сумму 390 000 рублей в соответствии со следующим расчетом.

Согласно расписке оперуполномоченного группы БЭП ОВД по Фатежскому району С.А.Н., валовый сбор зерна с участка площадью 18,2 га составил 112 200 кг ячменя. Истец полагает, что с учетом среднего сбора 26 ц с гектара общая масса валового сбора составляет 158 200 кг. Рыночная стоимость 1 кг ячменя составляет 2 рубля 50 копеек, а рыночная стоимость снятого ответчиком урожая составляет 390 000 рублей. Ответчик пояснил, что по договоренности с администрацией Фатежского района он засеял спорный участок в апреле 2009 года ячменем, ухаживал за ним, а затем в августе он убрал выросший урожай ячменя, полагая, что это его ячмень. Он также, как и истец участвовал в аукционе, но не выиграл его. Ссылаясь на убытки, причиненные ответчиком его неправомерными действиями по уборке ячменя и статью 62 Земельного кодекса РФ, истец обратился за защитой своего нарушенного права в суд, требуя возмещения причиненных убытков.

Оценив представленные доказательства, суд находит искимые требования необоснованными и не подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии со статьей 12 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Кодекса) защита гражданских прав осуществляется, в том числе путем возмещения убытков.

Лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере (статья 15 Кодекса). Под убытками в соответствии со статьей 15 Кодекса понимаются расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

В соответствии со статьей 62 Земельного кодекса РФ убытки, причиненные нарушением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, подлежат возмещению в полном объеме, в том числе и упущенная выгода, в порядке, предусмотренном гражданском законодательством. Как следует из материалов дела, между истцом и администрацией Фатежского района 13 июля 2009 года был заключен договор № 7-с аренды земельного участка.

В силу требований пункта 1 статьи 164 Гражданского кодекса сделки с землей и другим недвижимым имуществом подлежат государственной регистрации в случаях и в порядке, предусмотренных статьей 131 настоящего Кодекса и законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Согласно положениям пункта 1 статьи 131 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на недвижимое имущество и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре учреждениями юстиции. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами. В силу пункта 2 статьи 609 Гражданского кодекса Российской Федерации договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом. Причем, на это же ссылаются и стороны в пункте 2.2 договора: последний вступает в силу с даты его регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы по Курской области. Согласно штампу УФРС по Курской области на договоре дата регистрации договора - 7 сентября 2009 года.

Таким образом, права и обязанности арендатора земельного участка возникли у истца с 7 сентября 2009 года. Каким образом нарушены права истца действиями ответчика, который в апреле 2009 года засеял участок ячменем, а в августе убрал выращенный урожай, истец доказательств не представил.

Доводы истца о том, что он взял в аренду земельный участок с посеянным на нем ячменем, материалами дела опровергаются. Из текста указанного выше договора аренды следует, что участок не обременен правами третьих лиц (1.2 договора), в договоре идет речь только об аренде земельного участка. В нем ни слова не сказано о том, что участок сдается в аренду с посевами ячменя. Представитель третьего лица в судебном заседании и в письменном отзыве пояснил, что администрация не сдавала истцу в аренду земельный участок с посеянным на нем ячменем, так как сама не знала о том, что на земельном участке ответчиком посеян ячмень.

Представленный истцом акт от 11 июня 2009 года не может быть принят судом во внимание, поскольку он является односторонним, так как комиссия создана только из работников истца, а совместно с администрацией района на земельный участок истец не выезжал и акта не составлял, о чем в отзыве сообщило третье лицо.

В соответствии со статьей 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать те обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований или возражений. Следовательно, истец не является лицом, которое в силу статьи 62 Земельного кодекса Российской Федерации вправе требовать возмещения убытков, поскольку он не доказал, что его право нарушено.

При указанных обстоятельствах в исковых требованиях следует отказать.

3.1.2. Судебная практика Липецкой области

3.1.2.1. Постановление Арбитражного суда Липецкой области по делу № А36-223/11-04 от 01 июля 2005 г. (апелляционная инстанция) Лицо, которое неосновательно получило или сберегло имущество, обязано возвратить или возместить потерпевшему все доходы, которые оно извлекло или должно было извлечь из этого имущества с того времени, когда узнало или должно было узнать о неосновательном обогащении

Арбитражный суд рассмотрел в судебном заседании апелляционную жалобу КФХ "А" на решение от 03.05.2005 по делу № А36-223/11-04 Арбитражного суда Липецкой области и установил:

КФХ "А" обратилось в арбитражный суд с исковым заявлением о признании недействительными постановления главы администрации Липецкого района № 87 от 14.03.2000, договора аренды земли № 162 от 14.03.2000, обязанности ответчиков передать земельный участок в натуре с восстановлением границ участка в соответствии с вкладывшим к свидетельству на право собственности на землю согласно плану участка и геодезическим данным с отметкой на местности граничащих точек 1, 2, 3, 5, признании права истца на компенсацию причиненных убытков за счет средств главы КФХ "З" ввиду его неосновательного обогащения за время незаконного пользования земельным участком.

Впоследствии истец уточнил заявленные требования и просил признать недействительными постановление главы администрации Липецкого района № 87 от 14.03.2000 и договор аренды № 162 от 14.03.2000 и выделить данные требования в отдельное производство, обязать администрацию Липецкого района передать земельный участок в натуре с восстановлением границ земельного участка, выделить данное требование в отдельное производство, взыскать с КФХ "З" возмещение всех доходов, извлеченных за все время, а именно с 2003 г. по 2004 г., и выделить данное требование в отдельное производство.

Определением от 15.09.2004 исковое требование КФХ "А" о взыскании с КФХ "З" возмещения всех доходов, извлеченных с 2003 по 2004 г., выделено в отдельное производство по делу № А36-223/11-04.

В ходе судебного разбирательства истец вновь уточнил иски требования и просил взыскать с ответчиков причиненные убытки по рыночным ценам в соответствии с данными Липецкого областного комитета государственной статистики, письма от 15.09.2004 № 05-2003, от 15.09.2004 № 03-1148, от 30.07.2002 № 03-665 и от 29.07.2002 № 05-1292, за весь срок нарушения права истца общей суммой с администрации Липецкого района 512000 руб., с КФХ "З" 336000 руб. или заключить мировое соглашение с КФХ "З" на условиях договора с КФХ "Б", т.е. с выплатой арендной платы после уборки урожая и реализации продукции 30000 руб. не позднее 10 октября текущего года, то есть исходя из условий выплаты долга по частям в виде арендной платы.

Решением от 03.05.2005 в удовлетворении исковых требований отказано.

В апелляционной жалобе КФХ "А" просит решение отменить, принять новый судебный акт об удовлетворении исковых требований. Обязать администрацию Липецкого района исполнить постановление главы администрации Липецкой области № 87 от 10.05.2000 в части выдачи кадастровой стоимости земли и кадастрового номера земельного участка. По мнению заявителя жалобы, судом первой инстанции неполно выяснены обстоятельства, имеющие значение для дела, а также нарушены нормы процессуального и материального права.

Администрация Липецкого района с доводами жалобы не согласна, просит оставить решение без изменения.

КФХ "З" в судебное заседание не явилось, письменного отзыва на апелляционную жалобу не представило.

Принимая во внимание, что все лица, участвующие в деле, надлежаще извещены о дне и времени рассмотрения апелляционной жалобы, апелляционная инстанция считает возможным рассмотреть ее в отсутствие неявившегося лица (ст. 156 АПК РФ).

Изучив материалы дела, доводы жалобы и выслушав представителей сторон, апелляционная инстанция не усматривает оснований для отмены решения от 03.05.2005 в связи со следующим.

В соответствии с п. 1 ст. 15 ГК РФ лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.

Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода) (п. 2 ст. 15 ГК РФ).

В силу указанных норм, а также ст. 65 Арбитражного процессуального кодекса РФ при разрешении спора о взыскании убытков истец обязан доказать в совокупности следующие факты: нарушение обязательств, наличие и размер убытков, наличие причинной связи между допущенными нарушениями и возникшими убытками.

Как следует из материалов дела, 29.03.1994 постановлением главы администрации Липецкого района № 143 КФХ "А" был представлен из земель спецфонда района земельный участок общей площадью 39,7 га, в том числе бесплатно в собственность 33,6 га пашни для сельскохозяйственного использования - на территории АО "И" у с. Z, о чем выдано свидетельство № 1171 от 06.12.1994 (л.д. 137 - 140).

В период с 1995 по 1996 г. Комитетом по земельным ресурсам Липецкого района проводились проверки использования КФХ "А" предоставленного земельного участка, по результатам которых составлены акты, зафиксировавшие факты неиспользования земельного участка по целевому назначению, а именно - отсутствие вспашки земельного участка, наличие сорняка.

25.04.1997 главой администрации Липецкого района принято постановление № 158 "Об изъятии земельного участка у крестьянского (фермерского) хозяйства "А", в соответствии с которым за использование сельскохозяйственных угодий не по целевому назначению у КФХ "А" был изъят земельный участок и передан в фонд перераспределения земель.

Решением Арбитражного суда Липецкой области от 04.06.2002 по делу № А36-144/8-02, вступившим в законную силу, указанное постановление главы администрации Липецкого района признано недействительным в связи с нарушением порядка изъятия земельного участка.

26.12.2002 глава КФХ "А" обратился в Арбитражный суд Липецкой области к администрации Липецкого района с исковым заявлением о взыскании 512061 руб. 74 коп, упущенной выгоды за период 2000 - 2002 гг. в результате издания ненормативного акта, признанного впоследствии недействительным, указав в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований на предмет спора, КФХ "З".

Решением от 04.03.2003, оставленным без изменения постановлением апелляционной инстанции от 16.05.2003, КФХ "А" в удовлетворении требования о взыскании 512061 руб. 74 коп. отказано.

Таким образом, в отношении суммы убытков за период с 2000 по 2002 г. уже принят судебный акт, вступивший в законную силу.

Следовательно, в соответствии с ч. 2 ст. 69 АПК РФ в рамках настоящего дела суд не может давать оценку обстоятельствам, свидетельствующим о наличии или отсутствии упущенной выгоды у истца за указанный период.

В отношении исковых требований, касающихся упущенной выгоды за период с 2002 по 2004 гг., то они основаны на данных Липецкого областного комитета статистики от 15.09.2004 № 03-1148, № 05-1443, которые содержат только средние цены производителей на реализованную сельскохозяйственную продукцию по Липецкой области, в рублях за тонну без НДС, а также сведения об урожайности зерновых культур в весе после доработки с убранных площадей по сельхозпредприятиям Липецкого района, но не учитывают затраты на 1 га зерновых культур. Самого расчета предъявленных к взысканию сумм в размере 512000 руб. и 360000 руб. истцом суду не представлено.

Таким образом, суд первой инстанции сделал правильный вывод о том, что истец не доказал размер причиненных ему убытков.

Апелляционная инстанция также считает, что в нарушение требований ч. 3 ст. 393 Гражданского кодекса РФ при предъявлении требования о взыскании упущенной выгоды истцом не представлено доказательств того, что им принимались какие-либо меры для ее получения и проводились с этой целью приготовления.

Суд первой инстанции правильно указал, что истцом не представлено доказательств наличия у него соответствующих семян, удобрений, сельскохозяйственной техники, необходимых для получения зерновых.

Напротив, предоставленный КФХ "А" земельный участок не обрабатывался им с 1995 года.

Не представлено и доказательств реального исполнения договора от 13.08.1994, заключенного между КФХ "А" и АКФХ "Р" на обработку земельного участка площадью 33,6 га.

При таких обстоятельствах суд первой инстанции пришел к обоснованному выводу об отказе в удовлетворении требований истца о взыскании убытков.

По мнению апелляционной инстанции, судом первой инстанции правомерно отказано в удовлетворении требований истца и о взыскании с КФХ "З" всех доходов, извлеченных с 2003 по 2004 гг.

В силу ч. 1 ст. 1102 ГК РФ лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество (приобретатель) за счет другого лица (потерпевшего), обязано возвратить последнему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество (неосновательное обогащение), за исключением случаев, предусмотренных ст. 1109 настоящего Кодекса.

Лицо, которое неосновательно получило или сберегло имущество, обязано возвратить или возместить потерпевшему все доходы, которые оно извлекло или должно было извлечь из этого имущества с того времени, когда узнало или должно было узнать о неосновательном обогащении (ч. 1 ст. 1107 ГК РФ).

Согласно материалам дела, 14.03.2000 главой администрации Липецкого района было принято постановление № 89 о предоставлении КФХ "З" земельного участка площадью 50,70 га сроком на 10 лет из земель фонда перераспределения района на территории АО "И", на основании которого между администрацией Липецкого района и КФХ "З" 14.03.2000 заключен договор аренды земли № 152.

Решением Арбитражного суда Липецкой области от 18.10.2004 указанное постановление главы администрации Липецкого района и договор аренды земельного участка признаны недействительными в части предоставления земельного участка площадью 33,60 га пашни в аренду КФХ "З".

В связи с этим суд первой инстанции сделал правильный вывод о том, что именно с момента вступления решения от 18.10.2004 в законную силу, то есть с 28.41.2004, КФХ "З" должно было бы возместить потерпевшему все доходы,

которые оно извлекло или должно было извлечь при использовании земельного участка.

При этом ответы Федеральной службы государственной статистики Российской Федерации, Межрайонной инспекции ФНС России № 5 по Липецкой области свидетельствуют о том, что в 2003, 2004 гг. КФХ "З" статистические отчеты по посевам сельскохозяйственных культур и сбору урожая сельскохозяйственных культур, бухгалтерскую отчетность в соответствующие органы не представляло, что свидетельствует об отсутствии доходов от использования выделенного земельного участка.

Иных доказательств получения доходов КФХ "З" в 2004 г. истцом не представлено ни в суд первой инстанции, ни при рассмотрении апелляционной жалобы.

По мнению апелляционной инстанции, суд первой инстанции правильно не принял во внимание довод КФХ "Л" о том, что неправомерное получение доходов КФХ "З" имело место с 2003 г. - момента рассмотрения дела № А36-277/8-02, в котором последнее выступало в качестве третьего лица.

Участие в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований на предмет спора, не является основанием установления времени, когда лицо узнало или должно было узнать о неосновательном обогащении. Более того, в удовлетворении исковых требований КФХ "Л", заявленных в рамках дела № А36-277/8-02, было отказано.

С учетом изложенного, апелляционная инстанция считает, что суд первой инстанции полно и всесторонне исследовал все обстоятельства дела, дал правильную правовую оценку представленным доказательствам и принял законное и обоснованное решение об отказе в удовлетворении исковых требований КФХ "Л".

Требование КФХ "Л" об обязанности администрации Липецкого района исполнить постановление главы администрации Липецкой области № 87 от 10.05.2000 в части выдачи кадастровой стоимости и кадастрового номера участка, в соответствии с ч. 7 ст. 268 АПК РФ, не может быть принято и рассмотрено в ходе рассмотрения дела в апелляционной инстанции, поскольку указанное требование не было предметом рассмотрения в арбитражном суде первой инстанции.

3.1.2.2. Определение Липецкого областного суда ... декабря 2009 г. на решение Задонского районного суда Липецкой области от 16 октября 2009 г. о взыскании неосновательного обогащения

Заслушав доклад судьи областного суда Т.Игнатенковой, судебная коллегия установила :

Истцы гр. Ж.М.И., гр. Б.М.А., гр. Ж.Е.М., гр. Ж.А.И., гр. Ж.Н.В., гр. К.Е.Я., гр. Р.М.Я., гр. Ч.В.В., гр. Ф.В.В., гр. Э.Н.В. обратились к ООО «В» о взыскании неосновательного обогащения каждому в размере 74929руб., а истцу гр. Ж.Е.М. - в размере 224787 руб., ссылаясь на то, что каждый из них является собственником земельных участков, которыми в течение 2006-2008г.г. ответчик ООО «В» пользовался незаконно, выращивая сельскохозяйственные культуры и получая доход - в 2007г. овес, а в 2008г.- тритикале. И только решением суда от 21.08.2008г. эти земельные участки возвращены истцам. По утверждению истцов, в указанный период ответчик, выращивая на незаконно используемых земельных участках названные культуры, получил доходы в размере 546642 руб., которые в силу ст.1107 ГК РФ истцы и просят взыскать с ответчика в свою пользу.

В судебном заседании истец гр. Ж.А.И. и представитель истцов по доверенности гр. Ж.М.И. заявленные требования поддержали, ссылаясь на те же обстоятельства, что и в иске.

Представители ответчика по доверенности гр. С. и гр. К., возражая против иска, указали, что спорными земельными участками ООО «В» пользовалось на законном основании – по решению собрания собственников земельных долей и на основании выданных ими доверенностей. Кроме того, представители ответчика сослались и на то обстоятельство, что от использования этих полей хозяйство дохода не получило, напротив, понесло убытки.

Суд постановил решение, резолютивная часть которого приведена выше.

В кассационной жалобе истцы просят об отмене названного судебного решения, как незаконного. Кассаторы полагают, что выводы суда первой инстанции не соответствуют действительности, отказывая в иске, суд необоснованно оставил без внимания доводы истцов и представленные ими доказательства.

Изучив материалы гражданского дела, доводы кассационной жалобы, выслушав объяснения представителя истцов по доверенностям гр. Ж.М.И., истца гр. Ж.А.И., поддержавших доводы кассационной жалобы, возражения представителя ответчика по доверенности гр. С., судебная коллегия не находит предусмотренных ст.362 ГПК РФ оснований для отмены в кассационном порядке обжалуемого судебного решения.

В обоснование заявленного требования о взыскании с ответчика неосновательного обогащения истцы ссылались на положения ст.ст.1102, 1107 ГПК РФ. В соответствии со ст. 1102 ГК РФ лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество (приобретатель) за счет другого лица (потерпевшего), обязано возвратить последнему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество (неосновательное обогащение), за исключением случаев, предусмотренных статьей 1109 настоящего Кодекса. В силу ч.1 ст.1107 ГК РФ лицо, которое неосновательно получило или сберегло имущество, обязано возвратить или возместить потерпевшему все доходы, которые оно извлекло или должно было извлечь из этого имущества с того времени, когда узнало или должно было узнать о неосновательности обогащения.

Разрешая данный спор о взыскании с ООО «Введенское» неосновательного обогащения, суд пришел к верному выводу о том, что в данном случае истцами в обоснование заявленных требований не было представлено достаточных доказательств, в связи с чем правовых оснований для удовлетворения требований истцов у суда не имелось.

Действительно вступившим в законную силу решением суда от 18.08.2008г. ответчик ООО «В» обязан возвратить истцам принадлежащие им на основании свидетельств о государственной регистрации права земельные участки, площадью 40700 кв.м. каждый, общей площадью 85.47 га, находящийся примерно в 960 метрах по направлению на юго-восток от ориентира с. Хлебенского района Липецкой области. По акту от 21.08.2008г. указанные земельные участки возвращены ответчиком истцам. (л.д.52, 56-57).

Вместе с тем, в нарушение требований ст.56 ГПК РФ и приведенных выше норм материального права истцами не представлено суду отвечающих требованиям относимости и допустимости (ст.ст.59,60 ГПК РФ) доказательств факта получения ответчиком доходов от пользования имуществом истцов (названными земельными участками).

В обоснование заявленного требования истицы утверждали, что в течение 2007 и 2008г.г. ответчик, используя указанное поле, засевая его в 2007г. овсом, а в 2008г. – тритикале, получил неосновательное обогащение. В подтверждение факта получения ответчиком доходов от использования этого поля истицы в материалы дела представили справку Тербунского МОГС в Хлевенском районе от 25.09.2008г. (л.д.54), согласно которой средняя урожайность зерновых культур по Хлевенскому району в 2007г. овса составила 20ц \га, в 2008г. тритикале – 33ц \га, а также справку Липецкой торгово-промышленной палаты от 13.02.2009г., согласно которой рыночная (оптовая, включая НДС) стоимость, сложившаяся на территории ЦФО, овса в 2007г. составила 3100 руб. на тонну (включая НДС), тритикале в 2008г. 3700 руб. на тонну (включая НДС).

Иных доказательств в подтверждение факта получения ответчиком в 2007 и 2008г.г. неосновательного обогащения в виде доходов от использования указанного земельного участка в материалах дела не содержится.

Между тем, как указали представители ответчика, дохода от возделывания спорного поля хозяйство в 2007г. и 2008г. не получило, напротив ответчику причинены убытки. В подтверждение чего в материалы дела ответчиком были представлены данные по затратам на возделывание овса (урожай 2007г., засеяно 300 га), по затратам на возделывание тритикале (урожай 2008г., засеяно 570 га), о реализации продукции растениеводства 2007г., 2008г., о затратах по возделыванию зерновых культур в 2007г. и 2008г., акты об использовании минеральных, органических и бактериальных удобрений, иные данные о затратах, в том числе по машинно-тракторному парку (л.д.97-145). Согласно справки главного специалиста-эксперта Задонского территориального отдела по Хлевенскому району Управления Роснедвижимости по Липецкой области (л.д.111) сельскохозяйственные угодья в Хлевенском районе характеризуются следующими данными: качество земель характеризуется составом почвенного слоя соответствующего земельного участка. Почвенный слой земельных участков, указанных в запросе суда, составляют супесчаные и легкосуглинистые почвы. Информация о почвенном слое в целом по Хлевенскому району отсутствует. Из показаний свидетелей гр. Ж.А.М., главного бухгалтера ООО «В», гр. Ф., экономиста этого же хозяйства, гр. К., главного агронома хозяйства, следует, что спорные земли песчаные, суглинистые, подтапливаемые водой, для возделывания сельскохозяйственных культур не пригодны. Однако администрация Хлевенского района обязала хозяйство возделывать эти земли, поскольку они расположены вдоль трассы. Ни в 2007г., ни в 2008г. от возделывания этих полей хозяйство прибыли не получило, напротив, понесло убытки. Главный агроном гр. К. также показал, что средняя урожайность (по записям, которые он вел), на спорном поле составила 5 ц с гектара. Из показаний гр. Ж.А.М. следует, что учет затрат ведется по сельскохозяйственным культурам, но не по отдельным полям. Но от возделывания песчаных полей, таких, как спорное поле, дохода хозяйство не получает, напротив, несет убытки. Прежний собственник спорное поле лет пять не обрабатывал, поскольку оно убыточное, ООО «В» также два года не использовало, и только по настоянию районной администрации вынуждено было его обрабатывать, поскольку оно расположено вдоль трассы.

Представленные ответчиком расчеты и обосновывающие их доказательства истицами документально не опровергнуты.

Судебная коллегия при названных обстоятельствах соглашается с выводом суда первой инстанции, что истицами не доказан факт получения в 2007 и 2008г.г. ответчиком неосновательного обогащения от пользования имуществом истцов. При установленных по делу обстоятельствах суд первой инстанции

правомерно отклонил требования истцов о взыскании с ответчика суммы неосновательного обогащения. Выводы суда, изложенные в решении, соответствуют обстоятельствам дела.

В соответствии с правовой позицией Конституционного Суда Российской Федерации, выраженной в Постановлении от 14 февраля 2002 г. N 4-П по делу о проверке конституционности статьи 140 ГПК РСФСР, одним из конституционно значимых принципов, присущих гражданскому судопроизводству, является принцип диспозитивности, который означает, что процессуальные отношения в гражданском судопроизводстве возникают, изменяются и прекращаются, главным образом, по инициативе непосредственных участников спорного материального правоотношения, имеющих возможность с помощью суда распоряжаться своими процессуальными правами и спорным материальным правом. Конституционный принцип состязательности, также присущий гражданскому процессу, предполагает такое построение судопроизводства, при котором правосудие (разрешение дела), осуществляемое только судом, отделено от функций спорящих перед судом сторон; при этом суд обязан обеспечивать справедливое и беспристрастное разрешение спора, предоставляя сторонам равные возможности для отстаивания своих позиций, и потому не может принимать на себя выполнение их процессуальных функций.

Из материалов дела усматривается, что процессуальные права сторонам судом первой инстанции были разъяснены, как в ходе подготовки дела к судебному разбирательству, так и в ходе судебного разбирательства (л.д. 2-3, 99, 103-106, 149-156). Из содержания протоколов судебного заседания от 08.10.2009г. и 15.10.2009г. не следует, что истцами или их представителем заявлялось в суде ходатайство об истребовании судом дополнительных доказательств в подтверждение доводов истцов, оказании им содействия в собирании и истребовании дополнительных доказательств в подтверждение факта получения ответчиком доходов от пользования спорным имуществом.

В этой связи несостоятелен, как основание к отмене обжалуемого судебного решения, довод кассаторов и их представителя в суде кассационной инстанции о том, что суд нарушил их процессуальные права, поскольку не указал, какие доказательства они должны были представить, не истребовал от ответчика доказательств об урожайности культур овса и тритикале в 2007 и 2008г.г. на спорном поле.

При названных обстоятельствах не может повлечь отмену судебного решения и ссылка кассаторов в жалобе и их представителя в суде кассационной инстанции на то обстоятельство, что главный специалист Тербунского межрайонного отдела государственной статистики в Хлевенском районе отказал им в предоставлении данных об урожайности зерновых культур по ООО «В» (л.д.55). Соответствующего ходатайства в ходе судебного разбирательства истцами и их представителем заявлено не было.

Несостоятельно, как основание к отмене судебного решения, утверждение кассаторов со ссылкой на ст.1108 ГК РФ о том, что ответчик не вправе в данном случае ссылаться на отсутствие доходов от пользования принадлежащим истцам имуществом, поскольку умышленно удерживал у себя принадлежащее им имущество (земельные участки).

Согласно названной правовой нормы при возврате неосновательно полученного или сбереженного имущества или возмещении его стоимости приобретатель вправе требовать от потерпевшего возмещения понесенных необходимых затрат на содержание и сохранение имущества с того времени, с которого он обязан возвратить доходы с зачетом полученных им выгод. Право на возмещение

затрат утрачивается в случае, когда приобретатель умышленно удерживал имущество, подлежащее возврату.

При названных обстоятельствах (в частности, не доказанности факта получения ответчиком доходов от пользования имуществом) ссылка кассаторов на положения ст.1108 ГК РФ несостоятельна, как безусловное и достаточное основание к отмене обжалуемого судебного акта.

При установленных по делу обстоятельствах не могут повлечь отмену судебного акта и доводы жалобы относительно того, что истец гр. Ж.Е.М. (хотя имущество в виде трех земельных участков в период его использования ответчиком и не принадлежало ему на праве собственности) имеет право на получение от ответчика неосновательного обогащения, так как имеется соглашение об уступке права требования от 10.04.2008г., и доверенность от 21.06.2008г. от прежних собственников двух земельных участков гр. Г.Г.М. и А.И. на право их представления во всех судебных учреждениях. Исходя из принципа диспозитивности несостоятельно в качестве основания к отмене судебного решения утверждение кассатора о том, что суд должен был истребовать от гр. Ж.Е.М. документы, подтверждающие его полномочия по данному вопросу.

Статьи 1102 и 1107 ГК РФ закрепляют правовые последствия неосновательного обогащения, призваны обеспечить защиту имущественных прав участников гражданского оборота. Подпункт 7 п.1 ст.1 и ст.65 ЗК РФ предусматривают принцип платного использования земли.

В данном случае истцами заявлены требования о взыскании с ответчика неосновательного обогащения, между тем, доказательств в подтверждение факта получения ответчиком такого обогащения от пользования спорным имуществом в материалах дела не содержится. Не содержит таких доказательств и кассационная жалоба.

Рассматривая данный спор, суд первой инстанции полно установил фактические обстоятельства дела, дал им правовую оценку и принял обоснованное решение с учетом представленных сторонами в материалы дела доказательств, соответствующее требованиям норм материального права, нарушений норм процессуального законодательства, влекущих отмену судебного акта, допущено не было.

Доводы кассационной жалобы и обстоятельства, на которые в их обоснование ссылаются в жалобе кассаторы, являлись предметом судебного разбирательства суда первой инстанции, им дана правовая оценка, выводов суда первой инстанции эти доводы не опровергают, дополнительного правового обоснования заявленным требованиям кассационная жалоба не содержит.

При таких обстоятельствах, исходя из положений статей 1102, 1107, 1108 ГК РФ, требований ст.56 ГПК РФ, в удовлетворении заявленного истцами иска судом отказано обоснованно.

Анализ доводов, приведенных кассаторами, показал, что в данном случае, они не могут быть отнесены к основаниям, предусмотренным статьей 362 ГПК РФ, по которым судебный акт в кассационном порядке может быть отменен.

3.1.3. Судебная практика Тамбовской области

3.1.3.1. Кассационное определение Тамбовского областного суда по делу № 33-3504 к/ж от 29 ноября 2010 г.

Заслушав и обсудив доклад судьи Самохвалова Ю.Т., судебная коллегия установила:

Истцы Ш.В.И. и другие обратились в суд с иском к ЗАО «П» о взыскании арендной платы и компенсации морального вреда, указывая, что 28 марта 2006 года состоялось общее собрание собственников земельных долей в границах СХПК «П», на котором был определен список долей предназначенных для первоочередного выделения в счет земельных долей. Истцам определили, что им будет в счет земельных долей выделено поле №4 полевого севооборота №2. В 2007 году ЗАО «П» обрабатывало поле и получало определенную прибыль. Истцы считают, что это поле ответчик обрабатывал без их согласия, поэтому поле находилось в аренде ЗАО «П». Истцы обращались к ЗАО «П» о выплате им арендной платы за пользование их землей, генеральный директор ЗАО «П» отказал им в выплате арендной платы за 2007 год и предложил заключить им договор аренды, но они отказались. Размер арендной платы и процент неустойки за просрочку по выплате арендной платы они определили сами, согласно предварительному договору аренды земельного участка №140 от 17 декабря 2007 года, заключенного К. с другими собственниками земельных долей. Истцы просили взыскать по *** рублей арендной платы за пользование одной земельной долей, *** рубль неустойки за просрочку по выплате арендной платы за каждую земельную долю и моральный вред по *** рублей каждому истцу.

Решением Мичуринского районного суда от 27 мая 2009 года в иске Ш.В.И. и другим отказано.

По кассационной жалобе Ш. и др. истцов 31 августа. 2009 года решение Мичуринского районного суда было отменено судебной коллегией по гражданским делам, с указанием на то, что данные обстоятельства могут свидетельствовать о возникновении между сторонами обстоятельств вследствие не обоснованного обогащения.

В ходе рассмотрения дела ЗАО «П» обратилось в суд со встречным иском заявлением к Ш. и другим истцам о взыскании понесенных убытков, указывая, что ответчики за счет вложений ЗАО «П» в поле *** получили неосновательное обогащение в сумме *** руб. *** коп., просили взыскать данную сумму с ответчиков в солидарном порядке.

В ходе рассмотрения дела представитель истца М.Н.С. – М.А.С. изменил исковые требования, пояснив, что истцы получили поле *** после 23 января 2007 года, после окончания сельхозработ. До этого периода поле находилось в праве общей долевой собственности ЗАО «П». Расчеты по необоснованному обогащению ЗАО «П» представили на основе отчетных данных этого хозяйства, расчет необоснованного обогащения составлен исходя из данных общего хозяйства. Отчета по конкретному полю не имеется. Согласно отчету 9 АПК «Сведения о производстве, затратах себестоимости и реализации продукции растениеводства за 2007 г.» вся выручка за 2007 год от реализации продукции растениеводства составила 35686000 рублей. Полная себестоимость составила 19568000 рублей, площадь убранная составила 1962 га, тогда выручка 35686000 минус полная себестоимость 19568000 рублей, получен доход в сумме 16118000 рублей. Доход с 1 га составляет 8215 руб. $\frac{16118000}{1962} = 8215$ руб. \ Доход с поля ***, 2-го севооборота 140,5 га составляет *** рублей \ *** руб. x *** \. Таким образом, размер дохода, который ЗАО «П» должно было извлечь или извлекло из имущества истцов – поля ***, 2-го севооборота в 2007 году с площади 140, 5 га, составил *** руб. Период времени, когда истцы узнали или должны были узнать о неосновательном обогащении ЗАО «П» составляет с 15 марта 2008 года по 15 ноября 2009 года. На основании ст. 1107 ГК РФ, ст. 395 ГК РФ на день предъявления иска на 02.04.2009 г. учтенная ставка банковского процента составляла 13%. Сумма процентов за пользование чужими средствами составляет *** рублей \ *** \. Тогда сумма дохода сложенная с суммой процентов

составляет ***.\. У истцов 26,5 земельных долей, тогда на 1 земельную долю приходится *** рублей *** доли\, а у Б.Г.Ю. 1,5 земельных долей, ему приходится *** руб. *** рублей+***. ЗАО «П» уплатило за них земельный налог и оно должно выплатить каждому истцу за и минусом *** руб. *** коп. земельного налога по *** руб. *** коп., а Б.Г.Ю. *** руб. *** коп. С какого времени ЗАО «П» узнало, что оно обогатилось за счет истцов, они не знают. Просил взыскать компенсацию морального вреда каждому истцу по *** рублей с ЗАО «П», так как они неоднократно приходили в суд, их обзывали, когда они отбирали поле.

Решением Мичуринского районного суда от 29 декабря. 2009 года истцам искивые требования Ш.В. И. и др. оставлены без удовлетворения.

С них взыскано в пользу ЗАО «П» в солидарном порядке понесенные убытки в сумме *** руб. *** коп.

Кассационным определением судебной коллегии по гражданским делам Тамбовского областного суда от 29 марта 2010 года названное решение также отменено, дело направлено на новое рассмотрение в тот же суд.

Решением суда от 07 октября 2010 года Ш.В.И. и др. вновь отказано в удовлетворении искивых требований.

Встречный иск ЗАО «П» удовлетворен частично: с Ш.В.И. и др. (всего 26 человек) взыскано в пользу акционерного общества 90888 рублей 84 коп. в солидарном порядке.

В кассационной жалобе Ш.В. И. и др. указано, что решение вынесено в нарушение их прав, свобод и законных интересов, с нарушением норм процессуального права, поскольку судом при вынесении решения не учтено, что имеется вступившее в законную силу решение Мичуринского районного суда от 06 ноября.2007 года, которым удовлетворены их искивые требования по выделению поля ***, 2-го севооборота с 23 января. 2007 года. Кроме того, суд в своем решении не отразил сумму неосновательного обогащения ЗАО «П» по приобретению за счет истцов имущества – поля ***, 2-го севооборота – в 2007 году – 4389202, 95 руб., а вместе с тем данная сумма подтверждена находящейся в материалах дела кадастровой выпиской. Также, по мнению истцов, ЗАО «П» пропустил срок искивой давности, что не учтено судом.

Выслушав представителя истцов М.С.С., представителя истца М.Н.С. – М.А.С., поддержавшие доводы жалобы, изучив материалы дела, судебная коллегия находит решение подлежащим отмене по следующим основаниям.

Отказывая в удовлетворении искивых требований Ш.В.И. и др., суд первой инстанции исходил из того, что ЗАО «П» в 2007 году использовало по договору аренды земельные доли, расположенные в общем массиве, границы этих земельных долей в 2007 году не были определены, земельный участок, выделяемый в счет земельных долей, принадлежащих истцам Ш.В.И. и др. не был сформирован, утверждение о возникновении у последних права собственности на земельный участок поле *** второго севооборота с марта 2006 года необоснованно.

Между тем из материалов дела видно и никем не оспаривается, что Ш.В.И. и др. в спорный период являлись участниками общей долевой собственности – земельного участка, расположенного в границах СХПК «П», доли земельного участка принадлежали им на праве собственности.

Общим собранием участников долевой собственности от 28 марта 2006 года определено местоположение части земельного участка, в границах которого в первоочередном порядке будут выделяться земельные участки в счет земельных долей (полевой севооборот *** поля №№2, 3, 4, 5, 7, 8)) всего 1123,6 га.

Решением Мичуринского городского суда от 06 ноября 2007 года возражения ЗАО «П» по поводу вышеуказанного решения общего собрания участников долевой

собственности признаны незаконными, генеральный директор ЗАО «П» обязан не чинить препятствий истцам по осуществлению прав по выделению земельного участка поля *** полевого севооборота *** в счет земельных долей. В иске о признании недействительным протокола общего собрания участников долевой собственности от 28 марта 2006 года отказано.

Установлено также судом первой инстанции, что ЗАО «П» использовало в спорный период вышеуказанный земельный участок.

В соответствии с п.1 ст. 1107 ГК РФ лицо, которое неосновательно получило или сберегло имущество, обязано возвратить или возместить потерпевшему все доходы, которые оно извлекло или должно было извлечь из этого имущества с того времени, когда узнало или должно было узнать о неосновательности обогащения.

На сумму неосновательного денежного обогащения подлежат начислению проценты за пользование чужими денежными средствами (ст. 395) с того времени, когда приобретатель узнал или должен был узнать о неосновательности получения или сбережения денежных средств (п.2 ст. 1107 ГК РФ).

При таком положении решение суда первой инстанции в указанной части нельзя признать законным и обоснованным.

Нельзя согласиться с решением суда первой инстанции, которым частично удовлетворены иски ЗАО «П», поскольку возникновение у ЗАО «П» права требовать от собственника возмещения произведенных им необходимых затрат на имущество, как по смыслу абз. 2 ст. 303 ГК РФ, так и ст. 1108 ГК РФ, связано со временем, с которого собственнику причитаются доходы, которые ЗАО «П» извлекло или должно было извлечь за время владения спорным недвижимым имуществом.

Между тем суд пришел к выводу, что на получение таких доходов Ш.В.И. и др. не имеют никаких прав.

Поскольку выводы суда первой инстанции, изложенные в решении суда, противоречивы, не соответствуют обстоятельствам дела, кроме того, суд неправильно применил нормы материального права, обжалуемое решение нельзя признать законным и обоснованным, оно подлежит отмене с направлением дела на новое рассмотрение в тот же суд, т.к. нарушения допущенные судом первой инстанции, не могут быть устранены судом кассационной инстанции.

При новом рассмотрении суду следует учесть изложенное, установить обстоятельства, имеющие значение для дела, дать им оценку с учетом доводов сторон, и в зависимости от установленного, в соответствии с законом, разрешить спорные правоотношения.

Руководствуясь ст.ст. 361-362, 366-367 ГПК РФ, судебная коллегия

О П Р Е Д Е Л И Л А:

Решение Мичуринского районного суда от 07 октября 2010 года отменить, дело направить на новое рассмотрение в тот же суд.

3.1.3.2. Решение Арбитражного суда Тамбовской области от 28 марта 2008 г. по делу № А64-450/08-9 о взыскании упущенной выгоды

Исследовав материалы дела, заслушав объяснения представителя истца, суд пришел к выводу, что иски заявлены обоснованно и подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, колхоз - племенной завод имени Л. является арендатором земельного участка площадью 0,28 га, расположенного: Тамбовская область, Тамбовский район, автодорога «Воронеж-Тамбов» 213 км, на основании

заключенного договора аренды при множественности лиц на стороне арендодателей от 24.01.2003 года.

Колхоз-племенной завод имени Л. (истец) передал указанный выше земельный участок в субаренду индивидуальному предпринимателю Г. А. В. согласно договору от 03.08.2003 года. После продажи Г.А.В. объекта, расположенного на данном земельном участке Закрытому акционерному обществу (ЗАО) «Т» истец направил в адрес указанной организации письмо с предложением заключить договор аренды земельного участка площадью 0,28 га, расположенного: Тамбовская область, Тамбовский район, автодорога «Воронеж-Тамбов» 213 км. Однако ЗАО «Т» сообщило истцу, что указанный земельный участок уже находится в аренде у организации в соответствии с заключенным с Администрацией Тамбовского района договором.

Администрацией Тамбовского района были вынесены Постановления № 1503 от 16.07.2003 года «О переводе земель сельскохозяйственного назначения в земли промышленности», № 2379 от 19.11.2003 года, согласно которого право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком площадью 0,28 га, расположенного: Тамбовская область, Тамбовский район, в границах земель колхоза на расстоянии 300 метров южнее села Z прекращено на основании заявления колхоза-племенного завода имени Л. об отказе от земельного участка, Постановления № 20 от 12.01.2004 года и Постановления Администрации Тамбовского района № 308 от 12.03.2004 года «О предоставлении права аренды ЗАО «Т» на земельный участок для строительства автозаправочной станции».

Решением Тамбовского районного суда от 29.08.2007 года и кассационным определением от 31.10.2007 года указанные выше Постановления Администрации Тамбовского района и заключенный впоследствии с ЗАО «Т» договор были признаны незаконными. В результате незаконных действий Администрации Тамбовского района были нарушены права колхоза-племенного завода имени Ленина по получению с предпринимателя Г.А.В. и ЗАО «Т» доходов в виде арендной платы за использование земельного участка, по расчетам истца, составившим 226 581,61 рублей, связи, с чем заявлен настоящий иск.

Обязанность по возмещению убытков, в том числе упущенной выгоды, собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков, причиненных временным занятием земельных участков, установлена статьей 57 Земельного кодекса РФ.

Согласно пункту 3 статьи 57 Земельного кодекса Российской Федерации возмещение убытков собственникам и арендаторам земельных участков осуществляется за счет соответствующих бюджетов или лицами, в пользу которых изымаются земельные участки или ограничиваются права на них, а также лицами, деятельность которых вызвала необходимость установления охранных, санитарно-защитных зон и влечет за собой ограничение прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков или ухудшение качества земель.

В соответствии с пунктом 1 статьи 62 Земельного кодекса Российской Федерации убытки, причиненные нарушением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, подлежат возмещению в полном объеме, в том числе упущенная выгода, в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 07.05.2003 № 262 утверждены Правила возмещения собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей,

землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц.

Согласно статье 15 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере. Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества (реальный ущерб), а также недополученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

В соответствии с пунктом 1 статьи 1064 Гражданского кодекса Российской Федерации вред, причиненный личности или имуществу гражданина, а также вред, причиненный имуществу юридического лица, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред.

В силу вышеназванной нормы применение такой меры гражданско-правовой ответственности, как возмещение ущерба, возможно при доказанности совокупности нескольких условий: наступление вреда, противоправность поведения причинителя вреда, причинная связь между противоправными действиями и ущербом, вина причинителя вреда.

Факт причинения ответчиком вреда подтверждается вынесенными Администрацией Тамбовского района Постановлениями № 1503 от 16.07.2003 года «О переводе земель сельскохозяйственного назначения в земли промышленности», № 2379 от 19.11.2003 года, согласно которого право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком площадью 0,28 га, расположенного: Тамбовская область, Тамбовский район, в границах земель колхоза на расстоянии 300 метров южнее села Z прекращено на основании заявления колхоза-племенного завода имени Л. об отказе от земельного участка, Постановления № 20 от 12.01.2004 года и Постановления Администрации Тамбовского района № 308 от 12.03.2004 года «О предоставлении права аренды ЗАО «Т» на земельный участок для строительства автозаправочной станции». Указанные Постановления Администрации Тамбовского района и заключенный впоследствии с ЗАО «Т» договор были признаны незаконными в решении Тамбовского районного суда от 29.08.2007 года и кассационном определении от 31.10.2007 года.

В соответствии со статьей 69 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации вступившее в законную силу решение суда общей юрисдикции по ранее рассмотренному гражданскому делу обязательно для арбитражного суда, рассматривающего дело, по вопросам об обстоятельствах, установленных решением суда общей юрисдикции и имеющих отношение к лицам, участвующим в деле.

В силу пункта 2 статьи 1064 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, причинившее вред, освобождается от возмещения вреда, если докажет, что вред причинен не по его вине.

Как установлено судом, доказательства, подтверждающие отсутствие вины Администрации Тамбовского района в причинении вреда, ответчиком суду не представлены (статья 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Из расчета истца, представленного в материалы дела, следует, что согласно заключенному с первоначальным собственником АЗС договора аренды от 03.08.2003 года арендная плата за год пользования земельным участком составляла 29 674,80 рублей. Впоследствии, в связи со значительным

изменением ставки земельного налога колхоз-племенной завод имени Л. поднимал размер арендной платы в соответствии с данными изменениями (в 2003-2005г.г. ставка земельного налога не менялась, в 2006 году повысилась в 4,65 раза, в 2007 году – в 1,09 раза). Следовательно, за семь месяцев пользования земельным участком с января по август 2004 года неполученная арендная плата составляет 17 310,3 рублей, за 12 месяцев с августа 2004 года по август 2005 года – 29 674,80 рублей, за 12 месяцев с августа 2005 года по август 2006 года – 29 674,80 рублей, за 12 месяцев с августа 2006 года по август 2007 года – 137 987,82 рублей (29 674,80 рублей x 4,65), за август 2007 года – 12 533,89 (137 987,82 рублей x 1,09/12 месяцев). Итого за весь период незаконного изъятия земельного участка неполученная истцом арендная плата составляет 226 581,61 рублей.

Согласно статье 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств; арбитражный суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности; каждое доказательство подлежит оценке арбитражным судом наряду с другими доказательствами.

Установив обоснованность требований истца о взыскании убытков, учитывая положения статьи 15 Гражданского кодекса Российской Федерации, правовую позицию, изложенную в пунктах 10, 11 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 6 и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 8 от 01.07.1996 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», принимая во внимание произведенный расчет убытков в виде упущенной выгоды, представленный истцом в материалы дела, суд считает, что исковые требования подлежат удовлетворению.

В соответствии со статьями 16, 1069 Гражданского кодекса Российской Федерации вред, причиненный лицу в результате незаконных действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления либо должностных лиц этих органов, в том числе в результате не соответствующего закону или иному нормативному правовому акту акта государственного органа или органа местного самоуправления, возмещается за счет казны Российской Федерации.

Согласно пункту 10 статьи 158 Бюджетного кодекса Российской Федерации главный распорядитель средств федерального бюджета выступает в суде от имени казны Российской Федерации по искам о возмещении вреда, причиненного незаконными решениями и действиями (бездействием) соответствующих должностных лиц и органов, по ведомственной принадлежности, выплата средств по исполнительным листам производится за счет казны Российской Федерации из средств федерального бюджета, выделенных федеральным органам исполнительной власти как главным распорядителям средств федерального бюджета.

В силу статьи 125 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункта 2 статьи 215 Гражданского кодекса Российской Федерации, абзаца 3 пункта 10 статьи 158 Бюджетного кодекса Российской Федерации главный распорядитель бюджета муниципального образования выступает в суде от имени муниципального образования в качестве представителя ответчика по искам к муниципальному образованию.

Таким образом, за неправомерные действия Администрации Тамбовского района отвечает муниципальное образование Тамбовский район за счет казны указанного муниципального образования.

Расходы по уплате государственной пошлины в соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации относятся на ответчика.

Руководствуясь статьями 110, 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, -

СУД РЕШИЛ:

Взыскать с Муниципального образования Тамбовский район в пользу Колхоза-племенного завода имени Л. за счет казны муниципального образования убытки в виде упущенной выгоды в размере 226 581,61 рублей за незаконное изъятие земельного участка.

3.1.3.3. Решение Арбитражного суда Тамбовской области от 01 июля 2010 г. по делу № А64-8441/09 о взыскании задолженности

Как следует из материалов дела:

В 1992 г. З.В.Ф. для организации крестьянского (фермерского) хозяйства «Р» был выделен в собственность земельный участок площадью 47,6 гектар, для вспашки использовалось 40 гектар пахотной земли. В 2001г. З.В.Ф. умер, хозяйство стала возглавлять супруга З.Е.А.. Вышеуказанный земельный участок стала использовать З.Е.А. для выращивания различных сельскохозяйственных культур. В начале августа 2008 г. глава КФХ «Р» произвела уборку ячменя и до начала сентября на земельный участок не выезжала. В первых числах сентября 2008 г. З.Е.А. выехала на земельный участок вместе с трактористом для того, вспахать его, закультивировать и посеять озимые, однако обнаружила, что земельный участок уже засеян. Кроме земельного участка КФХ «Р» были засеяны и расположенные рядом земельные участки, которые до этого не обрабатывались около двенадцати лет. Поскольку данные земельные участки были переданы в аренду ООО «А», глава КФХ «Р» пришла к выводу, что при обработке данных участков ООО «А» обработало и засеяло принадлежащий КФХ «Р» участок. В результате того, что ООО «А» самовольно засеяла земельный участок КФХ «Р», хозяйство не имело возможности в течение года его обрабатывать.

Глава КФХ «Р» планировала в 2008 г. засеять данный земельный участок озимой пшеницей, а в 2009 г. после уборки пшеницы планировала вспахать данный земельный участок, чтобы весной 2010 г. засеять его ячменём. В результате действий ответчика КФХ «Р» понесло убытки в размере 35200 (тридцати пяти тысяч двухсот) рублей, которые образовались в результате того, что в КФХ «Р» пришли в негодность оставленные для посева семена в количестве 11 тонн стоимостью 3200 рублей за 1 тонну, а также КФХ «Р» не получило доходы в размере 340400 (трёхсот сорока тысяч четырём сот) рублей.

В досудебном порядке урегулировать спор не удалось, что явилось основанием к обращению КФХ «Р» в Арбитражный суд Тамбовской области с исковым заявлением к ООО «А» с требованием о взыскании понесенных убытков и упущенной выгоды.

Оценив представленные в дело материалы, доводы сторон, суд пришел к выводу об отказе в удовлетворении исковых требований. При этом суд руководствовался следующим.

18.12.1991г. было создано Крестьянское (фермерское) хозяйство «Р» (свидетельство о государственной регистрации предприятий от №260 от 18.12.1991г. (л.д. 55)).

На основании Решения Исполнительного комитета Петровского районного Совета

народных депутатов Тамбовской области №225 от 18.12.1991г. (л.д. 57) постановления Администрации Петровского района Тамбовской области №107 от 12.03.1992г. (л.д. 54) З.В.Ф. предоставлено в собственность 47,6 га земель для организации КФХ «Р», что подтверждается государственным актом на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей №000045 (л.д. 52а).

29.01.1999г. на основании Постановления Администрации Петровского района Тамбовской области №26 от 29.01.1999г. (л.д. 52) произведена перерегистрация КФХ «Р», что подтверждается свидетельством о государственной регистрации крестьянского (фермерского) хозяйства №260 от 29.01.1999г., выданным Администрацией Петровского района Тамбовской области (л.д. 51). КФХ «Р» состояло из Главы КФХ З.В.Ф. и члена КФХ З. Е.А.

В связи со смертью в 2001 году главы КФХ «Росинка» З. В.Ф. на основании заявления его супруги З.Е.А. Постановлением Администрации Петровского района Тамбовской области №277 от 28.05.2001г. (л.д. 15) в качестве главы КФХ «Р» зарегистрирована З.Е.А. Аналогичные изменения были внесены в налоговый орган, о чем в материалах дела имеется свидетельство о государственной регистрации КФХ серии 68 №000425954 (л.д. 13).

В соответствии с п. 3 постановления Администрации Петровского района Тамбовской области №277 от 28.05.2001г. предприниматель, глава КФХ «Р» З.Е.А. является правопреемником в отношении всех прав и обязанностей предпринимателя (бывшего главы КФХ «Р») З.В.Ф. Таким образом, права на вышеуказанный земельный участок площадью 47,6 га перешли главе КФХ «Р» З.Е.А.

В сентябре 2008г. глава КФХ «Р» не осуществляла посадку пшеницы на своем земельном участке. Согласно ее показаниям земельный участок КФХ «Р» был засеян ООО «А». 03.03.2009г. между Администрацией Петровского района Тамбовской области (арендодатель) и ООО «А» был заключен договор аренды земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности (л.д. 36-40), согласно п. 1.1 которого арендодатель сдал, а арендатор принял земельный участок, расположенный в границах СХПК им. И. в кадастровом квартале {...} площадью 101 га и 134 га соответственно для выращивания сельскохозяйственных культур. Данный земельный участок предоставлен на основании Постановления Администрации Петровского района Тамбовской области №114 от 03.03.2009г. (л.д. 31).

В дальнейшем на основании проведенной прокурорской проверки по обращению З.Е.А. был подан иск в Арбитражный суд Тамбовской области с требованием о признании договора аренды от 03.03.2009г. недействительным. Решением Арбитражного суда Тамбовской области от 19.12.2009г. по делу А64-6169/09 договор аренды от 03.03.2009г. признан недействительным (л.д. 27-30), о применении последствий недействительности сделки участниками судебного процесса не заявлялось. При рассмотрении данного спора в суде факт засева земельного участка КФХ «Р» установлен не был. При этом на момент заключения договора аренды 03.03.2009г. земельный участок площадью 235 га был засеян озимой пшеницей.

Согласно объяснениям главы КФХ «Р», представителя истца, представителя ответчика, свидетеля Л.А.А. обработку и сбор урожая в 2009г. на предоставленном в аренду земельном участке общей площадью 235 га осуществляло ООО «А». Данный факт нашел отражение и в акте №1 от 05.08.2009г. (л.д. 17), в котором отражено, что земельные участки с

кадастровыми номерами {...} и {...} площадью 363 га полностью засеяны озимой пшеницей, подсолнечником и ячменем. Данные участки обрабатывают ООО «А», ИП, главы КФХ В.В. Осипов и Т.Н.А..

Главы КФХ «В» О.В.В. и Т.Н.А. определением суда привлечены к участию в деле в качестве третьих лиц (л.д. 59-60). При этом истец не предъявлял требований ни к О.В.В., ни к Т., поскольку пояснил, что данные главы КФХ не осуществляли засев и обработку земельного участка КФХ «Р».

Согласно показаниям свидетелей С. Т.И., К.А.Г. и Д.А.И. (л.д. 81-85) они осуществляли выезд предположительно на земельный участок КФХ «Р» в период действия договора аренды от 03.03.2009г., а именно 05.08.2009г., где был установлен факт засева земельного участка, при этом кем засеяно поле установлено не было. Результаты осмотра зафиксированы в акте №1 от 05.08.2009г. (л.д. 17).

В соответствии с показаниями бывшего генерального директора Л.А.А. в 2008 году до сентября 2009г. он нашел земельный массив, расположенный в районе с. Z через пруд, где ранее располагался колхоз И. Представитель Администрации Петровского района Тамбовской области пояснил, что данный земельный массив свободен и дал согласие на его обработку. Осенью 2008г. Л.А.А. как физическим лицом за счет личных средств с использованием сельскохозяйственной техники ООО «А» была осуществлена посадка на данном земельном массиве общей площадью примерно 235 гектар. В 2009 году урожай был собран ООО «А», поскольку обществом был заключен договор аренды данного земельного участка. К ООО «А» Л.А.А. не предъявлял требований о возмещении стоимости собранного урожая.

Таким образом, факт засева земельного участка КФХ «Р» обществом с ограниченной ответственностью «А» не подтверждается совокупностью доказательств, имеющихся в материалах дела. Материалы прокурорской проверки по факту обработки земельного участка ООО «А» также не вносят ясности в вопрос о засеве земельного участка КФХ «Р», поскольку затрагивают период с 03.03.2009г., т.е. с момента заключения договора аренды от 03.03.2009г. Наоборот, судом установлено, что засев земельного участка площадью 235 га, в пределах которых предположительно мог быть земельный участок КФХ «Р», производился Л.А.А., который действовал как физическое лицо.

Согласно п. 2 ст. 9 АПК РФ каждому лицу, участвующему в деле, гарантируется

право представлять доказательства арбитражному суду и другой стороне по делу, обеспечивается право заявлять ходатайства, высказывать свои доводы и соображения, давать объяснения по всем возникающим в ходе рассмотрения дела вопросам, связанным с представлением доказательств. Лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или несовершения ими процессуальных действий.

На основании ст. 65 АПК РФ лицо, обратившееся с требованием о возмещении убытков, в том числе упущенной выгоды, обязано доказать факт неправомерного использования его имущества, представив доказательства, свидетельствующие о наличии факта причинения убытков, причинной связи между понесенными убытками, противоправным (виновным) поведением лица, причинившего вред, документально подтвержденный размер убытков.

В соответствии со статьей 218 ГК РФ, право собственности на плоды, продукцию и доходы, полученные в результате использования имущества, приобретается по основаниям, предусмотренным ст. 136 Кодекса, согласно которой поступления, полученные в результате использования имущества

(плоды, продукция, доходы), принадлежат лицу, использующему это имущество на законном основании, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором об использовании этого имущества.

Согласно ст. 606 ГК РФ плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества, являются его собственностью.

Системное толкование вышеприведенных норм права позволяет сделать вывод о том, что для разрешения вопроса о возмещении истцу убытков необходимо доказать факт использования ответчиком спорного земельного участка в период проведения посевных работ осенью 2008 года.

В материалах дела отсутствуют данные, которые в соответствии с действующим законодательством (п. 2 ст. 6 Земельного кодекса РФ, ст. 17 Федерального закона от 18.06.2001 N 78-ФЗ "О землеустройстве", абзац 3 ст. 1 Федерального закона от 02.01.2000 N 28-ФЗ "О государственном земельном кадастре", п. 1 ст. 18 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"), позволяют индивидуализировать земельный участок КФХ «Р», определить его точные параметры, в том числе, местонахождение на местности и территориальные границы, поскольку межевание самих земель не проводилось.

Более того, определением суда от 15.03.2010г. в судебное заседание вызван в качестве специалиста представитель Петровского филиала ФГУ «Земельная кадастровая палата по Тамбовской области». В судебном заседании 12.04.2010г. представитель Петровского филиала ФГУ «Земельная кадастровая палата по Тамбовской области» Р.О.В., представив на обозрение материалы кадастрового учета пояснила, что в 2006г. при формировании базы неучтенных земель, земельный участок З. был пропущен. С 2006г. по 2009г. З. не были получены сведения об уплате земельного налога. В 2010г. З. обратилась к ним с заявлением о выдаче кадастрового паспорта на земельный участок. Был определен кадастровый квартал, чтобы определить где именно находится земельный участок З., необходимо провести определенные кадастровые работы.

Представитель ответчика осуществил межевание земель, однако З.Е.А. обратилась в прокуратуру с требованием об отмене проведенного межевания. Имеющие в деле государственный акт на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей №000045 (л.д. 52а), схема земель Петровского района с обозначением желтым маркером границ земельного участка КФХ «Р» (л.д. 16) не индивидуализируют участки применительно к требованиям Земельного кодекса РФ, в связи с чем указанный КФХ «Р» земельный участок площадью 47,6 га не может быть признан объектом гражданских правоотношений в силу закона.

Поскольку ввиду вышеизложенных обстоятельств, КФХ «Р» не доказало факта надлежаще оформления земельного участка, того факта, что земельный участок сформирован, поставлен на кадастровый учет и может выступать объектом гражданских прав, то в силу положений ст. 136 ГК РФ, истец не вправе ссылаться на использование земельного участка КФХ «Р» ответчиком, поскольку идентифицировать земельный участок в земельном массиве не представляется возможным.

В соответствии со ст. 60 Земельного кодекса РФ нарушенное право на земельный

участок подлежит восстановлению в случае самовольного занятия земельного участка.

В соответствии с пунктом 1 ст. 61 Земельного кодекса РФ убытки, причиненные нарушением прав собственников земельных участков, подлежат

возмещению в полном объеме, в том числе упущенная выгода, в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

В соответствии со ст. 15 ГК РФ 1. лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.

Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода). Если лицо, нарушившее право, получило вследствие этого доходы, лицо, право которого нарушено, вправе требовать возмещения наряду с другими убытками упущенной выгоды в размере не меньшем, чем такие доходы.

Согласно исковым требованиям КФХ «Р» просит:

- взыскать с ответчика в пользу крестьянского (фермерского) хозяйства «Р» для возмещения причиненных убытков денежные средства в размере 35200 рублей.

- взыскать с ответчика в пользу крестьянского (фермерского) хозяйства «Р» упущенную выгоду в размере 340400 рублей.

- взыскать судебные расходы с ответчика.

Под убытками в заявленном размере 35200 руб. истец понимает стоимость пришедших в негодность оставленных для посева семян в количестве 11 тонн стоимостью 3200 руб. за тонну. При этом КФХ «Р» не представило доказательств наличия семян, предназначенных для посева осенью 2008г., не доказан факт порчи данных семян, не доказана причинно-следственная связь между засевом земельного участка КФХ «Р» сторонними лицами и порчей семян, не представлено доказательств невозможности реализации семян, наличия у истца зернохранилища или договора хранения семян. Кроме того, истец не указал какие именно семена испортились, не доказана вина ответчика в порче семян.

Упущенная выгода с позиции истца выражается в том, что в результате засева земельного участка КФХ «Р» могло бы самостоятельно засеять земельный участок и получить доход в размере 340400 руб.

При этом истцом не представлено доказательств обращения в досудебном порядке

к представителям ООО «А» с заявлением об устранении препятствий в пользовании земельным участком КФХ «Р», его освобождении как на момент обнаружения засева земельного участка, так и в дальнейшем. Истец не доказал и не обосновал размер дохода, который он планировал получить от сбора урожая в 2009г. Так, в материалах дела имеется среднерыночная стоимость зерна в 2009г., которое было реализовано крестьянскими (фермерскими) хозяйствами, имеется ссылка истца на затраты на топливо и рабочую силу. Однако не представлено доказательств реальных затрат, которые понесло бы КФХ «Р» при посеве, обработке, сборе и хранении урожая. Кроме того, в материалах дела имеется налоговая декларация по налогу на доходы физических лиц (форма 3-НДФЛ) за 2007г., в которой размер годового дохода составил 90600 руб., а размер расходов составил 63954,36 руб. При этом согласно объяснениям главы КФХ «Р» в 2007 году осуществлялась обработка аналогичного зерна, которое планировалось посадить осенью 2008г., площадь посева в 2007г. составляла 20 га. В исковом заявлении и прилагаемом расчете истец расценивает свои расходы на топливо, на оплату труда при вспашке и уборке в общем размере 43600 руб., а чистую прибыль в размере 340000 руб., что свидетельствует о несоразмерности задекларированных данных в 2007 году и исковых требований.

Таким образом, оценивая представленные доказательства в совокупности, суд не находит в материалах дела доказательств заявленного размера упущенной выгоды.