Полные тексты судебных решений к главе 2

2.1. Иски о признании недействительным решения Общего собрания собственников земельных долей С.4

2.1.1. Судебная практика Курской области С.4

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 г. от 22 января 2009 г. решение оставлено без изменения

2.1.1.2. Решение Щигровского районного суда Курской области 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 участка в счет земельных долей, Кассационным определением Курского областного суда по делу № 33-148-2009 г. от 22 января 2009 г. решение оставлено без изменения С.18

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 С.29

2.1.1.4. Решение Медвенского районного суда Курской области по делу № 2-23/09 от 11 марта 2008 г. 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 С.35

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 С.44

2.1.1.6. Решение Советского районного суда Курской области по делу № 2-109/2009 от 08 июня 2009 г., Кассационным определением Курского областного суда по делу № 33-1615-2009 от 30 июля 2009 г. оставлено без изменения С.56

2.1.2. Судебная практика Воронежской области С.64

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

2.1.3. Судебная практика Тамбовской области С.67
2.1.3.1. Кассационное определение Тамбовского областного суда по делу № 33-2739 от 20 сентября 2010 г. об отмене решения общего собрания собственников
2.1.3.2. Кассационное определение Тамбовского областного суда по делу № 33-3591 от 01 декабря 2010 г. о признании недействительным протокола общего собрания С.69

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

2.2.1. Судебная практика Курской области С.73
2.2.1.1. Решение Советского районного суда Курской области по делу № 2-275/2009 от 31 августа 2009 г. Кассационным определением Курского областного суда по Делу № 33-2254-2009 г. от 22 октября 2009 года оставлено без изменения

2.2.1.2. 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 С.79

2.2.2. Судебная практика Белгородской области С.88
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

2.2.3. Судебная практика Воронежской области С.91
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

2.2.4. Судебная практика Липецкой области С.94
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

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 С.105

2.2.5. Судебная практика Тамбовской области С.109
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

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

2.3.1. Судебная практика Курской области С.111

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

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 незаключённым договоров аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения с правом дальнейшего выкупа и о понуждении к возврату незаконно удерживаемых свидетельств на право собственности на землю, Кассационным определением Курского областного суда по Делу № 33-1128-2009 г. от 04 июня 2009 года отменено С.120

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 С.130

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 С.134

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 С.139

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 С.143

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 С.145

2.3.4.2. Постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда по делу № А64-3192/07-23 от 25 апреля 2008 г. С.147

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 С.150

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

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 г. от 22 января 2009 г. решение оставлено без изменения.

Р Е Ш Е Н И Е
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
пос. Глушково 29 октября 2008 года
Глушковский районный суд Курской области в составе:
председательствующего районного судьи Аториной И.П.,
при секретаре Бумах Н.Г.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску С.Н.А., Х.А.П. и их представителя по доверенности Т.В.В., Я.М.С. и её представителя по доверенности Т.В.В., С.В.А., К.Н.А., Л.Л.Н., Т.А.И., К.Н.И., Л.А.С., К.З.С., К.А.Н., Ч.Н.И., Ч.А.А., А.А.А., К.Н.А., С.А.В., Х.Н.И., Л.В.А., М.Т.И., С.А.Д., С.А.А., К.Л.Д., С.С.А., Г.Е.В., С.Н.М., С.С.А., С.А.И., Л.Т.Ф., Ч.Л.Н., Ч.В.И., Ш. А.Е., Ш.В.И., Л.И.Ф., Л.Т.П., Х.А.П., Ч.Е.А., Ч.Н.Я., Ч.А.И., К.Н.А., К.М.А., К.А.М., Д.А.В., М.В.М., М.Е.М., К.А.Н., А.В.С., К.Н.М, К.А.Е., Т.В.П., Т.В.В., Ш.А.П., К.В.Н., К.В.Н., К.А.И., С.В.В., С.А.А., Ч.А.Б., Ч.В.Н., Л.О.И., К.Н.Н., Л.И.А., Л.Н.А., Л.Г.Н., Р.А.А., К.Л.А., Л.В.И., Д.Л.В., Л.С.Н., Н.В.Н., Д.С.П., Д.П.Н., К.В.М., Д.С.А., Н.А.В., К.А.В., Д.А.Н., Д.М.И., К.В.А., К.Г.Н., Г.А.Н., Д.М.И., Ш.В.П., Ш.В.П., З.А.В., З.М.П., Д.А.В., Д.Е.Н., С.Н.Г., С.Н.Н., К.А.Н., К.М.С., К.В.А., К.А.Ю., Д.З.Е., Д.З.П., Д.А.Ф., П.В.Ф., Я.В.П., Я.М.Я., Ч.И.А., Ч.Е.М., М.С.А. к ООО «З» 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, обязании Глушковский межрайонный территориальный отдел №2 УФАКОН, кадастровую палату выдать выкопировку ф.4 картографического материала СПК «З»,

УСТАНОВИЛ :

С.Н.А., Х.А.П. и их представитель по доверенности Т.В.В., Я.М.С. и её представителя по доверенности Т.В.В., С.В.А., К.Н.А., Л.Л.Н., Т.А.И., К.Н.И., Л.А.С., К.З.С., К.А.Н., Ч.Н.И., Ч.А.А., А.А.А., К.Н.А., С.А.В., Х.Н.И., Л.В.А., М.Т.И., С.А.Д., С.А.А., К.Л.Д., С.С.А., Г.Е.В., С.Н.М., С.С.А., С.А.И., Л.Т.Ф., Ч.Л.Н., Ч.В.И., Ш. А.Е., Ш.В.И., Л.И.Ф., Л.Т.П., Х.А.П., Ч.Е.А., Ч.Н.Я., Ч.А.И., К.Н.А., К.М.А., К.А.М., Д.А.В., М.В.М., М.Е.М., К.А.Н., А.В.С., К.Н.М, К.А.Е., Т.В.П., Т.В.В., Ш.А.П., К.В.Н., К.В.Н., К.А.И., С.В.В., С.А.А., Ч.А.Б., Ч.В.Н., Л.О.И., К.Н.Н., Л.И.А., Л.Н.А., Л.Г.Н., Р.А.А., К.Л.А., Л.В.И., Д.Л.В., Л.С.Н., Н.В.Н., Д.С.П., Д.П.Н., К.В.М., Д.С.А., Н.А.В., К.А.В., Д.А.Н., Д.М.И., К.В.А., К.Г.Н., Г.А.Н., Д.М.И., Ш.В.П., Ш.В.П., З.А.В., З.М.П., Д.А.В., Д.Е.Н., С.Н.Г., С.Н.Н., К.А.Н., К.М.С., К.В.А., К.А.Ю., Д.З.Е., Д.З.П., Д.А.Ф., П.В.Ф., Я.В.П., Я.М.Я., Ч.И.А., Ч.Е.М., М.С.А.обратились в суд с иском к ООО «З» 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, обязании Глушковский межрайонный территориальный отдел №2 УФАКОН, кадастровую палату выдать выкопировку ф.4 картографического материала СПК «З», указывая, что 15 декабря 2007 года состоялось собрание участников

долевой собственности на земельный участок с адресными ориентирами МО «N-ский сельсовет» СПК «З». По протоколу собрания, в том числе принято решение об определении местоположения земельного участка, который будет выделяться в первоочередном порядке в счет 207 земельных долей площадью 780,39 га, а также земельный участок в счет невостребованных земельных долей. Решением данного собрания определены границы части находящегося в долевой собственности земельного участка, предназначенного для выделения в первоочередном порядке. На собрании присутствовал и ответчик Д.А.И., Д.Н.И., которые имели возможность участвовать в собрании, слушать принятие решений по вопросам повестки дня. Д.А.И. и Д.Н.И. являются собственниками земельных долей в праве общей долевой собственности с указанными адресными ориентирами, но зарегистрироваться на собрании с отметкой в явочном листе отказались. По окончании собрания был подписан протокол по вопросам собрания и принятым решением, один экземпляр которого был передан главе администрации МО «N-ский сельсовет» в присутствии счетной комиссии и секретаря собрания. Однако ответчик известил через газету «Курская Правда» от 26.01.2008 года о выделении земельного участка с указанием номеров полей и их местоположения в тех же границах, что и предназначенный на выдел в первоочередном порядке земельный участок в соответствии с решением общего собрания от 15декабря 2007 года. Затем через «Курскую Правду» от 12.01.2008 года ответчик известил о проведении общего собрания собственников земельных долей в праве общей долевой собственности 12 февраля 2008 года. На данном собрании принято решение объединить земельные доли общим числом 405 и выделить в натуре в первоочередном порядке участок общей площадью 1526,85 га общим массивом для его последующей передачи в ООО»З». Согласно листа регистрации на данном собрании присутствовало 173 зарегистрированных собственника земельных долей, а в протоколе собрания указано 217 человек. Зарегистрированных 173 собственника земельных долей имели в собственности 214 земельных долей, что составляет 806, 78 га, но в протоколе собрания указано 405 долей, составляющие 1526,85 га, что является незаконным. Местоположение земельного участка, указанного списком номеров полей и севооборотов в первоочередном порядке решением собрания от 12 февраля 2008 года предложено в тех же границах, что и предназначенный к выделу земельный участок собранием от 15 декабря 2007 года, в связи с чем просили признать незаконным общее собрание собственников земельных долей от 12 февраля 2008 года, а его решения не действительным, признать законным общее собрание собственников земельных долей от 15 декабря 2007 года, обязать Глушковский межрайонный территориальный отдел №2 УФАКОН, кадастровую палату выдать выкопировку ф.4 картографического материала СПК «З».

В судебном заседании истцы С.А..А., А. В.С.,Ч.Н.Я. Ш.В.П.,Ч.И.А., Д.Л.В , Ш.В.П., Д.А.В., Т.А.И., Ч.Е.М. в судебном заседании исковые требования поддержали по основаниям, изложенным в заявлении и просили их удовлетворить.

Представитель истцов С.Н.А., Я.М.С., С.Е.И. по доверенности Т.В.В. иск поддержал и просил признать не законным общее собрание собственников земельных долей от 12 февраля 2008 года, а его решения не действительным ,признать законным общее собрание собственников земельных долей от 15 декабря 2007 года, обязать Глушковский межрайонный территориальный отдел № 2 УФАКОН, кадастровую палату выдать выкопировку ф.4 картографического материла СПК «З» МО «Н-Мордокский сельсовет» и пояснил, что в соответствии с Федеральным Законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» решение о порядке владения и пользование земельным участком, находящемся в долевой собственности, принимается общим собранием участников долевой

собственности. О проведении общего собрания участники долевой собственности уведомляются не позднее, чем за тридцать дней до дня его проведения, в письменной форме или в средствах массовой информации. Для выдела земельного участка в средствах массовой информации было опубликовано сообщение о проведении собрания собственников земельных долей с одним из вопросов об определении местоположения части земельного участка, в границах которого в первоочередном порядке будет выделяться земельный участок в счет земельных долей. 15 декабря 2007 года состоялось общее собрание участников долевой собственности на земельный участок, расположенный СПК «З» МО «N-ский сельсовет». До начала собрания с 13 до 13 час.55 мин. проводилась регистрация собственников земельных долей, и те собственники земельных долей , которые желали зарегистрироваться, зарегистрировались. Регистрацию проводили Павлова, но так как она не успевала всех зарегистрировать, для регистрации были назначены люди, которые также проводили регистрацию собственников земельных долей. По окончании регистрации А.М.Д. сказал , что регистрацию нужно заканчивать и начинать собрание. В части протокола собрания по вопросу № 2 принято решение об определении местоположения земельного участка, который будет выделяться в первоочередном порядке в счет 207 земельных долей, а также земельный участок в счет невостребованных земельных долей. Решением общего собрания определены границы части находящегося в долевой собственности земельного участка, предназначенного для выделения в первоочередном порядке. Вопрос по этому земельному участку считается решенным и требование выдела земельного участка в счет земельной доли в указанных границах является не законным. На общем собрании присутствовали представители администрации Глушковского района: О.Ф.И., З.О.А., О.А.И., а также Д.А.И., Д.Н.И., П.Л.М. и А.М.Д., которые имели возможность участвовать в собрании, слушать принятие решений по вопросам повестки дня, а также выступать со своими заявлениями как наблюдатели за правомерностью действий на собрании. Д.А.И. и Д.Н.И. отказались регистрироваться на собрании в явочном листе. Ход собрания велся на компьютере П.Л.М. По окончании собрания был подписан протокол общего собрания в трех экземплярах с повесткой дня по вопросам собрания и принятым решением. Один протокол был передан им главе администрации МО «N-ский сельсовет» С.А.В., в присутствии счетной комиссии и секретаря собрания. Вопрос об аренде земельных долей на собрании не решался. На следующий день после собрания, которое действительно проходило бурно, так как новые вопросы оспаривались, он, прочитав протокол общего собрания собственников земельных долей от 15 декабря 2007 года, увидел неточности в протоколе-технические ошибки, которые исправил, дописал неточности и отдал его в администрацию N-ского сельсовета с заявлением.

Ответчик известил через СМИ «Курская правда» от 26 января 2008 года о выделении земельного участка с указанием номеров полей и их местоположения в тех же границах, что и предназначенный на выдел в первоочередном порядке земельный участок в соответствии с решением общего собрания от 15 декабря 2007 года. Через СМИ «Курская правда» от 12 января 2008 года ответчик известил о проведении общего собрания собственников земельных долей в праве общей долевой собственности 12 февраля 2008 года. На этом собрании было принято решение по предложению председателя собрания- Д.А.И.- объединить земельные доли общим числом 405 и выделить в натуре в первоочередном порядке участок общей площадью 1526, 85 га общим массовом для его последующей передачи в аренду ООО»З». В соответствии с листом регистрации на собрании присутствовало 173 зарегистрированных собственника земельных долей, а в протоколе собрания указано 217 человек. Зарегистрированных 173

собственника земельных долей имеют в собственности 214 земельных долей, что составляет 806, 78 га, но в протоколе собрания указано 405 долей, составляющие 806, 78 га. На собрании собственниками земельных долей по предложению председателя Д.А.И. принято голосованием решение о выделении в счет 405 земельных долей , земельного участка площадью 1526, 85 га. Собрание собственников земельных долей без согласия 191 собственника земельных долей приняло за них решение о выделении земельного участка. Местоположение земельного участка, указанного списком номеров полей и севооборотов, выделяемого в первоочередном порядке решением собрания от 12 февраля 2008 года предложено в тех же границах, что и предназначенный к выделу земельный участок протоколом собрания от 15 декабря 2007 года. Собственники земельных долей решением собрания от 15 декабря 2007 года единогласно проголосовали за определение границ части находящегося в долевой собственности земельного участка. Ответчик, опубликовывая в газете границы земельного участка с перечислением номеров полей и севооборотов знал, что это незаконно. Ответчик не согласовал с остальными собственниками земельных долей, заявивших к выделу в первоочередном порядке земельный участок решением собрания от 15 декабря 2007 года границы земельного участка.

До начала собрания 15.12.2007 года П.В.И. поступило заявление о предоставлении картографического положения земельного участка, которых он перед собранием не получил. На собрании 15 декабря 2007 года П.В.И. присутствовал, заявлений или возражений, связанных с решением собрания о выделении земельного участка в первоочередном порядке в счет 207 земельных долей , общей площадью 780, 39 га с описанием местоположения границ данного участка не делал, что зарегистрировано протоколом собрания от 15 декабря 2007 года. П.В.И. обязан выдать необходимые сведения для выделения земельного участка по заявлению заинтересованных лиц , именно собственников земельных долей или их представителей, так как эта информация общедоступна.

Ответчик Д.А.И. исковые требования не признал, просил отказать в их удовлетворении и пояснил, что в качестве участника общей долевой собственности не согласен с заявленными требованиями, так как согласно протоколу собрания собственников земельных долей от 15 декабря 2007 года , границы выделяемого земельного участка не установлены. В протоколе от 15 декабря 2007 года не указаны номера полей и участков с указанием их площади, нет разбивки на пашню, сенокосы, кормовые угодья, что не позволяет конкретизировать местоположение выделяемого земельного участка и определить его границы на местности с использованием картографического материала. Подтверждением невозможности определения местоположения выделяемого участка на местности, служит заключение и согласительной комиссии. Информация о местоположении земельного участка, отраженная в протоколе от 15 декабря 2007 года , не позволяет однозначно идентифицировать выделяемый земельный участок». В случае, если общее собрание участников долевой собственности не утвердило границы части находящегося в долевой собственности земельного участка, предназначенной для выделения в первоочередном порядке земельного участка в счет земельных долей участник долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения обязан опубликовать сообщение в средствах массовой информации определенных субъектом федерации, с указанием местоположения выделяемого земельного участка. Указанное сообщение должно содержать описание местоположения выделяемого в счет земельной доли земельного участка, которое позволяет определить его границы на местности . Учитывая интересы

400 собственников земельных долей, отсутствие определения местоположения выделяемого земельного участка на собрании от15 декабря 2007 года, в газете «Курская правда» от 26.01.2008г. было опубликовано сообщение 400 собственников земельных долей с указанием местоположения земельного участка. В течении тридцати дней, со дня надлежащего уведомления участников долевой собственности возражений по указанному в объявлении адресу не поступило и таким образом, предложение о местоположении такого земельного участка считается согласованным. Границы участка, который принадлежит истцу, не обозначены на местности, следовательно , нельзя установить, какие права истца нарушены проведением землеустроительных работ ответчиком. Так как земельную долю нельзя обозначить на местности, то непонятно, с какими собственниками земельных долей, представляющими истца, необходимо проводить согласование землеустроительных работ. Незаконность исковых требований подтверждается и изменением численности участников собрания 15 декабря 2007 года, отраженной в протоколах, предоставленных истцом. Существует три видоизмененных протокола собрания от 15 декабря 2007 года. Общее собрание от 12.02.2008г. было подготовлено и проведено согласно ФЗ «Об обороте земель» сельскохозяйственного назначения». Уже сделан проект и произведена постановка выделенного участка на кадастровый учет. Основанием для выполнения этих работ являются: решения общего собрания от 12.02.2008 года , выданные доверенности от собственников земельных долей, объявление в газете «Курская правда» от 26.01.2008 года, возражений на которое в администрацию N-ского сельсовета в течении 30 дней не поступило, что дает право местоположение выделенного участка считать согласованным. При проведении общего собрания участников долевой собственности от 15.12.2007года были многочисленные нарушения, , что вызывает большие сомнения в законности и действительности данного собрания. Регистрация проводилась с нарушением его прав и прав собственников земельных долей, так как многие собственники не были зарегистрированы в списках. В регистрации собственникам земельных долей было отказано К.В.А., С.А.В., Д.Н.И., Б.А.Н., К.В.Е. и других без всяких причин. Он и другие собственники земельных долей, не зарегистрированные не получили возможности участвовать в данном собрании, выступать со своими заявлениями и влиять на ход собрания. В процессе оформления регистрационных листов к протоколу собрания были допущены нарушения: за Л.В.А. подпись в регистрационном листе стоит чужая, так как она лично не присутствовала, К.В.И.- на собрании лично не была. Д.Н.И. был болен и находился дома., Л.Н.А.- подпись чужая, К.В. подсчитан за двоих человек, Г.А.И. на собрании не присутствовал, а подпись есть, К.А.И. , К.А.Н., К.В.И. в регистрации отказано, но все эти люди подсчитаны в общее количество присутствовавших по протоколу – 207 человек, а на самом деле фактически 199 человек. Зарегистрированных 199 человек имеют в собственности 242,5 паев, а в протоколе собрания указано 252 пая. Собрание оформляется протоколом, составленным в трех экземплярах, один из которых хранится у председателя собрания, второй у лица, по предложению которого проводилось это собрание, третий в органе местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, находящегося в долевой собственности. Остальные собственники земельных паев могут получить экземпляр для ознакомления в органах местного самоуправления. Они по их просьбе получили копию протокола общего собрания со всеми необходимыми подписями от 15.12.2007г. и копии регистрационных листов к собранию. Во втором вопросе общего собрания от 15.12.2007 года принято следующее решение 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. Все их действия по проведению собрания от 12.02.2008г. и объявление в газете «Курская правда» о местоположении выделяемых участков были произведены после ознакомления с выданным администрацией МО N-ского сельсовета копии протокола собрания от 15.12.2007 года, так как решение по второму вопросу собрания это обязывало их выполнить эти процедуры. Но оказывается в администрации МО N-ского сельсовета есть еще другой протокол этого же самого собрания с совершенно другим содержанием текста, другим количеством пайщиков и разными площадями выделяемых участков 961,35 га и 780,39 га. Таким образом, от одного и того же собрания существуют несколько протоколов разного содержания. Протокол оформляется сразу после завершения собрания со всеми необходимыми подписями. Если вносятся какие-то изменения в протокол собрания, то об этом должно быть сообщение в средствах массовой информации для ознакомления всех заинтересованных лиц. Этого истцами не было сделано, с содержанием исправленных Т.В.В. протоколов ни ООО «З», ни другие дольщики не были ознакомлены. Для этого нужно было собрать собрание и отменить эти решения, заменив их другими, объявив об этом заранее. На собрании 15.12.2007 года было выделено до 80% земель ООО «Н», что составляет более 2000 га. Невостребованные земли в ООО «Н» находятся единым массивом и никто из истцов не посмотрел документы в ООО »З», где эти земли находятся. На собрании 15.12.2007 года в зале присутствовали посторонние лица, такие как С., Л., К., С., Д., которые не являются пайщиками ООО «З», не имеют земельных долей и не имеют доверенностей, как представители, которые принимали активное участие в обсуждении и голосовании, поднимали руки, и их считали. Подсчет голосов на данном собрании при голосовании производился формально, протокола счетной комиссии нет, подсчет проводился и председателем собрания Т.В.В. , хотя для этого есть счетная комиссия. Очень большая часть присутствующих на собрании не поднимали руки при проведении голосования, а их голоса, а также доверенности этих лиц, от других представителей, доверявших им право голосовать, были автоматически засчитаны в общее количество прошедших по регистрации списка пайщиков.

Ответчик П.В.И. исковые требования не признал, просил отказать в их удовлетворении и пояснил,что общее количество земельных долей в ООО «З» составляет 830, площадь земель коллективно-долевой собственности составляет 3133 га сельскохозяйственных угодий и 218 га невостребованных земель. На собрании, состоявшем 15 декабря 2007 года участников долевой собственности под руководством Т.В.В. он присутствовал. Собрание проходило бурно. Он не помнит, чтобы при каком-то вопросе голосовали все, то есть поднятых рук было меньше чем присутствующих на собрании. На собрании ставился вопрос об определении местоположения части земельного участка, в границах которой в первоочередном порядке будут выделяться земельные участки в счет земельных долей и определение местоположения части находящегося в долевой собственности земельного участка, в границах которой находятся невостребованные земельные доли. Считает, что местоположение земельных участков не было определено на собрании. По данному собранию в МТО УФАКОН Глушковского района находятся два разных протокола, текст второго протокола исправлялся , что не должно быть. Некоторые свидетели говорили, что не голосовали на собрании, ушли, а в протоколе написано, что голосовали все, которые присутствовали. На собрании 15.12.2007 года не были решены поставленные вопросы. Местоположение земельных участков не было определено. На собрании 12.02.2008 года местоположение земельных участков было определено, все поставленные вопросы были им решены.

Представитель третьего лица по доверенности К.М.А. в судебном заседании возражала против требований истцов, просила отказать в их удовлетворении и пояснила, что не присутствовала ни на собрании собственников земельных долей ООО «З» 15.12.2007 года, ни на собрании собственников земельных долей ООО «Н» 12.02.2008 года, а также на заседаниях согласительной комиссии. Исходя из протокола собрания Участники собрания от 12 февраля 2008 года объявили о выделе местоположения в газете «Курская правда» от 26 января 2008 года с указанием конкретных полей и границ участков. Возражений в течение месяца в администрацию N-ского сельсовета не поступило. 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 истцам было рекомендовано согласительной комиссией при администрации Глушковского района выделиться на участке, выделенном в счет невостребованных долей, после изготовления проекта перераспределения для передачи земельного участка в аренду ООО «З».

Представитель третьего лица К.Н.А. возражал против удовлетворения иска и пояснил, что в администрации N-ского сельсовета есть два протокола общего собрания участников долевой собственности в праве общей долевой собственности на земельный участок в границах СПК «Н» от 15 декабря 2007 года, в которых количество собственников, присутствующих на собрании и количество площадей земельных участков – разное. Один протокол отменяет другой, протоколы в книге регистрации администрации не зарегистрированы, но на них стоят номера. Есть в администрации и копия протокола общего собрания собственников земельных долей от 12.02.2008 года и копии регистрационных листов к указанным собраниям.

Выслушав лиц, участвующих в деле, их представителей, свидетелей К.Т.Е., Ш.Т.И., К.А.И., Д.А.И., К.Л.А., Л.И.В., Х.Н.И., Ж.Л.П., Ш.И.В., П.В.М., Л.Т.Я., Л.В.Е., С.А.В., П.М.Ф., К.Н.В., К.В.Е. К.В.А., Б.А.Н., Д.Н.И., К.С.Е., К.В.И., О.Ф.И., 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 «З» 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, N-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 невостребованных 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 «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 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, N-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 … № … 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 невостребованных 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 N-ского сельсовета № 43 от февраля 2008 года, выданной ООО «З» возражений по местоположению выделяемого земельного участка сельхозугодий общей площадью 1508 га, на извещение опубликованное в газете «Курская правда» от 26 января 2008 года в течении месяца со дня публикации в администрацию МО N-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, N-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. Рыльск в 300 м. д. Z, грунтовая дорога, идущая в юго-восточном направлении д. N, в северо-восточном направлении до д. Y. 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 невостребованных 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 15.12.20007 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. N Глушковского района. Регистрация проводилась с 13 часов 15.12.2007года. 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 свидетельсв на земльную 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. Рыльск в 300 м. д. Z, грунтовая дорога, идущая в юго-восточном направлении д. X, в северо-восточном направлении до д. Y. 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) невосмтребованных 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 Глушковскоиму 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 невостребованных 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 невостребованных земельных долей в общей площади земель коллективно-долевой собственности. Согласно проекта территориально землеустройства вся площадь невостребованных земельных долей (156 долей) включает 19 отдельных участков общей площадью 940,3 га сельскохозяйственных угодий. По местоположению участки невостребованных земельных долей расположены: по перименту лесного урочища «Х» (3 участка площадью-205,6 га, севернее и восточнее с. Р (4 участка площадью-91,6 га), вокруг с. В (22 участков площадью- 529, 5 га), в пойме р. Сейм (1 участок площадью 113,6 га).

По заявлению Т.В.В. главному специалисту – эксперту по Глушковскоиму 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 сада, 924 га сенокосов и пастбищ.

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

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

По справке главы администрации N-ского сельсовета Глушковского района К.Н.А. от 29.10.2008 года на территории Мо «N-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 присутствовало217 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) невостребованных 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. Z, грунтовая дорога, идущая в юго-восточном направлении д. Y, в северо-западном направлении до д.X.

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 обязании 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 смыла 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 С.Н.А., Х.А.П. и их представителя по доверенности Т.В.В., Я.М.С. и её представителя по доверенности Т.В.В., С.В.А., К.Н.А., Л.Л.Н., Т.А.И., К.Н.И., Л.А.С., К.З.С., К.А.Н., Ч.Н.И., Ч.А.А., А.А.А., К.Н.А., С.А.В., Х.Н.И., Л.В.А., М.Т.И., С.А.Д., С.А.А., К.Л.Д., С.С.А., Г.Е.В., С.Н.М., С.С.А., С.А.И., Л.Т.Ф., Ч.Л.Н., Ч.В.И., Ш. А.Е., Ш.В.И., Л.И.Ф., Л.Т.П., Х.А.П., Ч.Е.А., Ч.Н.Я., Ч.А.И., К.Н.А., К.М.А., К.А.М., Д.А.В., М.В.М., М.Е.М., К.А.Н., А.В.С., К.Н.М, К.А.Е., Т.В.П., Т.В.В., Ш.А.П., К.В.Н., К.В.Н., К.А.И., С.В.В., С.А.А., Ч.А.Б., Ч.В.Н., Л.О.И., К.Н.Н., Л.И.А., Л.Н.А., Л.Г.Н., Р.А.А., К.Л.А., Л.В.И., Д.Л.В., Л.С.Н., Н.В.Н., Д.С.П., Д.П.Н., К.В.М., Д.С.А., Н.А.В., К.А.В., Д.А.Н., Д.М.И., К.В.А., К.Г.Н., Г.А.Н., Д.М.И., Ш.В.П., Ш.В.П., З.А.В., З.М.П., Д.А.В., Д.Е.Н., С.Н.Г., С.Н.Н., К.А.Н., К.М.С., К.В.А., К.А.Ю., Д.З.Е., Д.З.П., Д.А.Ф., П.В.Ф., Я.В.П., Я.М.Я., Ч.И.А., Ч.Е.М., М.С.А.,С.Е.И. к ООО «З» 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, обязании Глушковский межрайонный территориальный отдел №2 УФАКОН, кадастровую палату выдать выкопировку ф.4 картографического материала СПК «Н» отказать.

Решение в течение 10 дней со дня вынесения его в окончательной форме может быть обжаловано в кассационном порядке в Курский областной суд через Глушковский районный суд.

2.1.1.2. Решение Щигровского районного суда Курской области 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 участка в счет земельных долей, Кассационным определением Курского областного суда по делу № 33-148-2009 г. от 22 января 2009 г. решение оставлено без изменения.

Р Е Ш Е Н И Е
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Дело № 2-616/2008 г.
г. Щигры *27 ноября 2008 года.*

Щигровский районный суд Курской области в составе:
председательствующего судьи Харламова С.В.
при секретаре Казинниковой М.Н.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску С.В.М. и С.В.Ф. к Г.В.А., Г.П.Ф., Д.Ю.А., Д.Т.В., З.С.Л., З.Н.Г., К.А.П., К.В.А., К.Л.М., К.Л.П., Л.Н.Г., Л.Б.А., Л.Т.В., М.К.М., М.Р.Д., П.М.П., С.В.А., С.В.А., С.М.М., С.С.Н., С.А.И., С.З.Г., С.Л.Г., С.М.И., С.М.Н., С.Н.В., С.Н.П., С.Р.В., С.С.И., С.Т.И., С.Т.М., С.Е.В., С.В.М., С.С.В., Т.Е.Г., Т.О.И., Т.Т.Г., Х.М.И., Х.Л.Г., Х.М.С., Щ.И.Л. о признании недействительным протокола общего собрания собственников земельных долей от 28 октября 2006 года, признании недействительной доверенности на имя Ч.Г.М. от 30 октября 2006 года, реестровый номер 133, признании согласованным местоположения выделяемого земельного участка в счёт земельных долей,
а также по встречному иску Г.В.А., Г.П.Ф., Д.Ю.А., Д.Т.В., З.С.Л., З.Н.Г., К.А.П., К.В.А., К.Л.М., К.Л.П., Л.Н.Г., Л.Т.В., М.К.М., М.Р.Д., П.М.П., С.В.А., С.В.А., С.М.М., С.С.Н., С.А.И., С.А.С., С.Н.А., С.М.И., С.М.Н., С.Н.В., С.Н.П., С.Р.В., С.С.И., С.Т.И., С.Т.М., Б.Л.В., С.Е.В., С.В.М., С.С.В., Т.Е.Г., Т.О.И., Т.Т.Г., Х.М.И., Х.Л.Г., Х.М.С., Щ.И.Л., главы крестьянского (фермерского) хозяйства Ч.А.Н. к С.В.Ф., С.В.М.о согласовании местоположения выделяемого земельного участка в счёт земельных долей,

УСТАНОВИЛ:
С.В.М., С.В.Ф. обратились в суд с иском к Г.В.А., Г.П.Ф., Д.Ю.А., Д.Т.В., З.С.Л., З.Н.Г., К.А.П., К.В.А., К.Л.М., К.Л.П., Л.Н.Г., Л.Б.А., Л.Т.В., М.К.М., М.Р.Д., П.М.П., С.В.А., С.В.А., С.М.М., С.С.Н., С.А.И., С.З.Г., С.Л.Г., С.М.И., С.М.Н., С.Н.В., С.Н.П., С.Р.В., С.С.И., С.Т.И., С.Т.М., С.Е.В., С.В.М., С.С.В., Т.Е.Г., Т.О.И., Т.Т.Г., Х.М.И., Х.Л.Г., Х.М.С., Щ.И.Л. о признании недействительным протокола общего собрания собственников земельных долей от 28 октября 2006 года, признании недействительной доверенности на имя Ч.Г.М. от 30 октября 2006 года, реестровый номер 133, признании согласованным местоположения выделяемого земельного участка в счёт земельных долей за истцами и еще 20 собственниками, указав в обоснование иска, что на собрании от 28.10.2006 г. отсутствовало необходимо количество собственников земельных долей, поскольку собрание является правомочным в присутствии не менее 58 собственников земельных долей. Кроме того, двое собственников на момент проведения собрания не имели свидетельств о праве собственности на землю, один из собственников, указанный в протоколе, З.С.Л. на момент подписания доверенности и проведения собрания дольщиков находился в местах лишения свободы.
Ответчики Г.В.А., Г.П.Ф., Д.Ю.А., Д.Т.В., З.С.Л., З.Н.Г., К.А.П., К.В.А., К.Л.М., К.Л.П., Л.Н.Г., Л.Т.В., М.К.М., М.Р.Д., П.М.П., С.В.А., С.В.А., С.М.М., С.С.Н., С.А.И., С.А.С., С.Н.А., С.М.И., С.М.Н., С.Н.В., С.Н.П., С.Р.В., С.С.И., С.Т.И., С.Т.М., Б.Л.В., С.Е.В., С.В.М., С.С.В., Т.Е.Г., Т.О.И., Т.Т.Г., Х.М.И., Х.Л.Г., Х.М.С., Щ.И.Л. (далее 41 собственник), глава крестьянского (фермерского) хозяйства Ч.А.Н. обратились в суд со встречным иском к С.В.Ф., С.В.М. о согласовании местоположения выделяемого в счёт принадлежащих им долей в праве общей долевой собственности на землю 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) на земельном участке, имеющем адресные ориентиры: Курская область, Щигровский район, N-ский сельсовет, земли бывшего СХПК «П». Признание согласованным местоположения выделенного земельного участка необходимо для государственной регистрации права общей долевой собственности на данный земельный участок, реализации прав собственников, передачи участка в аренду и использования по целевому назначению.

Истцы (ответчики по встречному иску) С.В.Ф., С.В.М. в судебное заседание не явились по неизвестной суду причине, о времени и месте слушания дела надлежащим образом извещены.

Ответчики (истцы по встречному иску) Г.В.А., Д.Ю.А., Д.Т.В., З.С.Л., З.Н.Г., К.А.П., К.В.А., Л.Т.В., М.К.М., М.Р.Д., П.М.П., С.В.А., С.В.А., С.М.М., С.С.Н., С.А.И., С.А.С., С.Н.А., С.М.И., .М.Н., С.Н.В., С.Н.П., С.Р.В., С.С.И., С.Т.И., С.Т.М., Б.Л.В., С.Е.В., С.С.В. в судебное заседание не явились по неизвестной суду причине, о времени и месте слушания дела надлежащим образом извещены.

Ответчики (истцы по встречному иску) Г.П.Ф., К.Л.М., К.Л.П., Л.Н.Г., С.В.М., Т.Е.Г., Т.О.И., Т.Т.Г., Х.М.И., Х.Л.Г., Х.М.С., Щ.И.Л. в судебное заседание не явились, представлены заявления о рассмотрении дела без их участия, доверяют представлять свои интересы Ч.Н.Г.

Представители истцов (ответчиков по встречному иску) С.В.Ф. и С.В.М. – А.А.Д., Х.А.В., действующие на основании нотариально удостоверенных доверенностей, в судебном заседании исковые требования С.В.Ф. и С.В.М. поддержали в полном объёме по основаниям, изложенным в заявлении, просили их удовлетворить. Заявили ходатайство о привлечении в качестве 3-х лиц, не заявляющих самостоятельных требований, собственников, чьи земельные доли просят признать согласованными. Встречный иск 41 собственника не признали, просили отказать в связи с его необоснованностью по основаниям, указанным в исковом заявлении С.В.Ф. и С.В.М., а также в связи с тем, что спорный земельный участок до 2006 года обрабатывался ООО «З».

В судебном заседании представитель ответчиков (истцов по встречному иску) 41 собственника – Ч.Н.Г., действующая на основании нотариально удостоверенных доверенностей, исковые требования поддержала по основаниям, изложенным в заявлении, просила их удовлетворить и пояснила, что в соответствии с Земельным Кодексом и статьями 13, 14 Федерального Закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.02 г. №101-ФЗ 18 июня 2005 г. проведено общее собрание собственников земельных долей, расположенных на территории СХПК «П» Y-ского сельсовета Щигровского района Курской области, которое решило выделить земельный участок (единый массив), расположенный на территории СХПК «П» Y-ского сельсовета Щигровского района Курской области, состоящий из 246 долей собственников. Данное общее собрание участников долевой собственности определило порядок распоряжения, владения и пользования всем земельным участком, находящимся в долевой собственности. При последующих выделах земельных участков в счёт земельных долей проведение общего собрания участников долевой собственности законом не предусмотрено, достаточно соблюсти процедуру, установленную в ст. 13 Закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», что и было сделано 41 собственником. Истцы – 41 собственник - земельный участок, выделенный в счёт их долей, передали в аренду КФК Ч.А.Н., который в течение двух лет его обрабатывает, в том числе и спорное поле № 1. В иске С.В.Ф. и С.В.М. просит отказать ввиду его необоснованности. Считает, что доводы представителей С.В.Ф. и С.В.М. являются надуманными, направленными на затягивание решения вопроса о выделе земельного участка.

Истец по встречному иску Ч.А.Н., глава крестьянского (фермерского) хозяйства, в судебном заседании исковые требования 41 собственника поддержал, просил их удовлетворить и пояснил, что данными собственниками правомерно, с соблюдением необходимых процедур выделен земельный участок, указанный в исковом заявлении, в счёт принадлежащих им долей в праве общей долевой собственности на земли бывшего СХПК «П». Указанный земельный участок ими передан в аренду КФХ, главой которого он является. Земельный участок используется по целевому назначению с октября 2006 г., в него вложены большие средства, он находится рядом с другими земельными участками, также обрабатываемыми КФХ. На землях бывшего СХПК «П» имеются невостребованные земли, обладающие сходными характеристиками.

Третьи лица на стороне истцов (ответчиков по встречному иску) С.В.Ф. и С.В.М., не заявляющие самостоятельных требований, Б.И.В., С.А.Н., Х.М.З., К.Ю.Н., О.З.В., С.В.Г., А.О.А., Ш.З.И., М.Л.И., Д.Г.С., К.А.П., С.В.С., М.Т.Е., С.А.В., Г.Г.Н., К.А.Н., Х.Т.В., М.Л.Н. в судебное заседание не явились по неизвестной суду причине, о времени и месте слушания дела надлежащим образом извещены.

Представитель третьего лица по встречному иску – земельно-правового фонда Курской области Т.М.П., действующая на основании доверенности, в судебном заседании пояснила, что порядок выдела земельного участка 41 собственником соблюден. Общее собрание собственников земельных долей земельного участка в границах СХПК «П» с соблюдением требований существующего законодательства состоялось 18 июня 2005 года, на котором выделен земельный участок 246 собственниками из 617 собственников земельных долей. Законодательством не предусмотрены последующие проведения общих собраний всех дольщиков земельных долей земельного участка в границах хозяйства по согласованию местоположения земельных участков, выделяемых оставшимися дольщиками. При выделении 41 собственником в счёт принадлежащих им земельных долей земельного участка из общей долевой собственности интересы других собственников не нарушаются. В границах земель бывшего СХПК «П» имеются другие невостребованные земельные участки. Решение по встречному иску оставляет на усмотрение суда.

Представитель третьего лица по встречному иску – Б.Ю.А., начальник межрайонного территориального отдела № 4 по Щигровскому району Управления Роснедвижимости по Курской области, в судебном заседании пояснил, что законодательством не предусмотрено проведение последующих общих собраний всех дольщиков земельных долей по согласованию местоположения земельных участков, выделяемых оставшимися дольщиками, которые не участвовали в общем собрании от 18 июня 2005 года. При выделении 41 собственником земельных долей земельного участка из общей долевой собственности на земли бывшего СХПК «П», интересы С.В.Ф. и С.В.М., а также иных дольщиков, нарушены не будут, так как в границах СХПК «П» имеются другие невостребованные земельные участки, аналогичные по агрохимическим показателям почв. Кроме того, в настоящее время поле № 1 севооборота № 3 площадью 135 га арендуется у 41 дольщика и обрабатывается КФХ Ч.А.Н., производственная база которого находится на границе спорного поля, и другие обрабатываемые им поля имеют общую границу со спорным земельным участком, то есть они сформированы с учётом требования о недопущении чересполосицы. Решение по встречному иску оставляет на усмотрение суда.

Таким образом, по настоящему делу выступают две стороны: С.В.М. и С.В.Ф., с одной стороны, Ч.А.Н. и 41 собственник, с другой стороны.

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, Y-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. X, 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, X-ский сельсовет, д. X, 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 Хомутова 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, Y-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 невостребованных земельных долей.

Местоположение выделенного 41 собственником земельного участка в счёт принадлежащих им долей в границах земельного участка, сформированного в счёт невостребованных 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 невостребованных земельных долей на основании решения общего собрания собственников земельных долей, расположенных на территории СХПК «П» Y-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, полезащитные 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.Л., находящегося в местах лишения свободы. Установлено, что интересы З.С.Л. 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 Y-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 Y-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, Y-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 «К», предъявленные к сравнению пахотные земли сельскохозяйственного назначения, расположенные по адресу: Курская область, Щигровский район, Y-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 невостребованных 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 счет 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 счет 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 счет 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.

Вопрос о судебных издержках сторонами не поставлен, потому не разрешается судом.

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

РЕШИЛ:

В иске С.В.М. и С.В.Ф. к Г.В.А., Г.П.Ф., Д.Ю.А., Д.Т.В., З.С.Л., З.Н.Г., К.А.П., К.В.А., К.Л.М., К.Л.П., Л.Н.Г., Л.Б.А., Л.Т.В., М.К.М., М.Р.Д., П.М.П., С.В.А., С.В.А., С.М.М., С.С.Н., С.А.И., С.З.Г., С.Л.Г., С.М.И., С.М.Н., С.Н.В., С.Н.П., С.Р.В., С.С.И., С.Т.И., С.Т.М., С.Е.В., С.В.М., С.С.В., Т.Е.Г., Т.О.И., Т.Т.Г., Х.М.И., Х.Л.Г., Х.М.С., Щ.И.Л. о признании недействительным протокола общего собрания собственников земельных долей от 28 октября 2006 года, признании недействительной доверенности на имя Чаркина Г.М. от 30 октября 2006 года, реестровый номер 133, признании согласованным местоположения выделяемого земельного участка в счёт земельных долей - отказать.

Встречный иск Г.В.А., Г.П.Ф., Д.Ю.А., Д.Т.В., З.С.Л., З.Н.Г., К.А.П., К.В.А., К.Л.М., К.Л.П., Л.Н.Г., Л.Т.В., М.К.М., М.Р.Д., П.М.П., С.В.А., С.В.А., С.М.М., С.С.Н., С.А.И., С.А.С., С.Н.А., С.М.И., С.М.Н., С.Н.В., С.Н.П., С.Р.В., С.С.И., С.Т.И., С.Т.М., Б.Л.В.,

С.Е.В., С.В.М., С.С.В., Т.Е.Г., Т.О.И., Т.Т.Г., Х.М.И., Х.Л.Г., Х.М.С., Щ.И.Л., главы крестьянского (фермерского) хозяйства Ч.А.Н. к С.В.Ф., С.В.М. – удовлетворить.

Признать согласованным местоположение 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), имеющего адресные ориентиры: Курская область, Щигровский район, Y-ский сельсовет, выделяемого Г.В.А., Г.П.Ф., Д.Ю.А., Д.Т.В., З.С.Л., З.Н.Г., К.А.П., К.В.А., К.Л.М., К.Л.П., Л.Н.Г., Л.Т.В., М.К.М., М.Р.Д., П.М.П., С.В.А., С.В.А., С.М.М., С.С.Н., С.А.И., С.А.С., С.Н.А., С.М.И., С.М.Н., С.Н.В., С.Н.П., С.Р.В., С.С.И., С.Т.И., С.Т.М., Б.Л.В., С.Е.В., С.В.М., С.С.В., Т.Е.Г., Т.О.И., Т.Т.Г., Х.М.И., Х.Л.Г., Х.М.С., Щ.И.Л.в счёт принадлежащих им в праве общей долевой собственности земельных долей из земель бывшего СХПК «П» Y-ского сельсовета Щигровского района Курской области.

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

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

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

16 декабря 2008 года *п. Медвенка*

Медвенский районный суд Курской области
в составе:
председательствующего – судьи Веревкина С.В.
при секретаре Мартемьяновой С.Н.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску П.И.Е. к А.М.Ф. И ДРУГИМ (БОЛЕЕ 400 ЧЕЛОВЕК), о признании соглашения от 20.09.2006 года в отношении определения размера долей земельного участка с кадастровым номером {…} недействительным (ничтожным),

УСТАНОВИЛ:

П.И.Е. обратился в суд с иском к А.М.Ф. и другим собственникам земельных долей и просит признать соглашение от 20.09.2006 года, заключенное Г.Е.А., в отношении определения размера долей земельного участка с кадастровым номером {…}, недействительным (ничтожным).

В обоснование своих требований истец ссылается на то, что он согласно свидетельства о государственной регистрации права собственности является собственником земельного участка с кадастровым номером {…}.

20 сентября 2006 года между собственниками заключено соглашение об определении размера долей общей долевой собственности на земельный участок, расположенный по адресу: Курская область, Медвенский район, МО «N-ский сельсовет» имеющий кадастровый номер {…}. На основании указанного соглашения за ответчиками зарегистрировано право собственности на земельный участок с кадастровым номером {…}. Г.Е.А., как представитель

участников долевой собственности в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью 2261,37 га, от их имени заключила соглашение об определении долей общей долевой собственности на земельный участок у каждого из сособственников. Соглашение от имени всех собственников подписала Г.Е.А.. Однако в соответствии с действующим законодательством представитель не может совершать сделки в отношении другого лица, представителем которого он одновременно является, за исключением случае коммерческого представительства. Г.Е.А. в соглашении указывает, что заключает его, действуя на основании доверенностей, между 398 собственниками земельного участка. Указанная сделка, является ничтожной в силу прямого указания закона. На основании ст.ст. 166-168 и 182 ГК РФ истец просит признать сделку недействительной (ничтожной) и поэтому обратился в суд с вышеуказанным иском.

В судебном заседании представитель истца П.И.Е. – Э.В.В. исковые требования, изложенные в заявлении, поддержал в полном объеме.

Представитель 42 ответчиков – Г.Н.Н. исковые требования не признала по основаниям, изложенным в отзыве на исковое заявление и дополнительно пояснила, что в свидетельствах о праве собственности истца и ответчиков указан кадастровый номер, не совпадающий с тем, который указан в соглашении и эта техническая ошибка исправлена.

Ответчики А.Е.И., А.П.И., А.И.Н., А.В.Н., Е.Н.А., К.А.П., Л.В.П., П.И.Е. 1940 г.р., П.Е.Е., П.Н.П., С.А.А., С.Э.П. и Т. Е.Н. исковые требования не признали.

Ответчики Л.Р.А. и П.О.А. затруднились выразить свое мнение относительно заявленного иска.

Ответчики (25 человек) - умерли.

Остальные 327 ответчиков в судебном заседании отсутствовали. О месте и времени рассмотрения дела извещены надлежащим образом. Причины неявки суду неизвестны.

Представитель третьего лица - Управления Федеральной регистрационной службы по Курской области (Октябрьский отдел) в судебном заседании отсутствовала. О месте и времени рассмотрения дела извещена надлежащим образом. Просила суд рассмотреть дело без её участия и вопрос об удовлетворении исковых требований оставляет на усмотрение суда.

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 … № …, 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 …. 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. Z 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 устанавливают, 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 исковые требования П.И.Е. удовлетворены быть не могут.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 194-198 ГПК РФ, ст. 153 ГК РФ,

РЕШИЛ:

П.И.Е. в иске к А.М.Ф. и другим участникам общей долевой собственности на земельный участок, о признании соглашения от 20.09.2006 года по определению размера долей земельного участка с кадастровым номером {…} недействительным (ничтожным) - отказать.

Решение может быть обжаловано в Курский областной суд через Медвенский районный суд в 10 дневный срок со дня изготовления решения в окончательной форме – с 22 декабря 2008 года.

КУРСКИЙ ОБЛАСТНОЙ СУД

КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

Дело № 33-348 – 2009 г.

г. Курск 26 февраля 2009 года

Судебная коллегия по гражданским делам Курского областного суда в составе:

председательствующего Полянской Л.П.,

судей Апалькова А.М. и Никитиной А.П.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску П.И.Е. к А.М.Ф., А.В.Ф. и другим, всего к 370 ответчикам, о признании соглашения недействительным, поступившее с кассационной жалобой представителя истца П.И.Е. Э.В.В. на решение Медвенского районного суда Курской области от 16 декабря 2008 года, которым постановлено:

«П.И.Е. в иске к А.М.Ф. и другим участкам общей долевой собственности на земельный участок о признании соглашения от 20.09.2006 года по определению размера долей земельного участка с кадастровым номером {…} недействительным (ничтожным) отказать».

Заслушав доклад судьи А.А.М., объяснения представителя истца П.И.Е. Э.В.В., поддержавшего кассационную жалобу, представителя ответчиков П.Н.В., П.Н.М., П.В.А., П.А.М., П.А.И., М.Н.Н., М.Л.Н., К.А.П., К.В.Г., К.И.Г., К.П.Ф., Ковалева Н.А., И.Л.Н., И.И.В., Е.Н.И., Д.Е.В., Б.Ю.И., Б.В.А., А.Е.И., А.Н.Н., Ж.М.И., Н.С.В., П.А.В., П.С.П., П.А.В., П.Г.Н., П.В.Н., П.В.Е., П.В.П., П.И.В., П.И.Н., П.Л.Е., П.Н.А., П.Н.Е., П.Н.Я., П.С.М., П.Н.Н., С.О.Н., Т.В.С., П.Т.И., П.Н.П. по доверенностям Г.Н.Н., представителя ответчика П.Н.П. по доверенности С.А.А., возражавших против удовлетворения жалобы, судебная коллегия

у с т а н о в и л а:

П.И.Е. обратился в суд с иском к А.М.Ф., А.В.Ф. и другим, всего к 370 ответчикам, о признании соглашения недействительным, указав, что он и ответчики являются участниками общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером {…}. 20 сентября 2006 года между собственниками земельных долей было заключено соглашение об определении размера доли каждого в этом земельном участке. Согласно соглашению от имени всех участников долевой собственности выступала Г.Е.А. В соглашении также указано, что площадь земельного участка из состава общей долевой собственности составляет 2 261.37 га, расположен он в адресных ориентирах: Курская область, Медвенский район, МО «N-ский сельсовет», имеет кадастровый номер {…}, выделен в счет земельных долей на основании решения общего собрания собственников от 20.09.2006 г.; размеры долей, выраженные в гектарах, будут соответствовать: 0.87 га – 1/2599 доле, 1.73 га – 1/1307 доле, 2.1 га – 1/1076 доле, 2.31 га – 1/978 доле, 2.6 – 1/869 доле, 3.47 га – 1/651 доле, 4.2 га – 1/538 доле; 4.7 га – 1/481, 5.2 га 1/434, 7.3 га – 1/309 доле, 7.8. га – 1/289 доле, 9.53 га – 1/237 доле, 10.4 га – 1/217 доле, 12.5 га – 1/180 доле, 12.71 га – 1/177 доле, 15.6 га – 1/144 доле, 17.7 – 1/127 доле. На основании состоявшегося соглашения за ответчиками зарегистрировано право собственности на земельный участок с кадастровым номером {…}.

Полагая, что заключение соглашения одним лицом от имени всех участников недопустимо, ссылаясь на ст.ст. 166-168, 182 ГК РФ, просил признать соглашение собственников земельных долей от 20 сентября 2006 года на земельный участок {…} недействительным (ничтожным).

Суд постановил указное решение, мотивировав тем, что оспариваемое соглашение не является сделкой, к которой применим п. 3 ст. 182 ГК РФ, в связи с чем требования гражданского законодательства о недействительности сделок к возникшим отношениям не применимы.

В кассационной жалобе представитель истца П.И.Е. Э.В.В. указывает, что при разрешении спора суд не исследовал подлинные документы: соглашение, протокол к соглашению, доверенности на совершение сделки; справка о технической ошибке в тексте соглашения в судебном заседании не исследовалась; суд неправильно сделал вывод, что оспариваемому соглашению не применимы положения о недействительности сделки.

Просит отменить состоявшееся решение и постановить новое об удовлетворении иска.

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 оставлению без изменения.

При разрешении спора суд правильно истолковал п. 3 ст. 182 ГК РФ, согласно которому представитель не может совершать сделки в отношении другого лица, представителем которого он одновременно является.

Положение данной нормы отсылает к ст. 153 ГК РФ, дающей понятие сделки: сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

Согласно п. 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.

То есть, по смыслу приведенных норм права действия представителя не допустимы, если они направлены на установление, изменение или прекращение

гражданских прав и обязанностей и совершаются от имени двух противоположных сторон.

Сделка с участием двух и более сторон в соответствии со ст. 154 ГК РФ является договором. Действия же, совершенные в соответствии с законом, иными правовыми актами или соглашением и направленные на выражение воли одной стороны, являются в соответствии с п. 2 ст. 154 ГК РФ, односторонними.

Соглашение, подписанное Г.Е.А. от имени 398 собственников земельных долей, имеет значение для реализации собственниками своих прав и возникновения у них обязанностей в земельных отношениях, поскольку распоряжение земельными долями возможно лишь при определении значения каждой земельной доли. Однако такое определение значения земельной доли имеет односторонний характер и, как правильно указал суд, не является той сделкой (договором), к которой применимы ограничения, установленные п. 3 ст. 182 ГК РФ.

Местоположение, площадь и иные данные земельного участка с кадастровым номером {…} с заключением соглашения не изменились. Данный земельный участок с указанным кадастровым номером был сформирован из земельного участка, имевшего кадастровый номер {…}, по иным основаниям, которые установлены вступившим в законную силу решением Медвенского районного суда от 21.07.2008 г., имеющим преюдициальное значение в этой части для рассматриваемого спора.

Что касается достоверности письменных доказательств, которые представлены в суд только в копиях, то в соответствии с ч. 7 ст. 67 ГПК РФ обстоятельства дела, подтверждаемые только копией документа, не могут считаться доказанными, если утрачен и не передан суду оригинал документа, и представленные каждой из спорящих сторон копии этого документа не тождественны между собой, и невозможно установить подлинное содержание оригинала документа с помощью других доказательств.

Из материалов дела явствует, что копии соглашения и иных документов не противоречат друг другу и с учетом других доказательств достоверно подтверждают, что оспариваемое соглашение имело место, предполагало цель и содержало соответствующие данные для того, чтобы земельные доли собственников, обозначенные в гектарах, перевести в дробное выражение.

Смысл, который содержит соглашение, также изложен и в исковом заявлении П.И.Е. Поэтому подвергать сомнению указанные письменные доказательства оснований не имеется.

В оспариваемом соглашении указан кадастровый номер земельного участка с лишним цифровым значением «0»: {…} вместо {…}. Однако судом дана этому оценка. Это техническая ошибка, которая была своевременно исправлена, о чем свидетельствует заверенная Октябрьским отделом Управления Федеральной регистрационной службы по Курской области справка. Данная справка была исследована в суде первой инстанции, о чем указано в протоколе судебного заседания от 16.12.2008 г. Замечаний от лиц, участвующих в деле, на правильность протокола судебного заседания в этой части не поступало.

Иные доводы жалобы правового значения не имеют и также не влияют на законность и обоснованность судебного решения.

Таким образом, суд обоснованно и в соответствии с законом разрешил спор, в связи с чем кассационная жалоба удовлетворению не подлежит.

Руководствуясь ст. 361 ГПК РФ, судебная коллегия

определила:

Решение Медвенского районного суда Курской области от 16 декабря 2008 года оставить без изменения, кассационную жалобу представителя истца П.И.Е. Э.В.В. – без удовлетворения.

2.1.1.4. Решение Медвенского районного суда Курской области по делу № 2-23/09 от 11 марта 2008 г. 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

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации
дело № 2-23/09
11 марта 2009 года
п.Медвенка
Медвенский районный суд Курской области в составе:
председательствующего судьи Лариковой С.В.
при секретаре Елизаровой В.А.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Л.И.В. к ответчикам (более 100 человек) о признании недействительным решения собрания участников общей долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения от 22 мая 2006 года,
у с т а н о в и л :
Л.И.В., будучи участником общей долевой собственности на земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения, расположенный в пределах МО «N-ский сельсовет» Медвенского района Курской области, обратился в суд с иском к собственникам земельных долей и просит признать недействительным решение собрания вышеуказанных участников от 22 мая 2006 года.
В обоснование своих требований Л.И.В. ссылается на то, что в объявлении, опубликованном в газете «Курская правда» от 18 апреля 2006 года о созыве общего собрания собственников земельных долей, не был указан кадастровый номер, позволяющий определить, собственники какого земельного участка созываются для участия в собрании. На момент принятия собственниками решения о выделении земельного участка в счет долей в праве общей долевой собственности не существовало решения собрания о местоположении земельного участка, предназначенного для выделения в первоочередном порядке. Поэтому он был лишен возможности заявить разногласия по поводу места расположения выделяемого земельного участка, что ограничило его права и охраняемые законом интересы. Кроме того, согласно регистрационного листа, являющегося приложением к протоколу общего собрания собственников земельных долей, на собрании присутствовали Г.Е.А., П.Н.П. и К.С.А. П.Н.П. и К.С.А. явочный лист не подписали. Из явочного листа и протокола собрания не ясно, чьи конкретно интересы представляла Г.Е.А., кто из владельцев земельного участка голосовал, кто при выделении намеревался получить и какой земельный участок.
Поэтому истец обратился в суд с вышеуказанным иском.
В судебное заседание истец Л.И.В. не явился. О месте и времени рассмотрения дела был извещен надлежащим образом.
Представитель истца Л.И.В.- Эб.В.В. исковые требования поддержал в полном объеме по основаниям. Изложенным в исковом заявлении и дополнительно пояснил, что собранием было определено месторасположение земельного участка, в границах которого, в первоочередном порядке будут выделяться земельные участки в счет земельных долей, как земельный участок площадью 3266 га, имеющий адресные ориентиры: Курская область, Медвенский район, МО «N-ский сельсовет», ПСХК «С». Однако какие-либо границы участка, подлежащего выделению в первоочередном порядке утверждены не были, хотя у лиц, участвующих на собрании имелась возможность четко определить и утвердить

указанные границы. Подтверждением служит то обстоятельство, что при условном разделении участка на части, подлежащие передаче по договорам аренды ООО «Н» и фермерскому хозяйству П., собрание определило границы этих участков.

Утверждение границ является важнейшим решением необходимым для дальнейшего процесса выделения земельных участков и 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, действующей на момент принятия собрания решений, было закреплено 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 и предусматривало, 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 закона. Образование земельного участка, выделяемого в счет земельной доли, осуществляется на основании этого решения.

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. Данная позиция нашла свое подтверждение в Постановлении 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..

Ответчики (более ста человек) в судебное заседание не явились. О месте и времени рассмотрения дела были извещены надлежащим образом.

Ответчики (более 20 человек) умерли.

Ответчик М.А.Г. в судебное заседание не явился. Просил рассмотреть дело без его участия.

Представитель ответчика П.Н.П.- Г.Н.Н. иск не признала и пояснила, что 18 апреля 2006 года в газете «Курская правда» за № 55 Г.Е.А. - представителем участников общей 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. До опубликования указанного сообщения участниками долевой собственности были выданы нотариально заверенные доверенности на имя Гавриловой, в которых предусмотрены полномочия по выделу в натуре принадлежащего собственнику земельного участка в счёт принадлежащей ему доли, в том числе и об извещении в порядке, предусмотренном действующим законодательством остальных участников долевой собственности о проведении собрания, а также представлять интересы на общем собрании собственников земельных долей со всеми правами, предусмотренными законодательством РФ, в том числе с правом голоса по всем вопросам повестки дня. На собрании участников долевой собственности, Г.Е.А. представляла интересы 435 собственника земельных долей, что составляет 69,5% от общего количества участников долевой собственности.

Собственниками были приняты решения по всем объявленным вопросам повестки дня и решены иные вопросы, предусмотренные ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», в том числе и вопрос об определении местонахождения части земельного участка, в границах которого в первоочередном порядке будут выделяться земельные участки в счет земельных долей.

Представитель ответчика П.Н.П.- С.А.А. иск не признал и пояснил, что собрание участников общей долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения от 22 мая 2006 года было проведено в соответствии с действующим законодательством. На собрании был кворум и были решены все вопросы, указанные в повестке дня, опубликованной в газете «Курская правда».

Ответчик П.А.П. иск не признал и пояснил, что он является главой крестьянского хозяйства. 22 мая 2006 года состоялось общее собрание участников общей долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения, где он лично присутствовал. Собранием было принято решение об определении местоположения части земельного участка, находящегося в долевой собственности, для последующей передаче ему в аренду, а также решено заключить договор с ООО «Г» на выполнение землеустроительных работ. В аренду ему переданы земельные доли 37 собственников. Какие еще были приняты решения, он не помнит.

Ответчик Р.Т.И. иск не признала и пояснила, что является собственником земельной доли, площадью 15,6 га. На собрании, имевшем место 22 мая 2006 года не присутствовала, так как выдала доверенность Г.Е.А. на представление ее интересов. Принадлежащий ей земельный участок передан в аренду КХ П.А.П. и претензий к нему она не имеет.

Ответчик П.Е.Г. иск не признал и пояснил, что 22 мая 2006 года состоялось общее собрание участников общей долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения, где он лично присутствовал. В регистрационном листе не расписывался. Его интересы на собрании представляла Г.Е.А. Помнит, что на собрании решался вопрос о передаче земельных долей в аренду П.А.П. и ООО «Н». Его земельная доля площадью 5,2 га находится в аренде ООО «Н» и претензий к обществу не имеет.

Представитель 3-го лица – МО «N-ский сельсовет» Медвенского района Курской области не явился. О месте и времени рассмотрения был извещен надлежащим образом.

Свидетель Г.Е.А. показала, что на ее имя 435 участниками долевой собственности на земельный участок были выданы нотариально заверенные доверенности. На собрании она представляла интересы 426 собственников. Кроме того, на собрании присутствовали П.Н.П. и К.С.А., которые также выдали доверенности на ее имя, но лично участвовали в собрании. В связи с чем в протоколе и регистрационном листе была допущена ошибка в количестве собственников, пояснить не может. Собранием были приняты решения по всем объявленным вопросам повестки дня, в том числе и вопрос об определении местоположения части земельного участка, в границах которого в первоочередном порядке будут выделяться земельные участки в счет земельных долей. Этим участком определен земельный участок площадью 3 266 га, в границах землепользования ПСХК «С».

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., К.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 «N-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 «Н» и КФХ П.А.П.

Процедура проведения собрания соответствовала действующему законодательству и не лишало 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, N-ский 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.

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

р е ш и л :

Л.И.В. в иске о признании недействительным решения собрания участников общей долевой собственности от 22 мая 2006 года – отказать.

Решение может быть обжаловано в Курский областной суд через Медвенский районный суд Курской области в течение 10 дней со дня изготовления решения суда в окончательной форме – 16 марта 2009 года.

КУРСКИЙ ОБЛАСТНОЙ СУД
КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Курск 7 мая 2009 года

Судебная коллегия по гражданским делам Курского областного суда в составе:

председательствующего Полянской Л.П.,
судей Апалькова А.М. и Никитиной А.П.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Л.И.В. к П.Н.П., К.С.А., А.М.Ф. и другим, всего к 425 ответчикам, о признании решения собрания участников общей долевой собственности на земельный участок недействительным, поступившее с кассационной жалобой истца Л.И.В. на решение Медвенского районного суда Курской области от 11 марта 2009 года, которым постановлено:

«Л.И.В.в иске […] отказать».

Заслушав доклад судьи Апалькова А.М., объяснения представителя истца Э.В.В., поддержавшего кассационную жалобу, представителей ответчиков С.А.А. и Г.Н.Н., возражавших против удовлетворения жалобы, судебная коллегия

у с т а н о в и л а:

Л.И.В. обратился в суд с иском о признании решения собрания участников общей долевой собственности недействительным, указав, что он является собственником земельной доли в размере 5.2 га в общей долевой собственности на земельный участок сельхозназначения площадью 3 266 га, расположенный в пределах территории N-ского сельсовета Медвенского района Курской области. 22 мая 2006 года состоялось общее собрание участников общей долевой собственности на земельный участок под председательствованием П.Н.П при секретаре К.С.А., на котором были разрешены вопросы повестки дня о местоположении частей земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, в границах которых в первоочередном порядке будут выделяться земельные участки в счет земельных долей, земельные участки для аренды ООО «Н» и К(Ф)Х П.А.П., невостребованные земельные доли, вопрос о разработке и утверждении проекта перераспределения земельных участков. По данным вопросам были приняты решения:

по вопросу о первоочередном выделении земельных участков – определить местоположением земельный участок площадью 3 266 га.;

по вопросу выделения земельного участка в аренду ООО «Н» - 1-й севооборот: поле № 3 – 263 га, поле № 4 – 219 га; поле № 2 – 232 га; поле № 5 – 216 га, поле № 6 – 263 га; поле № 7 – 257 га; 2-й севооборот: поле № 1 – 222 га; поле 2 – 204 га, поле № 3 – 193 га, поле № 4 – 55 га, поле № 5 – 51 га; пастбища – 113.53 га; сенокосы – 4 га;

по вопросу выделения земельного участка в аренду К(Ф)Х П.А.П. – 2-й севооборот: поле № 4 – 49 га, поле № 5 – 170 га; сенокосы – 0.6 га;

по вопросу о местоположении земельного участка невостребованных долей – остальная часть земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, оставшаяся после выделения земельных участков в аренду ООО «Н» и К(Ф)Х П.А.П.;

по вопросу о проекте перераспределения земельных участков – заключить договор с ООО «Г» на выполнение землеустроительных работ, подтвердить полномочия Гавриловой Е.А. по доверенности от имени собственников на подачу заявки и документов на производство землеустроительных работ и утверждения проекта ООО «Г».

Считая, что при проведении собрания были допущены нарушения закона, в том числе не было дано описание местоположения части земельного участка, предназначенной для первоочередного выделения, не содержалось указания о возможности направления возражений по поводу местоположения данного участка, просил признать решения собрания от 22.05.2006 г. недействительными.

В процессе рассмотрения дела определением суда от 18.02.2009 г. были привлечены в качестве соответчиков участники спорного собрания более ста человек.

Во время судебного разбирательства было установлено, что ответчики (более 20 человек) умерли.

Рассмотрев спор, суд постановил указанное решение, мотивировав тем, что собрание проведено в соответствии с законом, а принятыми решениями права истца не нарушаются.

В кассационной жалобе истец Л.И.В. считает решение незаконным, полагая, что судом не было учтено, что при определении собранием местоположения части земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, предназначенной для первоочередного выделения в счет земельных долей, не были определены и не утверждены границы этой части земельного участка, что собранием не были соблюдены требования Федерального закона «Об обороте земель сельхозназначения» в той редакции, в которой он действовал на период созыва и проведения собрания.

Просит отменить состоявшееся решение и принять новое об удовлетворении иска.

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 «Н» – 2 292.53 га, участок для аренды К(Ф)Х П.А.П. – 219 га, участок под невостребованные доли – 754.47 га (3 266 – 2 295.53 – 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 № 0029909 от 2.09.1996 г., выданного Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству Медвенского района Курской области. К числу арендодателей ООО «Н» и К(Ф)Х П.А.П. он не относится.

Таким образом, поскольку истец Л.И.В. не является арендодателем ни ООО «Н», ни К(Ф)Х П.А.П., его земельная доля размером 5.2 га может находиться либо в составе земельного участка невостребованных 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. невостребованными являются земельные доли, собственники которых не распоряжались ими в течение трех и более лет. Сообщение о невостребованных земельных долях с указанием их собственников опубликовывается 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 невостребованных земельных долей.

Однако невостребованной 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 невостребованные 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 имею 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 невостребованные 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.

Руководствуясь ст. 361 ГПК РФ, судебная коллегия

определила:

Решение Медвенского районного суда Курской области от 11 марта 2009 года изменить и изложить в следующей редакции:

«Иск Л.И.В. к П.Н.П., К.С.А., А.М.Ф. и другим о признании недействительными решений собрания участников общей долевой собственности от 22 мая 2006 года удовлетворить в части.

Признать решение собрания участников общей долевой собственности на земельный участок от 22 мая 2006 года о выделении под невостребованные земельные доли земельного участка, оставшегося после выделения земельных участков для передачи в аренду ООО «Н» и К(Ф)Х П.А.П., недействительным.

В остальной части в удовлетворении исковых требований Л.И.В. отказать».

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

Дело № 2-69/2009

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

15 апреля 2009 года *с. Б-Солдатское*

Б-Солдатский районный суд Курской области в составе

председательствующего судьи Шевлякова В.И.

с участием истцов - Набоковой Н.Д., Капустиной Е.П., Полуниной А.Я., Капустиной О.М.,

представителей истцов по доверенности – З.Е.Н., П.Ю.В.,

представителя ответчика- председателя СПК им.К. Ж.В.А.,

при секретаре Поддубной Л.М.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Н.Н.Д., К.Е.П., П.А.Я., К.О.М. о признании незаконным общего собрания СПК им. К. от 5.04.2008 года и признание незаконными решений принятых на данном собрании, суд

У С Т А Н О В И Л:

Н.Н.Д., К.Е.П., П.А.Я., К.О.М. обратились в суд с исковым заявлением, в котором просят признать незаконным общее собрание СПК им. К. от 05.04.2008 года, и признать незаконным выборы председателем СПК им. К. Ж.В.А., мотивируя свои требования тем, что 5.04.2008 года в доме досуга Извековской администрации Б-Солдатского района Курской области проходило общее собрание членов СПК им. К.. Истцы считают, что данное собрание было проведено с нарушением ФЗ №193-ФЗ от 08.12.1995 года «О сельскохозяйственной кооперации» и Уставом СПК им.К., а именно: обязанность по созыву общего собрания членов кооператива осуществляется правлением кооператива, а в случае приостановления полномочий кооператива – наблюдательным советом; общее собрание членов кооператива должно быть созвано в случае, если одна десятая членов кооператива или одна третья ассоциированных членов в подписанном ими заявлении (с указанием цели и оснований) потребует его созыва. Решение о созыве общего собрания 5 апреля 2008 года членами правления не принималось. Заявление, подписанное членами кооператива по созыву собрания, в правление кооператива не поступало. Согласно объявления в районной газете «Народная газета» от 02.04.2008 года созыв общего собрания членов СПК им. К. произведён по инициативе Ж.В.А., который не является членом СПК им. К. с 1992 года, т.е. в нарушение ст. 21 Федерального закона «О сельскохозяйственной кооперации». Так же, в нарушение ст. 22 ФЗ «О сельскохозяйственной кооперации», созыв общего собрания производился без уведомления в письменной форме членов кооператива и ассоциированных членов кооператива, имеющих право голоса. Вопросы повестки дня общего собрания членов кооператива, в соответствии с законом, должны быть конкретными, в них должны быть указаны имя и должность гражданина или наименование юридического лица, в отношении которых предполагается принять соответствующее решение.

В нарушение ст. 24 ФЗ «О сельскохозяйственной кооперации», при принятии решений на собрании, отсутствовал кворум, который должен составлять не менее 25 % лично присутствующих членов кооператива, решения собрания оформляется протоколом, который составляется в трех экземплярах. Количество членов СПК им. К. составляет 692 члена, с 13.10.1999 года все члены СПК являются ассоциированными. На собрании от 5 апреля 2008 года присутствовало менее 25% членов кооператива СПК им. К.

В протоколе общего собрания не отражены сведения, предусмотренные п.8 ст. 24 ФЗ «О сельскохозяйственной кооперации», а также не соблюдены требования п. 9 ст. 24 ФЗ «О сельскохозяйственной кооперации».

Принятое на собрании от 5.04.08 года решение об избрании председателем СПК им Капустина Ж.В.А. противоречит требованиям п.2 ст.26 ФЗ «О сельскохозяйственной кооперации», согласно которой исполнительными органами кооператива являются председатель кооператива и правление кооператива. В случае если число членов кооператива менее чем 25, Уставом кооператива может быть предусмотрено избрание только председателя кооператива и его заместителя. Председатель кооператива должен являться членом кооператива, а Ж.В.А. с 1992 года членом СПК им.К. не является, так как согласно протоколам собрания членов СПК им. К. №4 от 11.04.1992 года и №5 от 20.04.1992 года, были приняты решения о выводе из состава членов СПК им К. Ж.В.А. с его имущественным и земельным паем. Поскольку истцы надлежаще не были извещены о созыве общего собрания СПК им.К., не имели возможности ознакомиться с повесткой проводимого собрания, принимать участие в решении вопросов, которые рассматривались на данном собрании, а также не могли избирать и быть избранными, выставлять и предлагать кандидатуру на выбор председателя СПК им.К., просили суд признать незаконным внеочередное собрание членов СПК им. К., проведённое 5.04.2008 года в доме досуга Извековской

сельской администрации, признать незаконными выборы председателем СПК им.К. Ж.В.А., принятые данным собранием.

В судебном заседании истец Н.Н.Д. заявленные исковые требования поддержала по изложенным в исковом заявлении основаниям. Суду пояснила, что она является членом СПК им.К., так как все время проработала в СПК, где имеется ее имущественный пай. В настоящее время она работает в ООО «И». С заявлением о выходе из членов СПК им.К. она никогда не обращалась и решения об исключении ее из числа членов не принималось. Уведомление о предстоящем общем собрании членов СПК им. К., которое прошло 5.04.2008 года она не получала и о проведении собрания не знала, повестка дня ей известна не была. Просила суд признать незаконным общее собрание членов СПК им. К. прошедшее 5.04.2008 года в доме досуга Извековской сельской администрации, признать незаконными принятые решения данным собранием об избрании председателем СПК им. К. Ж.В.А. и внесенные изменения в устав СПК им.К.., так как Ж.В.А. из членов СПК им.К. выбыл в 1992 году, ему был выдан земельный и имущественный пай. Из присутствующих на собрании 12 человек, которые принимали решение, членов кооператива не было.

Истец Капустина Е.П. в судебном заседании заявленные исковые требования поддержала по изложенным в исковом заявлении основаниям. Суду пояснила, что в настоящее время она работает в ООО «И» и она является членом СПК им. К., ее членство в кооперативе не прекращалось, с заявлением о выходе из членов кооператива она не обращалась, и такого решения не принималось. Ее имущественный пай находится в СПК им.К.. На собрании членов СПК им. К., которое прошло 5.04.2008 года она не присутствовала, так как не знала, уведомление о его проведении не получала. Просила суд признать незаконным общее собрание членов СПК им. К., проведённое 5.04.2008 года в доме досуга Извековской сельской администрации, признать незаконными принятые решения данным собранием об избрании председателем СПК им. К. Ж.В.А., так как Ж.В.А. членом СПК им.К. не является и не может быть им избран председателем, а также внесенные изменения в устав.

В судебном заседании истец П.А.Я. заявленные исковые требования поддержала по изложенным в исковом заявлении основаниям. Суду пояснила, что она является членом СПК им. К., где работала почти до 2000 года, и где находится ее имущественный пай. В настоящее время она находится на пенсии и работает в ООО «И». Ее членство в СПК им.К. не прекращалось, решение о переоформлении ее членства в ассоциированное не принималась и с таким заявлением она никогда не обращалась. На собрании членов СПК им. К. 5.04.2008 года она не присутствовала, уведомление о его проведении не получала, о собрании не знала. Просила суд признать незаконным общее собрание членов СПК им. К., проведённое 5.04.2008 года в доме досуга Извековской сельской администрации, признать незаконными принятые решения данным собранием об избрании председателем СПК им. К. Ж.В.А., так как он не является членом СПК, в 1992 году ему был выдан имущественный и земельный пай, а также внесенные изменения в устав. Не известно кем Ж.В.А. был избран председателем СПК им.К., и кто присутствовал на данном собрании.

Истец К.О.М. заявленные исковые требования поддержала по основаниям изложенным в заявлении, так же пояснила, что она является членом СПК им.К., где работала до конца 1999 года. В настоящее время работает в ООО «И». Ее членство в кооперативе не прекращалось, решение об исключении ее из членов кооператива не принималось и с таким заявлением она никогда не обращалась. Ее имущественный пай находится в СПК им.К.. На собрании членов СПК им. К. 5.04.2008 года она не присутствовала, уведомление о его проведении не получала. Просила суд признать незаконным общее собрание членов СПК им. К.,

проведённое 5.04.2008 года в доме досуга Извековской сельской администрации, признать незаконными принятые решения данным собранием об избрании председателем СПК им. К. Ж.В.А. и внесении изменений в устав.

Представитель истца П.Ю.В. в судебном заседании заявленные исковые требования поддержал по изложенным в исковом заявлении основаниям, указал, что истцы являются членами СПК им.К. и они вправе обращаться в суд. Уведомление о проведении внеочередного общего собрания истцы не получали, о его проведении не знали. Объявление о проведении внеочередного общего собрания членов СПК им.К. было опубликовано в газете 2.04.08 года, которое состоялось 5.04.08 года. Неизвестно кто из членов СПК им.К. принимал участие в данном собрании и кто видел данное объявление, поскольку районную газеты им сразу не доставляют. Считает, что данное объявление Ж.В.А. было сделано умышленно за два дня до проведения собрания, чтобы члены СПК им.К. не смогли об этом узнать. В списке членов и пайщиков присутствовавших на общем собрании указаны лица, которые никогда не были членами СПК им.К.. Данное собрание нельзя считать собранием членов СПК им.К., так как неизвестно кто там присутствовал и какое отношение они имеют к СПК и не имели права решать вопросы касающиеся СПК, тем более об избрании председателем СПК Ж.В.А., который еще в 1992 году вышел из членов СПК и ему был выдан имущественный и земельный пай, а также вопросы о внесении изменений в устав СПК им.К.. Ж.В.А. в 2006 году аналогичным образом уже избирал себя председателем СПК им.Капустина, но решением Б-Солдатского районного суда общее собрание членов СПК, которое проводил Ж.В.А. было признано незаконным, а также избрание его председателем. Есть также определение и Курского областного суда. В данных решениях указано, что Ж.В.А. не является членом СПК им.К.. Но несмотря на это Ж.В.А. вновь сам себя избирает председателем СПК им.К. и вносит изменения в Устав СПК. В настоящее время он является председателем фермерского хозяйства «Л», которое было образовано им при выходе из членов СПК им.К. Просит суд признать общее собрание членов СПК им.К. от 5.04.08 года незаконным, и принятые на нем решения об избрании председателем СПК им.К. Ж.В.А. и внесении изменений в устав СПК.

Представитель истцов З.Е.Н. в судебном заседании заявленные исковые требования поддержала по изложенным в исковом заявлении основаниям, указала, что в результате проведённого собрания 5.04.2008 года было нарушено право её доверителей на участие в общем собрании, а также право избирать и быть избранным. Просила суд признать незаконным общее собрание членов СПК им. К., проведённое 5.04.2008 года в доме досуга Извековской сельской администрации, а также решения принятые на данном собранием об избрании председателем СПК им. К. Ж.В.А. и внесение изменений в Устав СПК им.К., так как проведенное собрание противоречит действующему законодательству.

Представитель ответчика- председатель СПК им. К. Ж.В.А. просил в иске отказать, поскольку истцы не являются членами СПК им.К. и не могут быть пайщиками, так как не работают в СПК им.К. с 1999 года, а работали в ЗАО АПО «У», в ЗАО «А», еще в одном ЗАО АПО «У», с 2004 года в ООО «И», ООО «С» и ООО «И», следовательно, они не вправе обращаться в суд. Так же согласно п.6.1.ст.6 Устава СПК им.К. решение общего собрания членов и пайщиков кооператива в случае несогласия с ним может быть обжаловано членами кооператива в суде в течении 2-х месяцев с момента проведения собрания. Следовательно даже члены СПК им.К. не могут обжаловать решение общего собрания СПК им.К. от 5.04.2008 года в связи со сроком исковой давности. Сам он никогда из членов СПК им. К. не выходил, земельный и имущественный пай из СПК им.К. не получал. Поскольку после решения суда в 2006 году собрание в СПК им.К. не проводилось, не был избран председатель СПК им.К., с целью сохранения хозяйства, было

проведено внеочередное собрание, где он был избран председателем. Объявление о предстоящем собрании членов СПК им. К в газету давал он от имени инициативной группы. По чьей инициативе и как проходило собрание инициативной группы он уже не помнит. Уведомления о проведении внеочередного общего собрания членов СПК им.К никому не отсылались. На собрании 5.04.2008 года присутствовало всего 26 человек, ассоциированных членов СПК им. К - 12 человек. Полномочия ассоциированных членов проверялись им на основании наличия у граждан свидетельств о праве собственности на земельный пай. В настоящий момент никому не известно, сколько существует членов СПК им. К. Согласно представленного им списка членов и пайщиков на собрании СПК им К от 5 апреля 2008 года присутствовало 7 человек, в числе которых указан и Ж.В.А. и список доверенных лиц, т.е. лица, представляющие интересы не присутствовавших 4 пайщиков. В списке доверенных лиц указан Ж.В.А., представляющий интересы двух пайщиков, а также К.Т.А. и П.О.Д., которые не являются членами СПК им.К.

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 п1 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 соответствие 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 обще 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. Z 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 .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 соблюдён порядок созыва собрания, неизвестно с кем проводиться 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 Новосильцевым 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 указанны 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.

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

Р Е Ш И Л:

Исковые требования Н.Н.Д., К.Е.П., П.А.Я., К.О.М. удовлетворить.

Признать незаконным общее собрание членов СПК им. К от 5.04.2008 года.

Признать незаконными решения, принятые на внеочередном общем собрании членов СПК им. К от 5.04.2008 года об избрании председателем СПК им. К Ж.В.А., и о внесении изменений в Устав СПК им.К.

Решение суда может быть обжаловано в Курский областной суд через Б-Солдатский районный суд Курской области в течение 10 дней с момента вынесения мотивированного решения.

Мотивированное решение изготовлено 20.04.2009 года

КУРСКИЙ ОБЛАСТНОЙ СУД
КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ
Дело № 33-1080 – 2009 г
г. Курск *28 мая 2009 года*

Судебная коллегия по гражданским делам Курского областного суда в составе:
председательствующего Полянской Л.П.,
судей Апалькова А.М. и Устинович С.Е.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Н.Н.Д., К.Е.П., П.А.Я., К.О.М. к СПК им. К о признании незаконным собрания членов сельскохозяйственного производственного кооператива и отмене принятых на нем решений, поступившее с кассационной жалобой представителя ответчика СПК им. К Ж.В.А. на решение Большесолдатского районного суда Курской области от 15 апреля 2009 года, которым постановлено:

«[…]

Признать незаконным общее собрание членов СПК им. К от 5.04.2008 г.

Признать незаконными решения, принятые на внеочередном общем собрании членов СПК им. К от 5.04.2008 г. об избрании председателем СПК им. К Ж.В.А. и о внесении изменений в Устав СПК им. К».

Заслушав доклад судьи Апалькова А.М., объяснения представителя ответчика СПК им. К Ж.В.А., поддержавшего кассационную жалобу, представителя истцов Н.Н.Д., П.А.Я., К.О.М. – З.Е.Н., представителя истца К.Е.П. – П.Ю.В., возражавших против удовлетворения жалобы, судебная коллегия

у с т а н о в и л а:

Н.Н.Д., К.Е.П., П.А.Я., К.О.М. обратились в суд с иском к СПК им. К Большесолдатского района Курской области о признании незаконным собрания членов сельскохозяйственного производственного кооператива и отмене принятых на нем решений, указав, что 5 апреля 2008 года состоялось общее собрание членов СПК им. К с повесткой дня:

1. избрание председателя СПК,

2. заслушивание информации Ж.В.А. о сложившемся положении с земельными паями,

3. решение вопроса по положению с земельными паями,

4. внесение изменений в Устав СПК.

По результатам собрания председателем был избран Ж.В.А. и внесены изменения в Устав кооператива.

Но собрание было проведено с нарушением закона: оно было созвано ненадлежащим лицом, члены кооператива не были извещены о собрании надлежащим образом, вопросы повестки дня были неконкретны, не было кворума собрания, в протоколе собрания не отражены необходимые сведения и отсутствует явочный лист как приложение к нему, председателем может быть избран только член кооператива, а Ж. не член кооператива.

Ссылаясь на то, что собранием нарушены права истцов избирать и быть избранными, просили признать состоявшееся собрание и выборы председателем кооператива Ж.В.А. незаконными.

Суд постановил указанное решение, мотивировав тем, что порядок созыва общего собрания членов сельскохозяйственного производственного кооператива и вопросы повестки дня собрания не соответствуют требованиям закона «О сельскохозяйственной кооперации», не было кворума собрания, председателем кооператива избрано ненадлежащее лицо.

В кассационной жалобе представитель СПК им. К Ж.В.А., ссылаясь на незаконность решения, просит отменить его.

В возражении на кассационную жалобу представители истцов З.Е.Н. и П.Ю.В. считают решение законным и обоснованным и просят оставить его без изменения.

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 наличию 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. Капустина деньгами – частично.

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

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

определила:

Решение Большесолдатского районного суда Курской области от 15 апреля 2009 года отменить, постановить новое решение, которым в удовлетворении иска Н.Н.Д., К.Е.П., П.А.Я., К.О.М. отказать.

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

Дело № 2-109/2009г.
РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

п. Кшенский «8» июня 2009г.

Советский районный суд Курской области в составе председательствующего судьи Калуцких Р.Г.,
при секретаре Мазаловой Г.В.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Д.Т.К. и других (более 50 человек) к ЗАО «А» о признании недействительным решения Общего собрания собственников земельных долей от 10.04.2006г. и о признании недействительным договора купли-продажи и исключении записи о регистрации такого договора из ЕГРП,

УСТАНОВИЛ:
Д.Т.К. и другие, обратились в суд с иском к ЗАО «А» о признании недействительным решения Общего собрания собственников земельных долей от 10.04.2006г. и о признании недействительным договора купли-продажи и исключении записи о регистрации такого договора из ЕГРП, указав, что, истцы являлись собственниками земельных долей из земель сельскохозяйственного назначения, расположенных на территории N-ского сельского совета Советского района Курской области. 10.04.2006г. в с. Z Советского района Курской области состоялось Общее собрание собственников земельных долей, расположенных на территории МО «N-скИЙ сельсовет» Советского района Курской области. Среди вопросов, поставленных на повестке дня, являлось: передача земельного участка, выделенного в счет земельных долей собственников в аренду ЗАО «А», обсуждение условий договора аренды и утверждение его условий, а также избрание уполномоченного лица — представителя собственников земельных долей для осуществления действий по оформлению документов на выделенный земельный участок и заключении договора аренды.
Истцы считают решение, принятое на указанном Общем собрании незаконным по следующим основаниям:
1. На собрании присутствовали лица, не наделенные земельной долей (паем), в соответствии с законодательством.
2. Ряд истцов не присутствовали на указанном собрании и не расписывались в явочном листе. Кроме того, истцы не планировали передавать свои земельные доли в аренду, а планировали их сразу продать.
3. Истцы не знали о проведении указанного собрания, связанного с продажей либо арендой земельных долей.
Между Б.Е.А., действующим от имени истцов, на основании доверенностей и ответчиком заключен договор купли-продажи земельных долей от 04.02.2008г. Истцы считают возможным признать данный договор недействительным по следующим основаниям:
1. Проведенное 10 апреля 2007 года в с. Z Советского р-на Курской области Общее собрание собственников земельных долей незаконно.
2. Б.Е.А. при заключении договора купли-продажи вышел за рамки полномочий, предоставленных ему решением Общего собрания собственников земельных долей от 10.04.2006 г.

3. Б.Е.А. в договоре купли-продажи выступал по доверенностям от имени нескольких лиц, которые на момент заключения договора являлись умершими.

4. Не определено одно из существенных условий - цена.

5. В договоре указание па рыночную стоимость земельной доли либо ссылка на оценку рыночной стоимости земельной доли отсутствует.

6. Земельная доля, принадлежащая на праве собственности Д.В.И., на момент заключения договора купли-продажи Б.Е.А. находилась в аренде у Х.В.Н.

7. Б.Е.А. нарушил процедуру проведения купли-продажи земельных участков, не уведомив Администрацию N-ского сельсовета Советского района Курской области о намерении совершить, сделку купли-продажи земельных долей.

На основании изложенного истцы просят суд признать недействительным решение Общего собрания собственников земельных долей от 10.04.2006г., признать недействительным договор купли-продажи и исключить запись о регистрации такого договора из ЕГРП.

Истцы (более 20) в судебное заседание не явились и согласно заявления просят рассмотреть дело в их отсутствие, заявленные исковые требования поддерживают в полном объеме.

В судебном заседании истцы Д.Т.К., А.Т.Н., З.В.М., Х.В.А., Ш.Е.С., Г.В.И., К.А.В., С.А.В., П.Н.Н., Ш.А.С., П.В.В., А.Н.Н., К.З.Т., Г.Н.П., представитель П.Л.Н. по доверенности В.Е.В., П.А.Н., Х.В.В., Г.А.В. поддержали заявленные ими исковые требования в полном объеме.

Представители ответчика – ЗАО «А» по доверенности Ш.А.А., Л.Е.А. заявленные истцами требования не признали и считают их не состоятельными потому что должностными лица ЗАО «А» не были нарушены земельные права истцов.

Представитель третьего лица – Щигровского отдела Управления Федеральной регистрационной службы по Курской области П.М.В., в судебном заседании возражала против удовлетворения заявленных истцами требований и пояснила, что при регистрации перехода права собственности на земельный участок на основании договора купли-продажи не было допущено нарушений действующего законодательства.

Третье лицо – Б.Е.А. - в судебном заседании возражал против удовлетворения заявленных истцами требований и пояснил, что он присутствовал на Общем собрании собственников земельных долей 10.04.2006 года. Решением данного собрания он был уполномочен на совершение действий по вопросу регистрации права общей долевой собственности на земельный участок, заключения договора аренды с ответчиком, а также право производить от имени собственников все необходимые платежи и расчеты. Впоследствии все собственники земельных долей выдали ему нотариально заверенную доверенность на совершении от их имени юридически значимых действий, в том числе и продажу земельных долей. От имени собственников он выполнял действия по выделению земельного участка, заключения от имени собственников договора аренды с ответчиком и заключении впоследствии договора купли-продажи. При этом он не выходил за рамки полномочий и им были соблюдены все требования действующего законодательства. О том, что при регистрации перехода права несколько человек уже умерло он узнал только в судебном заседании, так как никто из наследников умерших к нему не обращался и не сообщал об этом.

Свидетель Д.В.В. в судебном заседании показала, что она присутствовала на Общем собрании собственников земельных долей 10.04.2006 года. О собрании она узнала из газеты «Курская Правда», а также из информации, которая была развешена на информационных стендах. Собрание проходило в сельском доме культуры, она была избрана председателем, кроме этого был избран секретарь и члены счетной комиссии. Все принимающие участие в собрании

регистрировались в явочном листе. Результаты голосования подсчитывала счетная комиссия.

Свидетель К.Л.П. в судебном заседании показала, что она присутствовала на Общем собрании собственников земельных долей 10.04.2006 года и была избрана секретарем собрания. Все принимающие участие в собрании регистрировались в явочном листе. На собрании ставился вопрос о заключении договора аренды, и оговаривались его условия, проводилось голосование. Ею собственноручно был подписан протокол Общего собрания собственников земельных долей 10.04.2006 года.

Свидетель И.Л.В. в судебном заседании показала, что она присутствовала на Общем собрании собственников земельных долей 10.04.2006 года, о котором узнала из объявления и была избрана членом счетной комиссии. Она оформляла явочный лист собрания, куда записывала фамилию имя отчество присутствующих их адрес, а они расписывались. Кроме неё в счетную комиссию входили П.и Г..

Свидетели П.Н.В. и Г.Л.Д. подтвердили факт того, что они присутствовали на Общем собрании собственников земельных долей 10.04.2006 года и были членами счетной комиссии. Объявления о проведении собрания были развешены на мед.пункте, магазине, клубе. Зал клуба был переполнен и присутствующие понимали, по какому поводу их собрали. Голосование проходило по каждому пункту повестки дня, большинство голосовало за принятие решений.

Свидетель Х.В.Н. в судебном заседании показал, что у него как у индивидуального предпринимателя в аренде находятся 20 земельных долей в границах СПК «Г» Советского района Курской области, являющихся собственностью 16 граждан. Официально земельные участки были выделены 27 мая 2008 года. Среди собственников земельных долей передавших ему доли в аренду была и Д.В.И., однако у Д.В.И. имеется несколько земельных долей СПК «Г» и одну из этих долей она продала ЗАО «А».

Изучив материалы дела, заслушав мнение сторон, свидетелей суд находит заявленные требования не подлежащими удовлетворению.

Требования истцов о признании недействительным решения Общего собрания собственников земельных долей от 10.04.2006г. 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 от16.05.94г. №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 «N-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.В.В. и П.Н.В. 10.04.2006г. в Доме культуры в с. Z 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.В.В., К.Л.П., П.Н.В., И.Л.В., Г.Л.Д., а также показаниями третьего лица Б.Е.А., также присутствовавшего на данном собрании.

Исходя из положений ст. 14 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и количества собственников земельных долей СПК «Г» общее собрание участников долевой собственности считалось правомочным при присутствии на нем не менее 93 участников долевой собственности, что составляет 20% от общего числа собственников земельных долей.

Согласно протокола и явочного листа, на общем собрании собственников земельных долей СПК «Г» присутствовал 101 собственник, владеющий 110 земельными долями.

Доводы истцов, что С.А.П., К.М.И., С.В.А., П.К.Г., П.Е.А., К.В.Е. были участниками данного собрания и отмечены в явочном листе, однако не имели права принимать какое-либо решение на указанном общем собрании, поскольку земельные доли (паи) им не выдавались, нашли свое частичное подтверждение.

Так, К.М.И., С.В.А., П.Е.А. и С.А.Т. в судебном заседании подтвердили, что на 10.04.2006г., т.е. на момент проведения собрания собственников земельных долей СПК «Г» они не имели в собственности земельных долей СПК «Г» Советского района Курской области. Согласно явочного листа к протоколу собрания собственников земельных долей от 10.04.2006г. К.М.И., С.В.А., П.Е.А. и С.А.Т. указаны как собственники земельных долей под порядковыми номерами 75, 38, 43 и 99 соответственно /т.5 л.д.217-229/. Помимо этого, К.В.Е. в явочном листе к протоколу собрания собственников земельных долей от 10.04.2006г. указан дважды под номерами 82 и 83 /т.5 л.д.227/. Аналогичные же доводы истцов в

отношении П.К.Г., отмеченной под номером 42 явочного листа не нашли своего подтверждения в ходе судебного разбирательства.

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 приведено при необходимом кворуме в 20% от общего числа собственников земельных долей.

Таким образом, оценив в судебном заседании доказательства, суд считает исковые требования Д.Т.К. 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.В.В., К.Л.П., П.Н.В., И.Л.В., Г.Л.Д., а также показаниями третьего лица Быканова Е.А. 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.

Требования истцов в части признания недействительным договора купли-продажи земельных долей СПК «Г» и исключении 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 10.04.2006г. 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, N-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.Е.А. 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.Е.А. и ЗАО «А» был заключен договор купли-продажи на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с государственным кадастровым номером {…} общей площадью 1559,4 гектара, расположенного по адресу: Курская область, Советский район, N-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.Е.А. и ЗАО «А» является заключенным в соответствии с требованиями действующего законодательства и не признается судом недействительным.

Таким образом, исковые требования Д.Т.К. и других к ЗАО «А» в части признания недействительным договора купли-продажи земельных долей СПК «Г» не подлежит удовлетворению, поскольку в судебном заседании не было установлено нарушений действующего законодательства, влекущих признание данного договора недействительным.

При таких обстоятельствах не подлежит и исключению и запись о регистрации договора купли-продажи от 04.02.2008г. №46-46-22/002/2008-006 из Единого государственного реестра прав.

Доводы истцов, о том что Б.Е.А. при заключении от их имени договора с ЗАО «А» о купле-продаже земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения вышел за рамки предоставленных ему полномочий не могут быть приняты судом.

В соответствии с решением общего собрания собственников земельных долей СПК «Г» 10.04.2006г. Б.Е.А. был назначен уполномоченным лицом (представителем) на совершение действий по вопросу договора аренды с множественностью лиц на стороне арендодателя с ЗАО «А», а также предоставлено право производить от имени собственников все необходимые платежи и расчеты, связанные с оформлением сделки, совершать иные юридические и фактические действия, связанные с выполнением данного поручения /т.5 л.д.216/. В последствии все собственники земельных долей СПК «Г», выступавшие в договоре купли-продажи на стороне продавца выдали нотариально заверенные доверенности на имя Б.Е.А. сроком на 3 года, где наделили его полномочиями, в том числе и «продать за цену и на условиях по его усмотрению, принадлежащую/ие/ мне вышеуказанный/ые/ земельную долю/-и/, заключить для меня и от моего имени договор купли-продажи земельной доли, передаточный акт». Все доверенности были выданы в соответствии с действующим законодательством, что нашло свое подтверждение в ходе судебного разбирательства и не оспаривается истцами. Таким образом Б.Е.А. выступая от имени истцов в договоре купли-продажи земельных долей не вышел за пределы своих полномочий, поскольку действовал в пределах выданных ему доверенностей и в течении срока определенного доверенностями.

Ссылки истцов, что оспариваемый договор является недействительным, поскольку в момент регистрации договора с ЗАО «А» о купле-продаже земельного

участка несколько лиц, выдавших Б.Е.А. доверенность, умерли, также не принимаются судом.

В судебном заседании установлено, при заключении договора купли-продажи от 04.02.2008г., который был зарегистрирован в Щигровском отделе Управления Федеральной регистрационной службы по Курской области 07.03.2008г. Б.Е.А. выступал по доверенностям в том числе и от имени Б.Е.И., Г.А.И., Е.И.Г., К.В.И., К.В.А., Р.Е.И., Ш.В.Н. Согласно справкам о смерти, Е.И.Г. умер 20.05.2007г. /т.3 л.д.18/, К.В.И. умер 22.02.2007г. /т.3 л.д.19/, Р.Е.И. умерла 27.01.2007г. /т.3 л.д.20/, К.В.А. умер 05.02.2007г. /т.3 л.д.21/, Ш.В.Н. умер 24.09.2007г. /т.3 л.д.22/, Г.А.И. умер 25.07.2006г. /т.3 л.д.23/. В отношении же Б.Е.И. в отделе ЗАГС Администрации Советского района Курской области актовая запись о смерти отсутствует /т.3 л.д.14/.

Однако, в соответствии с положениями ч.1 ст.3 ГПК РФ лишь заинтересованное лицо вправе в порядке, установленном законодательством о гражданском судопроизводстве, обратиться в суд за защитой нарушенных или оспариваемых прав, свобод или законных интересов.

Среди истцов нет лиц, являющихся наследниками умерших Г.А.И., Е.И.Г., К.В.И., К.В.А., Р.Е.И., Ш.В.Н. Таким образом истцы не являются заинтересованными лицами в отношении указанных умерших лиц и данное обстоятельство не нарушает прав, свобод и законных интересов истцов.

Доводы истцов о признании договора купли-продажи земельных долей недействительным в силу того, что не определена цена договора, также не принимаются судом. В статье 2 договора купли продажи земельного участка от 04.02.2008г. указана цена выделенного земельного участка, которая составляет 3883784,2 рубля /т.6 л.д.189/. Данная цена земельного участка была согласована между представителем продавцов Б.Е.А. и покупателем, что подтверждается показаниями, как представителями ответчика так и Быканова Е.А. Помимо этого при регистрации перехода права собственности на данный земельный участок государственный регистратор П.М.В. также проверила согласованность сторон по вопросу цены земельного участка.

Недопустима ссылка истцов на нарушение положений ч.1 ст.40 НК РФ, как на основании признания договора купли-продажи недействительным.

Ч.1 ст.40 НК РФ устанавливает, что для целей налогообложения принимается цена товаров, работ или услуг, указанная сторонами сделки. Пока не доказано обратное, предполагается, что эта цена соответствует уровню рыночных цен.

Истцы в соответствии с положениями ч.1 ст.3 ГПК РФ не являются заинтересованными лицами при решении вопроса налогообложения. Помимо этого, в судебном заседании не было представлено доказательств, свидетельствующих о несоответствии цены земельного участка, указанной в договоре купли-продажи, от его рыночной стоимости.

Доводы истцов, что земельная доля, принадлежащая на праве собственности Д.В.И., на момент заключения договора купли-продажи Б.Е.А. находилась в аренде у Харина В.Н. также не может быть принята судом, поскольку в судебном заседании было установлено, что у Д.В.И. имелось на праве собственности 4 земельные доли, одну из которых она продала ответчику. Оставшиеся три земельные доли Д.В.И., согласно свидетельства о государственной регистрации права, выделила в отдельный земельный участок 27.05.2008г. /т.3 л.д.114/ и сдала их в аренду, что подтверждается показаниями Х.В.Н.

Ссылки истцов на то, что Б.Е.А. нарушил процедуру проведения купли-продажи земельных участков, не уведомив Администрацию N-ского сельсовета Советского района Курской области о намерении совершить, не принимаются

судом, поскольку данное требование не предусмотрено действующим законодательством.

Таким образом, оценив в судебном заседании доказательства, суд считает исковые требования Д.Т.К. и других к ЗАО «А» о признании недействительными решения Общего собрания собственников земельных долей от 10.04.2006г., договора купли-продажи земельных долей СПК «Г» и исключении записи о регистрации такого договора из ЕГРП не подлежащими удовлетворении, в связи с не установлением таких нарушений, которые могли бы повлечь их недействительность.

В силу того, что судом истцам в удовлетворении исковых требований отказано, то в силу положений ст.98 ГПК РФ не подлежат возмещению понесенные истцами судебные расходы.

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

РЕШИЛ:

Д.Т.К., И ДРУГИМ в удовлетворении иска к ЗАО «А» о признании недействительным решения Общего собрания собственников земельных долей от 10.04.2006г., о признании недействительным договора купли-продажи и исключении записи о регистрации такого договора из Единого государственного реестра прав отказать.

Решение может быть обжаловано в Курский областной суд через Советский районный суд в десятидневный срок со дня принятия решения судом в окончательной форме.

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

ВОРОНЕЖСКИЙ ОБЛАСТНОЙ СУД
Определение от 06.07.2010 г.
Дело № 33-3661

«06» июля 2010 года судебная коллегия по гражданским делам
Воронежского областного суда в составе:
председательствующего: Федорова В.А.
судей: Меремьянина Р.В., Иванцовой Г.В.
при секретаре: Гусельниковой Н.В.,
заслушав в открытом судебном заседании по докладу судьи Меремьянина Р.В.
гражданское дело по иску Т.Т.И., И.Н.П., П.С.В., П.В.П. к Обществу с ограниченной ответственностью «И», Федеральному государственному учреждению «З», управлению Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Воронежской области, А.М.А., А.Ю.С., А.Т.Т., А.А.Ф., А.М.А., А.В.В., А.В.П., А.М.Е., А.Л.С, А.В.С., А.К.Т., Б.А.В., Г.А.И., Г.И.А., Г.Н.П., Г.П.В., З.Р.С, З.Г.Г., З.О.А., З.В.В., З.М.В., З.М.И., З.Л.Н., З.С.С, З.А.В., И.В.Н. И.Н.Л., И.Т.Н., И.М.Н., И.И.Н., И.В.С., И.М.Н., И.В.Н, К.Т.А., К.Р.Ф., К.В.П., К.Л.В., К.Н.А., К.В.В., К.С.А., К.Л.Г., К.Д.П., К.В.А., К.Ю.С, К.Р.Ф., Л.Т.П., Л.С.А., Л.Л.А.В., М.М.В., М.Н.Б., Н.А.Г., Н.Г.П., Н.Н.П., Н.Н.К., Н.И.К., Н.К.П, Н.Н.П., П.В.А., П.И.А., П.В.А., П.Д.А., П., П.Н.И., П.Н.Б., П.А.М., П.В.С., В.Т., П.В.Ф., П.М.А., П.В.И., П., П.В.Г., П.Ф.М., П.А.Г., П.В. П., П.Н.Г., П.В.А., П.А.А., П.В.А., П.И.М., П.Т.С, П.Н.М., П.П.И., П.Н.Ф,

П.Н.А., П.В.И., П.О.А., П.И.М. П.А.М., П.В.В., П.И.М., П.М.В., П.К.М., Р.Н. И., С.А.А., С.С.П., С.З.Ф., С.Н.И., С.Е.Т., Ч.Ю.С., Ч.Т.В., Х.Т.С., Ф.Л.И., Ф.Е.И., Ф.А.Т., Ф.С.Н.. Ф.Р.В., Ф.М.Ф., Ф.Л.П., Ф.В.И., Ф.Н.В., Ф.А.С., Ф.Л.В., Ф.Н.П., Ф.И.А., Ф.Л.Н., У.М.И., У.Н.А., У.И.В., Т.К.М., Т.А.С., Т.В.С., Щ.Г.А., Ю.А.А., Ю.А.А., Ю.А.Т., Ю.К.В., Ю.В.А., Ю.В. В., Ю.Т.Н., Я.З.Н., Я.С.Н., Я.В.А., К.А.Н., К.А.Н. С.А.П., К.В.В., Щ.Г.Н. об исключении записи из Единого реестра кадастра недвижимости на земельные участки площадью 124 га кадастровый номер [...], площадью 115851 кв.м., кадастровый номер [...], поставленные на кадастровый учет 10.09.2008 года представителем ООО «И», о признании недействительными итогов собрания собственников земельных долей общей долевой собственности бывшего колхоза «П» от 29.04.2008 года, погашении в Едином реестре кадастре недвижимости записи о постановке на кадастровый учет земельных участков 162 собственников земельных долей бывшего колхоза «П» по перечню кадастровых дел - всего 15;

по кассационной жалобе Т.Т.И., И.Н.П., П.С.В.

на решение Эртильского районного суда Воронежской области от 20 ноября 2009 года;

У С Т А Н О В И Л А:

Т.Т.И., И.Н.П., П.С.В., П.В.П. являются бывшими членами колхоза «П». Они обратились в суд с исковым заявлением к ответчикам указав, что в соответствии с Указом Президента РФ от 27.10.1993 года № 1767 «О регистрации земельных отношений и развития аграрной реформы в России» и Постановления администрации Эртильского района Воронежской области № 32 от 01.07.1996 года членам колхоза «П» Эртильского района Воронежской области, были переданы в собственность земельные доли из земель колхоза каждому в размере 6,24 га, из них пашни - 5,59 га, сельскохозяйственных угодий - 0,65 га., на которые ими получены свидетельства право собственности на землю.

09.12.2004 года они дали объявление в газете «Коммуна» № 191 о своем намерении выделить земельные участки в счет своих земельных долей площадью 560 га поля №№ 1, 2, участок поля № 9, расположенных в границах землепользования ЗАО «П».

15.12.2004 года они в числе других пайщиков расторгли договоры аренды земельных долей с ЗАО «П» и 24.12.2004 года на общем собрании пайщиков им были выделены указанные земельные доли площадью 560 га в указанном месте, которые они передали в аренду Крестьянско - фермерскому хозяйству С.А.

28.03.2008 года в газете «Эртильские новости», они дали объявление о выделе им земельного участка в счет их земельных долей из общей долевой собственности земель сельскохозяйственного назначения бывшего колхоза «П», расположенного в юго-восточной части кадастрового квартала 02.

Однако 29.04.2008 года на общем собрании пайщиков было принято решение о передаче находящиеся в аренде у КФХ «» долей пайщиков в аренду сроком на 15 лет ООО «». Они отказались передать принадлежащие им доли в аренду ООО «», темсамым выразив несогласие на совершение указанной сделки. Полагают, что ООО «», до проведения указанного общего собрания, то есть по истечении 30 дней после опубликования объявления, было известно местоположение земельного участка, на выделение из общей долевой собственности которого они претендовали. Ответчик в течение 30 дней не представил им возражений в виде своего несогласия с границамивыделяемого участка. На этом основании считают что местоположение выделяемого им земельного участка согласовано с ответчиком ООО «».

22.08.2008 года в газете «Эртильские новости» № 68 они разместили объявление, где в части определения местоположения выделяемого им земельного

участка, было дополнено: поле № 9, рабочий участок № 2, бригада № 4 и прилегающие к этим участкам земли сельхозугодий.

05.09.2008 года собственники 204 земельных долей общей долевой собственности бывшего колхоза «П» бригада № 4 в газете «Эртильские новости» подали возражения против выделения им земельного участка в счет долей на поле № 9, рабочий участок № 2, бригада № 4, площадью 124 га., которые они полагают необоснованными.

На принадлежащие им участки оформлены землеустроительные дела, в которых указано, что земельные участки расположены в юго-восточной части кадастрового квартала 36: Перво-Эртильского сельского поселения, поле № 9, участок № 2, бригада № 4. Они обратились с заявлением в ФГУ «Земельная кадастровая палата» о постановке их земельных участков на кадастровый учет, в чем им было отказано в виду отсутствия актов согласования границ земельных участков, пересечения границ земельных участков с уже постановленными на государственный кадастровый учет земельными участками ответчиков с кадастровыми номерами № 76 площадью 124000 кв.м. № 78 площадью 115851 кв.м.

Полагали, что отказ в постановке на кадастровый учет их участков в виду пересечения границ, связан с тем, что ООО «» поставил эти земельные участки на кадастровый учет по материалам межевания, выполненного ООО «» в 2007 году, когда их земельные доли находились в аренде у КФХ «» и не были включены в материалы межевания. Перед постановкой земельных участков площадью 124 га и 115851 кв.м. на кадастровый учет ООО «» должно было исключить из материалов межевания площадь 4-х земельных участков, подлежащих выделению им в размере 24,96 га, расположенных в юго-восточной части кадастрового квартала 02 поле № 9., рабочий участок № 2, бригада № 4.

По указанными основаниям полагали признать недействительными итоги собрания собственников земельных долей общей долевой собственности бывшего колхоза «П» от 29.04.2008 года, исключить записи из Единого реестра кадастра недвижимости на земельные участки площадью 124 га., кадастровый номер [...], площадью 115851 кв.м., кадастровый номер [...], поставленные на кадастровый учет 10.09.2008 года и погасить в Едином реестре кадастра недвижимости записи о постановке на кадастровый учет земельных участков 162 собственников земельных долей бывшего колхоза «» по перечню кадастровых дел - всего 15; (т.1 л.д.4-8; т 2.л.д.206-208).

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, выслушав 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 произведения 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.

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

О П Р Е Д Е Л И Л А:

решение Эртильского районного суда Воронежской области от 20 ноября 2009 года оставить без изменения, а кассационную жалобу Т.Т.И., И.Н.П., П.С.В. - без удовлетворения.

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

Дело №33-2739

Судья Шмыкова Н.И.

КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

Судебная коллегия по гражданским делам Тамбовского областного суда в составе:

Председательствующего Кочергиной Н.А.

Судей: Ковешниковой Е.А., Баранова В.В.

При секретаре Истоминой О.П.

Рассмотрела в судебном заседании 20 сентября 2010 года кассационную жалобу Е.Т.В., П.С.Ф., представителя П.С.Ф. – И.Г.А., М.А.И. на решение Уваровского районного суда Тамбовской области от 2 июня 2010 года по иску Е.Т.В., П.С.Ф. об отмене решения общего собрания собственников земельных долей от 30.07.2008г.,

Заслушав доклад судьи Ковешниковой Е.А., судебная коллегия

Установила:

30.07.2008г. состоялось общее собрание участников долевой собственности земельного участка, площадью 58070000кв.м, расположенного в Уваровском районе Тамбовской области у с. Z. Общее количество земельных долей 684. На собрании было зарегистрировано 330 собственников земельных долей.

Е.Т.В. и представитель П.С.Ф., И.Г.А., действующая в интересах последнего, а также К.Н. А., Ш.Ю. В., И.С. Н., Я.З. Н., К.Е. А, Ш.М. Ф. обратились в суд с иском к председателю общего собрания главе N-ского сельсовета А.А.Р. об отмене решения общего собрания собственников земельных долей от 30.07.2008г.

В ходе рассмотрения дела часть истцов – К.Н. А., Ш.Ю. В., И.С. Н., Я.З.Н., К.Е. А., Ш.М.Ф. - отказались от иска, обратившись к суду с письменными заявлениями, и дело в части в отношении указанных лиц прекращено.

В обоснование своих требований истцы указали следующее: на собрании 30.07.2008г. не учтено и не отменено решение собрания собственников земельных долей от 29.04.2006г.; собрание от 30.07.2008г. не имело кворума, список присутствующих сфальсифицирован; решением собрания нарушены права 6 собственников - жителей с. Y (право распоряжения земельными участками - поля №11, 9) в границах АОЗТ «П», имевших земельные доли в границах указанных земельных участков и которые выделены были им решением общего собрания участников долевой собственности СХПК «Н» 29.04.2006г.; общее собрание 30.07.2008г. самовольно произвело перенос местоположения земельных долей указанных собственников; имеющиеся 4 протокола общего собрания от 30.07.2008г. свидетельствуют о фальсификации последних. Истцы просили отменить решение собрания собственников земельных долей от 30.07.2008г., указывая, что в списке зарегистрированных на собрании указаны даже лица, которые на день проведения собрания умерли; много подписей сделано одной рукой, подписи тех, кто не присутствовал на собрании; из 330 человек не присутствовало 70 человек.

Решением Уваровского районного суда Тамбовской области от 2 июня 2010 года в удовлетворении исковых требований истцам было отказано.

В кассационной жалобе истцы, просят отменить решение Уваровского районного суда от 2 июня 2010г., указывают, что в ходе рассмотрения дела было допрошено 130 свидетелей из списка присутствующих на собрании. Из них многие показали, что на собрании не были и ничего не подписывали. Доверенности из дела на имя К.Т.Ф. по мнению лиц, подающих жалобу фальшивые и не зарегистрированы в реестре. 27 января 2010г. судом была назначена экспертиза по ходатайству истца, однако 5 февраля 2010г. они получили совершенно другое определение суда, в котором им отказано в

проведении экспертизы. Также просили вынести частное определение в адрес судьи в связи с грубыми нарушениями норм ГПК РФ.

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 невостребованные 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, составляющее 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

Дело № 33-3591

Судья Гончаров Н.В.

КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

Судебная коллегия по гражданским делам Тамбовского областного суда в составе: председательствующего Кочергиной Н.А.

судей: Баранова В.В., Ковешниковой Е.А.

при секретаре Мудрецовой О.Е.,

рассмотрев в судебном заседании 1 декабря 2010 года дело по кассационной жалобе представителя ООО «Ю» и кассационной жалобе П.Т.И. на решение Умётского районного суда Тамбовской области от 30 сентября 2010 года,

заслушав доклад судьи Баранова В.В., судебная коллегия

у с т а н о в и л а:

Собственниками земельного участка сельскохозяйственного назначения, общей площадью 45730000 кв.м., кадастровый номер {...}, расположенного на территории совхоза «В» N-ского сельсовета Умётского района Тамбовской области, являются 539 участников долевой собственности.

Решением общего собрания участников долевой собственности указанного земельного участка от 30 марта 2006 года определено местонахождение части земельного участка для передачи её в аренду КФХ Л.А.В. Умётского района и другим сельскохозяйственным предприятиям.

В мае 2010 года ООО «Ю» уведомило Л.А.В. об использовании части земельного участка на основании договора аренды от 16 декабря 2009 года, зарегистрированного 11 февраля 2010 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тамбовской области, на основании протокола общего собрания участников долевой собственности названного земельного участка сельскохозяйственного назначения, проведённого 9 октября 2008 года, решением которого выделена часть земельного участка, определено его местоположение для передачи в аренду ООО «Ю».

27 мая 2010 года А.Л.А., А.Ю.Е., Л.П.А., М.Т.С., М.А.С., М.Т.А., Т.С.В., Д.М.М., являющиеся собственниками долей названного земельного участка, обратились в суд с иском к собственникам того же земельного участка Т.А.М., Р.О.А., Р.А.А., Зе.В.Д., З.Г.А., З.Ю.Н., Ш.С.М., Е.А.Я., С.В.Н., М.А.А., П.А.В., М.К.П., Г.А.Д., С.Н.П., М.Г.Н., М.Л.Н., З.В.Н., Щ.В.М., П.В.В., ООО «Ю», Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тамбовской области, в котором просили признать недействительным протокол общего собрания от 9 октября 2008 года и исключении из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним запись регистрации ... от 11 февраля 2010 года договора аренды земельного участка от 16 декабря 2009 года. В обоснование требований истцы указали, что протокол общего собрания сфальсифицирован, поскольку собрание не проводилось. В списке владельцев земельных долей, принимавших участие в собрании, приложенного к протоколу общего собрания, подписи отсутствуют, что не подтверждает истинного волеизъявления участников долевой собственности по распоряжению земельным участком.

В процессе рассмотрения дела определением суда от 9 июня 2010 года произведена замена ответчиков на председателя общего собрания П.Т.И. и секретаря собрания А.Т.Н.

Решением Умётского районного суда Тамбовской области от 30 сентября 2010 года требования истцов удовлетворены в полном объеме.

В кассационной жалобе представитель ООО «Ю» просит решение отменить, исковое заявление оставить без рассмотрения, указав, что судом нарушены нормы процессуального права, поскольку к участию в деле не были привлечены в качестве соответчиков все сособственники общей долевой собственности на указанный земельный участок, а также не привлечены в качестве третьих лиц

администрация N-ского сельсовета Умётского района и администрация Умётского района Тамбовской области. Дело рассмотрено судом в отсутствие третьих лиц, участвующих в деле и не извещённых о времени и месте судебного заседания. По мнению автора жалобы, истцами не был соблюдён досудебный порядок урегулирования спора, суд необоснованно произвёл замену ответчиков, указанных в иске, на статус третьих лиц и необоснованно привлёк к участию в деле в качестве ответчиков П.Т.И. и А.Т.Н., являющихся соответственно председателем и секретарём оспариваемого общего собрания. Вывод суда о том, что ООО «Ю» не вправе было созывать собрание посредством подачи объявления в средствах массовой информации, считает необоснованным, поскольку ООО «Ю» использовало спорный земельный участок на законных основаниях. Решение суда об исключении из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи регистрации … от 11 февраля 2010 года договора аренды земельного участка от 16 декабря 2009 года не содержит указание на то, что данное действие должен совершать регистрирующий орган, с одной стороны, с другой стороны ответчики не наделены полномочиями по исключению записи из ЕГРП о зарегистрированных правах.

В кассационной жалобе П.Т.И. просит решение отменить, как вынесенное с существенным нарушением норм материального и процессуального права.

В возражениях на кассационные жалобы представитель истцов М.Ю.В. просит решение суда оставить без изменения.

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.

Руководствуясь ст. 361 ГПК РФ, судебная коллегия

О П Р Е Д Е Л И Л А:

Решение Умётского районного суда Тамбовской области от 30 сентября 2010 года оставить без изменения, кассационную жалобу представителя ООО «Ю» и кассационную жалобу П.Т.И. – без удовлетворения.

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

2.2.1. Судебная практика Курской области

2.2.1.1. Решение Советского районного суда Курской области по делу № 2-275/2009 от 31 августа 2009 г. Кассационным определением Курского областного суда по Делу № 33-2254-2009 г. от 22 октября 2009 года оставлено без изменения

Дело № 2-275/2009

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

п. Кшенский «31» августа 2009 г.

Советский районный суд Курской области в составе председательствующего судьи Юрова В.В.,
с участием истцов Б.Н.А., Б.А.М., С.Р.Н., представителей истцов В.Е.В. и М.Л.И., ответчика С.В.М., представителей ответчика – Общества с ограниченной ответственностью «К» П.В.С. и У.Е.Г., представителя третьего лица – Управления Федеральной регистрационной службы по Курской области П.М.В.,
при секретаре Гусевой Е.А.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску А.К. И., и ДРУГИХ к Обществу с ограниченной ответственностью «К» и С.В.М. о признании недействительным договора дарения земельной доли и исключении записи о регистрации договора из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним,
УСТАНОВИЛ:
25 мая 2006 года между С.В.М. и Обществом с ограниченной ответственностью «К» заключен договор дарения, по которому С.В.М. безвозмездно передает, а ООО «К» принимает в дар долю в праве общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения размером 6,2 га, расположенный по адресу: Курская область, Советский район, в границах Муниципального образования «N-ский сельсовет» (СПК «Р»), в границах участка с кадастровым номером {…} площадью 50440000 кв.м. 29 мая 2006 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Курской области был зарегистрирован договора дарения и право собственности ООО «К» на земельную долю.
А.К.И. и другие истцы, всего 54 истца, обратились в суд с иском к ООО «К» и С.В.М. о признании недействительным договора дарения земельной доли и исключении записи о регистрации такого договора из ЕГРП, указав, что истцы являлись собственниками земельных долей из земель сельскохозяйственного назначения, расположенных на территории СПК «Р» Муниципального образования «N-ский сельский совет» Советского района Курской области. ООО «К» не является ни участником общей долевой собственности на земли сельскохозяйственного назначения, ни гражданином – членом крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим указанные земли. Указанная сделка дарения является притворной, поскольку фактически была совершена сделка купли-продажи доли.
Истцы требуют признать недействительным договор дарения земельных долей от 25 мая 2006 года и исключить из ЕГРП записи о государственной регистрации права собственности по указанному договору.
Истцы (более 20 чел.) в судебное заседание не явились, в своих заявлениях суду указали, что заявленные исковые требования они поддерживают в полном объеме.
В судебном заседании истцы Б.Н.А., Б.А.М., С.Р.Н. поддержали заявленные исковые требования в полном объеме.
Исковые требования истцов Н.Д.В. и С.Н.С. определением суда от 27 августа 2009 года выделены в отдельное производство.
Представитель истцов Б.Н.А., Б.А.М. и С.Р.Н М.Л.И. поддержала заявленные истцами исковые требования, приведя доводы, изложенные в исковом заявлении,

и дополнительно пояснив, что истцы лишь 10 февраля 2009 года узнали о существовании договора дарения из ответа областной прокуратуры на ее обращение. 24 февраля 2009 года С. ей пояснял, что он заключил договор дарения своей земельной доли, за это ему обещали привезти зерно. Дарение не предполагает вознаграждение, а С. определял вид вознаграждения. Принадлежавшая С. земельная доля не стала земельным участком, договор дарения был заключен без выдела земельной доли, что является незаконным.

Представитель истцов Б.Н.А., Б.А.М. и С.Р.Н. В.Е.В. поддержала заявленные исковые требования, приведя доводы, изложенные в исковом заявлении, и дополнительно пояснив, что заключенный между ответчиками договор дарения ничтожен. ООО «К» на момент заключения договора не использовало земельный участок, доказательств использования участка не имеется. Договор аренды не может быть заключен без выдела участка, так как без определения арендуемого земельного участка нет предмета договора. Фактически С. заключил договор купли-продажи земельного пая, он говорил М.Л.И. о том, что ООО «К» даст ему зерно. Она требует признать недействительным договор дарения земельной доли и исключить записи о регистрации договора и права собственности по договору из ЕГРП.

Представитель ответчика – ООО «К» П.В.С. исковые требования не признал и пояснил, что при заключении договора дарения земельной доли между ООО «К» и С.В.М. не были нарушены земельные права истцов, а также не было допущено нарушений законодательства. Документы, представленные ООО «К» в Федеральную регистрационную службу, прошли правовую экспертизу, соответствуют требованиям закона. Он просит применить к требованиям истцов исковую давность, так как ими пропущен трехлетний срок исковой давности.

Ответчик С.В.М. заявленные требования не признал и пояснил, что заключил договор дарения земельной доли в соответствии с законом, на безвозмездной основе. Каких-либо материальных выгод за это ему не предоставлялось.

Представитель третьего лица – Управления Федеральной регистрационной службы по Курской области П.М.В. возражала против удовлетворения заявленных истцами требований и пояснила, что при регистрации договора дарения не было допущено нарушений действующего законодательства. Сторонами договора были представлены все необходимые документы, в том числе договор аренды ООО «К» земельного участка.

Суд считает необходимым отказать истцам в удовлетворении заявленных требований по следующим основаниям.

Рассмотрев требование представителя ответчика П.В.С. о применении исковой давности, суд считает необходимым применить исковую давность при разрешении спора.

Учитывая, что в обоснование заявленных требований истцы и их представители ссылаются на ничтожность заключенного договора дарения, при разрешении настоящего спора подлежат применению правила исковой давности, предусмотренные для ничтожных сделок.

В соответствии с п.1 ст.181 ГК РФ срок исковой давности по требованию о применении последствий недействительности ничтожной сделки составляет три года. Течение срока исковой давности по указанному требованию начинается со дня, когда началось исполнение этой сделки.

Доводы представителей истцов В.Е.В. и М.Л.И. о том, что о нарушении прав истцов при оформлении земельных паев истцы узнали в феврале 2009 года из ответа прокуратуры на их обращение и исковая давность должна исчисляться с этого момента, так как до этого истцы не знали и не могли знать о заключении договора дарения, не могут быть приняты судом, поскольку эти доводы

противоречат требованиям п.1 ст.181 ГК РФ о начале течения срока исковой давности со дня, когда началось исполнение этой сделки. Доводы представителя истцов Вялых о необходимости применения правил п.1 ст.200 ГК РФ о начале течения срока исковой давности со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права, также не могут быть приняты судом, поскольку п.1 ст.200 ГК РФ предусматривает общее правило начала течения срока исковой давности и содержит в себе указание на изъятия из этого правила в случаях, установленных Гражданским кодексом. П.1 ст.181 ГК РФ содержит в себе изъятие из правила, предусмотренного ст.200 ГК РФ, является специальной нормой по отношению к п.1 ст.200 ГК РФ и подлежит применению при рассмотрении данного спора.

На основании изложенного суд считает необходимым исчислять начало течения срока исковой давности со дня исполнения договора дарения. Оспариваемый договор дарения по смыслу ст.574 ГК РФ был исполнен 29 мая 2006 года, когда была произведена государственная регистрация этого договора и одаряемому были вручены правоустанавливающие документы о праве собственности на земельную долю, что подтверждается представленными государственным регистратором П.М.В. записью о прекращении права С. на земельную долю, записью о сделке об отчуждении С.В.М. Обществу с ограниченной ответственностью «К» земельной доли, записью о прекращении этой сделки, записью о праве собственности ООО «К» на земельную долю, свидетельством о государственной регистрации права, распиской представителя ООО «К» С.С.Н. в получении им после проведения государственной регистрации 29 мая 2006 года договора дарения и свидетельства о государственной регистрации права собственности ООО «К» на земельную долю.

Исковое заявление было направлено истцами в суд 30 июля 2009 года, что подтверждается штампом на почтовом конверте (т.1, л.д.77), то есть по истечении трехлетнего срока исковой давности. Ранее истцами также направлялось в суд исковое заявление по спору между теми же сторонами и о том же предмете, определением судьи от 8 июня 2009 года оставленное без движения и впоследствии возвращенное заявителям. Это заявление было направлено истцами в суд 5 июня 2009 года, что подтверждается штампом на почтовом конверте (т.2, л.д.104), то есть также по истечении трехлетнего срока исковой давности. В соответствии с п.2 ст.199 ГК РФ истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

На основании изложенного суд считает необходимым отказать истцам в иске к Обществу с ограниченной ответственностью «К» и С.В.М. о признании недействительным договора дарения земельной доли и исключении записи о регистрации договора из ЕГРП.

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.Л.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 N-ского 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.

На основании изложенного суд считает необходимым отказать истцам в удовлетворении заявленных требований.

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

РЕШИЛ:

А.К.И. и ДРУГИМ в удовлетворении иска к Обществу с ограниченной ответственностью «К» и С.В.М. о признании недействительным договора дарения земельной доли и исключении записи о регистрации договора и права собственности по договору из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним отказать.

Решение может быть обжаловано в Курский областной суд через Советский районный суд в десятидневный срок со дня принятия решения судом в окончательной форме.

2.2.1.2. 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.

Дело № 2-109/2009г.

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

п. Кшенский «8» июня 2009г.

Советский районный суд Курской области в составе председательствующего судьи Калуцких Р.Г.,

при секретаре Мазаловой Г.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Д.Т.К. и других к ЗАО «А» о признании недействительным решения Общего собрания собственников земельных долей от 10.04.2006г. и о признании недействительным договора купли-продажи и исключении записи о регистрации такого договора из ЕГРП,

УСТАНОВИЛ:

Д.Т.К. и другие, обратились в суд с иском к ЗАО «А» о признании недействительным решения Общего собрания собственников земельных долей от 10.04.2006г. и о признании недействительным договора купли-продажи и исключении записи о регистрации такого договора из ЕГРП, указав, что, истцы являлись собственниками земельных долей из земель сельскохозяйственного назначения, расположенных на территории N-ского сельского совета Советского района Курской области. 10.04.2006г. в с. Z Советского района Курской области состоялось Общее собрание собственников земельных долей, расположенных на территории МО «N-ский сельсовет» Советского района Курской области. Среди вопросов, поставленных на повестке дня, являлось: передача земельного участка,

выделенного в счет земельных долей собственников в аренду ЗАО «А», обсуждение условий договора аренды и утверждение его условий, а также избрание уполномоченного лица — представителя собственников земельных долей для осуществления действий по оформлению документов на выделенный земельный участок и заключении договора аренды.

Истцы считают решение, принятое на указанном Общем собрании незаконным по следующим основаниям:

1. На собрании присутствовали лица, не наделенные земельной долей (паем), в соответствии с законодательством.

2. Ряд истцов не присутствовали на указанном собрании и не расписывались в явочном листе. Кроме того, истцы не планировали передавать свои земельные доли в аренду, а планировали их сразу продать.

3. Истцы не знали о проведении указанного собрания, связанного с продажей либо арендой земельных долей.

Между Б.Е.А., действующим от имени истцов, на основании доверенностей и ответчиком заключен договор купли-продажи земельных долей от 04.02.2008г. Истцы считают возможным признать данный договор недействительным по следующим основаниям:

1. Проведенное 10 апреля 2007 года в с. Z Советского р-на Курской области Общее собрание собственников земельных долей незаконно.

2. Б.Е.А. при заключении договора купли-продажи вышел за рамки полномочий, предоставленных ему решением Общего собрания собственников земельных долей от 10.04.2006 г.

3. Б.Е.А. в договоре купли-продажи выступал по доверенностям от имени нескольких лиц, которые на момент заключения договора являлись умершими.

4. Не определено одно из существенных условий - цена.

5. В договоре указание па рыночную стоимость земельной доли либо ссылка на оценку рыночной стоимости земельной доли отсутствует.

6. Земельная доля, принадлежащая на праве собственности Д.В.И., на момент заключения договора купли-продажи Б.Е.А. находилась в аренде у Х.В.Н.

7. Б.Е.А. нарушил процедуру проведения купли-продажи земельных участков, не уведомив Администрацию N-ского сельсовета Советского района Курской области о намерении совершить, сделку купли-продажи земельных долей.

На основании изложенного истцы просят суд признать недействительным решение Общего собрания собственников земельных долей от 10.04.2006г., признать недействительным договор купли-продажи и исключить запись о регистрации такого договора из ЕГРП.

Истцы (БОЛЕЕ 10 ЧЕЛ.) в судебное заседание не явились и согласно заявления просят рассмотреть дело в их отсутствие, заявленные исковые требования поддерживают в полном объеме.

В судебном заседании истцы Д.Т.К., А.Т.Н., З.В.М., Х.В.А., Ш.Е.С., Г.В.И., К.А.В., С.А.В., П.Н.Н., Ш.А.С., П.В.В., А.Н.Н., К.З.Т., Г.Н.П., представитель П.Л.Н. по доверенности В.Е.В., П.А.Н., Х.В.В., Г.А.В. поддержали заявленные ими исковые требования в полном объеме.

Представители ответчика – ЗАО «А» по доверенности Ш.А.А., Л.Е.А. заявленные истцами требования не признали и считают их не состоятельными потому что должностными лица ЗАО «А» не были нарушены земельные права истцов.

Представитель третьего лица – Щигровского отдела Управления Федеральной регистрационной службы по Курской области П.М.В., в судебном заседании возражала против удовлетворения заявленных истцами требований и пояснила, что при регистрации перехода права собственности на земельный участок на

основании договора купли-продажи не было допущено нарушений действующего законодательства.

Третье лицо – Б.Е.А. - в судебном заседании возражал против удовлетворения заявленных истцами требований и пояснил, что он присутствовал на Общем собрании собственников земельных долей 10.04.2006 года. Решением данного собрания он был уполномочен на совершение действий по вопросу регистрации права общей долевой собственности на земельный участок, заключения договора аренды с ответчиком, а также право производить от имени собственников все необходимые платежи и расчеты. Впоследствии все собственники земельных долей выдали ему нотариально заверенную доверенность на совершении от их имени юридически значимых действий, в том числе и продажу земельных долей. От имени собственников он выполнял действия по выделению земельного участка, заключения от имени собственников договора аренды с ответчиком и заключении впоследствии договора купли-продажи. При этом он не выходил за рамки полномочий и им были соблюдены все требования действующего законодательства. О том, что при регистрации перехода права несколько человек уже умерло он узнал только в судебном заседании, так как никто из наследников умерших к нему не обращался и не сообщал об этом.

Свидетель Д.В.В. в судебном заседании показала, что она присутствовала на Общем собрании собственников земельных долей 10.04.2006 года. О собрании она узнала из газеты «Курская Правда», а также из информации, которая была развешена на информационных стендах. Собрание проходило в сельском доме культуры, она была избрана председателем, кроме этого был избран секретарь и члены счетной комиссии. Все принимающие участие в собрании регистрировались в явочном листе. Результаты голосования подсчитывала счетная комиссия.

Свидетель К.Л.П. в судебном заседании показала, что она присутствовала на Общем собрании собственников земельных долей 10.04.2006 года и была избрана секретарем собрания. Все принимающие участие в собрании регистрировались в явочном листе. На собрании ставился вопрос о заключении договора аренды, и оговаривались его условия, проводилось голосование. Ею собственноручно был подписан протокол Общего собрания собственников земельных долей 10.04.2006 года.

Свидетель И.Л.В. в судебном заседании показала, что она присутствовала на Общем собрании собственников земельных долей 10.04.2006 года, о котором узнала из объявления и была избрана членом счетной комиссии. Она оформляла явочный лист собрания, куда записывала фамилию имя отчество присутствующих их адрес, а они расписывались. Кроме неё в счетную комиссию входили П. и Г..

Свидетели П.Н.В. и Г.Л.Д. подтвердили факт того, что они присутствовали на Общем собрании собственников земельных долей 10.04.2006 года и были членами счетной комиссии. Объявления о проведении собрания были развешены на мед.пункте, магазине, клубе. Зал клуба был переполнен и присутствующие понимали, по какому поводу их собрали. Голосование проходило по каждому пункту повестки дня, большинство голосовало за принятие решений.

Свидетель Харин В.Н. в судебном заседании показал, что у него как у индивидуального предпринимателя в аренде находятся 20 земельных долей в границах СПК «Г» Советского района Курской области, являющихся собственностью 16 граждан. Официально земельные участки были выделены 27 мая 2008 года. Среди собственников земельных долей передавших ему доли в аренду была и Д.В.И., однако у Д.В.И. имеется несколько земельных долей СПК «Г» и одну из этих долей она продала ЗАО «А».

Изучив материалы дела, заслушав мнение сторон, свидетелей суд находит заявленные требования не подлежащими удовлетворению.

Требования истцов о признании недействительным решения Общего собрания собственников земельных долей от 10.04.2006г. 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 от16.05.94г. №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 «N-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.В.В. и П.Н.В. 10.04.2006г. в Доме культуры в с.Z 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.В.В., К.Л.П., П.Н.В., И.Л.В., Г.Л.Д., а также показаниями третьего лица Б.Е.А., также присутствовавшего на данном собрании.

Исходя из положений ст. 14 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и количества собственников земельных долей СПК «Г» общее собрание участников долевой собственности считалось правомочным при присутствии на нем не менее 93 участников долевой собственности, что составляет 20% от общего числа собственников земельных долей.

Согласно протокола и явочного листа, на общем собрании собственников земельных долей СПК «Г» присутствовал 101 собственник, владеющий 110 земельными долями.

Доводы истцов, что С.А.П., К.М.И., С.В.А., П.К.Г., П.Е.А., К.В.Е. были участниками данного собрания и отмечены в явочном листе, однако не имели права принимать какое-либо решение на указанном общем собрании, поскольку земельные доли (паи) им не выдавались, нашли свое частичное подтверждение.

Так, К.М.И., С.В.А., П.Е.А. и С.А.Т. в судебном заседании подтвердили, что на 10.04.2006г., т.е. на момент проведения собрания собственников земельных долей СПК «Г» они не имели в собственности земельных долей СПК «Г» Советского района Курской области. Согласно явочного листа к протоколу собрания собственников земельных долей от 10.04.2006г. К.М.И., С. В.А., П.Е.А. и С.А.Т. указаны как собственники земельных долей под порядковыми номерами 75, 38, 43 и 99 соответственно /т.5 л.д.217-229/. Помимо этого, К.В.Е. в явочном листе к протоколу собрания собственников земельных долей от 10.04.2006г. указан дважды под номерами 82 и 83 /т.5 л.д.227/. Аналогичные же доводы истцов в отношении П.К.Г., отмеченной под номером 42 явочного листа не нашли своего подтверждения в ходе судебного разбирательства.

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 приведено при необходимом кворуме в 20% от общего числа собственников земельных долей.

Таким образом, оценив в судебном заседании доказательства, суд считает исковые требования Д.Т.К. 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.В.В., К.Л.П., П.Н.В., И.Л.В., Г. Л.Д., а также показаниями третьего лица Б.Е.А. 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.

Требования истцов в части признания недействительным договора купли-продажи земельных долей СПК «Г» и исключении 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 10.04.2006г. 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 46:21:18 00 00:0004, находящийся в общей долевой собственности, и расположенный по адресу: Курская область, Советский район, N-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.Е.А. 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.Е.А. и ЗАО «А» был заключен договор купли-продажи на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с государственным кадастровым номером {...} общей площадью 1559,4 гектара, расположенного по адресу: Курская область, Советский район, N-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.Е.А. и ЗАО «А» является заключенным в соответствии с требованиями действующего законодательства и не признается судом недействительным.

Таким образом, исковые требования Д.Т.К. и других к ЗАО «А» в части признания недействительным договора купли-продажи земельных долей СПК «Г» не подлежит удовлетворению, поскольку в судебном заседании не было установлено нарушений действующего законодательства, влекущих признание данного договора недействительным.

При таких обстоятельствах не подлежит и исключению и запись о регистрации договора купли-продажи от 04.02.2008г. №… из Единого государственного реестра прав.

Доводы истцов, о том что Б.Е.А. при заключении от их имени договора с ЗАО «А» о купле-продаже земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения вышел за рамки предоставленных ему полномочий не могут быть приняты судом.

В соответствии с решением общего собрания собственников земельных долей СПК «Г» 10.04.2006г. Б.Е.А. был назначен уполномоченным лицом (представителем) на совершение действий по вопросу договора аренды с множественностью лиц на стороне арендодателя с ЗАО «А», а также предоставлено право производить от имени собственников все необходимые платежи и расчеты, связанные с оформлением сделки, совершать иные юридические и фактические действия, связанные с выполнением данного поручения /т.5 л.д.216/. В последствии все собственники земельных долей СПК «Г», выступавшие в договоре купли-продажи на стороне продавца выдали нотариально заверенные доверенности на имя Б.Е.А. сроком на 3 года, где наделили его полномочиями, в том числе и «продать за цену и на условиях по его усмотрению, принадлежащую/ие/ мне вышеуказанный/ые/ земельную долю/-и/, заключить для меня и от моего имени договор купли-продажи земельной доли, передаточный акт». Все доверенности были выданы в соответствии с действующим законодательством, что нашло свое подтверждение в ходе судебного разбирательства и не оспаривается истцами. Таким образом Быканов Е.А. выступая от имени истцов в договоре купли-продажи земельных долей не вышел за пределы своих полномочий, поскольку действовал в пределах выданных ему доверенностей и в течении срока определенного доверенностями.

Ссылки истцов, что оспариваемый договор является недействительным, поскольку в момент регистрации договора с ЗАО «А» о купле-продаже земельного участка несколько лиц, выдавших Б.Е.А. доверенность, умерли, также не принимаются судом.

В судебном заседании установлено, при заключении договора купли-продажи от 04.02.2008г., который был зарегистрирован в Щигровском отделе Управления Федеральной регистрационной службы по Курской области 07.03.2008г. Б.Е.А. выступал по доверенностям в том числе и от имени Б.Е.И., Г.А.И., Е.И.Г., К.В.И., К.В.А., Р.Е.И., Ш.В.Н. Согласно справкам о смерти, Е.И.Г. умер 20.05.2007г. /т.3 л.д.18/, К.В.И. умер 22.02.2007г. /т.3 л.д.19/, Р.Е.И. умерла 27.01.2007г. /т.3 л.д.20/, Кирилов В.А. умер 05.02.2007г. /т.3 л.д.21/, Ш.В.Н. умер 24.09.2007г. /т.3 л.д.22/, Г.А.И. умер 25.07.2006г. /т.3 л.д.23/. В отношении же Б.Е.И. в отделе ЗАГС Администрации Советского района Курской области актовая запись о смерти отсутствует /т.3 л.д.14/.

Однако, в соответствии с положениями ч.1 ст.3 ГПК РФ лишь заинтересованное лицо вправе в порядке, установленном законодательством о гражданском судопроизводстве, обратиться в суд за защитой нарушенных или оспариваемых прав, свобод или законных интересов.

Среди истцов нет лиц, являющихся наследниками умерших Г.А.И., Е.И.Г., К.В.И., К.В.А., Р.Е.И., Ш.В.Н. Таким образом истцы не являются заинтересованными лицами в отношении указанных умерших лиц и данное обстоятельство не нарушает прав, свобод и законных интересов истцов.

Доводы истцов о признании договора купли-продажи земельных долей недействительным в силу того, что не определена цена договора, также не принимаются судом. В статье 2 договора купли продажи земельного участка от 04.02.2008г. указана цена выделенного земельного участка, которая составляет 3883784,2 рубля /т.6 л.д.189/. Данная цена земельного участка была

согласована между представителем продавцов Б.Е.А. и покупателем, что подтверждается показаниями, как представителями ответчика так и Б.Е.А. Помимо этого при регистрации перехода права собственности на данный земельный участок государственный регистратор П.М.В. также проверила согласованность сторон по вопросу цены земельного участка.

Недопустима ссылка истцов на нарушение положений ч.1 ст.40 НК РФ, как на основании признания договора купли-продажи недействительным.

Ч.1 ст.40 НК РФ устанавливает, что для целей налогообложения принимается цена товаров, работ или услуг, указанная сторонами сделки. Пока не доказано обратное, предполагается, что эта цена соответствует уровню рыночных цен.

Истцы в соответствии с положениями ч.1 ст.3 ГПК РФ не являются заинтересованными лицами при решении вопроса налогообложения. Помимо этого, в судебном заседании не было представлено доказательств, свидетельствующих о несоответствии цены земельного участка, указанной в договоре купли-продажи, от его рыночной стоимости.

Доводы истцов, что земельная доля, принадлежащая на праве собственности Д.В.И., на момент заключения договора купли-продажи Б.Е.А. находилась в аренде у Х.В.Н. также не может быть принята судом, поскольку в судебном заседании было установлено, что у Д.В.И. имелось на праве собственности 4 земельные доли, одну из которых она продала ответчику. Оставшиеся три земельные доли Д.В.И., согласно свидетельства о государственной регистрации права, выделила в отдельный земельный участок 27.05.2008г. /т.3 л.д.114/ и сдала их в аренду, что подтверждается показаниями Х.В.Н.

Ссылки истцов на то, что Б.Е.А. нарушил процедуру проведения купли-продажи земельных участков, не уведомив Администрацию N-ского сельсовета Советского района Курской области о намерении совершить, не принимаются судом, поскольку данное требование не предусмотрено действующим законодательством.

Таким образом, оценив в судебном заседании доказательства, суд считает исковые требования Д.Т.К. и других к ЗАО «А» о признании недействительными решения Общего собрания собственников земельных долей от 10.04.2006г., договора купли-продажи земельных долей СПК «Г» и исключении записи о регистрации такого договора из ЕГРП не подлежащими удовлетворении, в связи с не установлением таких нарушений, которые могли бы повлечь их недействительность.

В силу того, что судом истцам в удовлетворении исковых требований отказано, то в силу положений ст.98 ГПК РФ не подлежат возмещению понесенные истцами судебные расходы.

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

РЕШИЛ:

Д.Т.К. и другим, в удовлетворении иска к ЗАО «А» о признании недействительным решения Общего собрания собственников земельных долей от 10.04.2006г., о признании недействительным договора купли-продажи и исключении записи о регистрации такого договора из Единого государственного реестра прав отказать.

Решение может быть обжаловано в Курский областной суд через Советский районный суд в десятидневный срок со дня принятия решения судом в окончательной форме.

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

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД ЦЕНТРАЛЬНОГО ОКРУГА
ПОСТАНОВЛЕНИЕ
от 25 августа 2008 г. N Ф10-3803/08

Дело N А08-4927/07-22
(извлечение)
Резолютивная часть постановления объявлена 21.08.2008 г.
Постановление изготовлено в полном объеме 25.08.2008 г.

Федеральный арбитражный суд Центрального округа, рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу ООО "И" на решение Арбитражного суда Белгородской обл. от 3 марта 2008 г. и постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 8 мая 2008 г. по делу N А08-4927/07-22,

установил:

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 бесхозяйные 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.

Руководствуясь ст. 287 п. 1 ч. 1, ст. 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

постановил:

решение Арбитражного суда Белгородской обл. от 3 марта 2008 г. и постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 8 мая 2008 г. по делу N А08-4927/07-22 оставить без изменения, а кассационную жалобу - без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу с момента принятия.

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.

ХОХОЛЬСКИЙ РАЙОННЫЙ СУД ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ

Решение от 23.09.2010 г.

Дело № 2-541/2010

Хохольский районный суд Воронежской области в составе председательствующего Привалова А.А., при секретаре Гребенщиковой О.В., с участием представителя истицы Г.М.И – Ч.В.Ю., представителя ответчика ООО «А» - С.Н.С., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Г.В.И., Г.Р.М., Г.М.И., Г.Н.П., Щ.П.И., З.П.П., Ч.А.И., П.А.И., К.Е.П., К.Н.И., К.В.И., К.Е.И., Л.М.С., Т.А.П., Т.А.П., В.Т.И. к ООО «А», М.М.А. о признании недействительным договора купли-продажи земельных долей, применении последствий недействительности ничтожной сделки,

У С Т А Н О В И Л:

Истцы обратилась в суд с иском к ООО «А», М.М.А. о признании недействительным договора купли-продажи земельных долей в границах ТОО «Р», применении последствий недействительности ничтожной сделки, обязать ООО «А» возвратить истцам оригиналы правоустанавливающих документов на земельные доли, обязать М.М.А. возвратить истцам оригиналы доверенностей. В обоснование иска истцы указали, что летом 2007 года ООО «А» купило у истцов земельные доли, изъяв правоустанавливающие документы, и передав истцам каждому денежную сумму в размере 15500 рублей. Договор купли-продажи не был заключен. Доказательства совершения сделки в требуемой законом

письменной форме отсутствуют. Несоблюдение письменной формы договора влечет применение к нему последствий недействительности ничтожной сделки. Также истцы были понуждены к подписанию доверенностей на распоряжение принадлежащими им земельными долями, которые впоследствии были отменены. М. М.А. до настоящего времени не возвратил доверенности.

Истцы извещены и месте и времени судебного разбирательства, просили рассмотреть дело в их отсутствие, В.Т.И. представила заявление об отказе от иска. В соответствии со статьей 167 ГПК РФ стороны вправе просить суд рассмотреть в их отсутствие. Заявление В.Т.И. об отказе от иска не может быть принято судом, так как истица в судебное заседание не явилась, а статья 173 ГПК РФ предусматривает обязанность разъяснения истцу последствий отказа от иска.

В судебном заседании представитель истицы Г.М.И – Ч.В.Ю. исковые требования поддержала.

Представитель ответчика ООО «А» - С.Н.С. иск не признал, пояснив, что истцами не представлено доказательств заключения договора купли-продажи земельных долей с ООО «А».

Ответчик М.М.А. извещен о месте и времени рассмотрения дела, в судебное заседание не явился, с учетом мнения сторон суд полагает возможным рассмотреть дело в его отсутствие.

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 несоразмерного 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.

Руководствуясь ст.ст.197-199 ГПК РФ,

Р Е Ш И Л:

Г.В.И., Г.Р.М., Г.М.И., Г.Н.П., Щ.П.И., З.П.П., Ч.А.И., П.А.И., К.Е.П., К.Н.И., К.В.И., К.Е.И., Л. М.С., Т.А.П., Т.А.П., В.Т.И. в иске к ООО «А», М.М.А. о признании недействительным договора купли-продажи земельных долей, применении последствий недействительности ничтожной сделки, возврате правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов на земельные доли отказать.

Обязать М.М.А. возвратить Г.В.И., Г.Р.М., Г.М.И., Г.Н.П., Щ.П.И., З.П.П., Ч.А.И., П.А.И., К.Е.П., К.Н.И., К.В.И., К.Е.И., Л.М.С., Т.А.П., Т.А.П., В.Т.И. выданные ими доверенности на распоряжение земельными долями.

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

судья Поддымов А.В.
докладчик Игнатенкова Т.А. №33-…-2009

Л И П Е Ц К И Й О Б Л А С Т Н О Й С У Д
О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

…октября 2009года судебная коллегия по гражданским делам Липецкого областного суда в составе:

Председательствующего Лепехиной Н.В.
Судей Москаленко Т.П. и Игнатенковой Т.А.
При секретаре Власовой И.В.

Рассмотрела в открытом судебном заседании в городе Липецке дело по кассационной жалобе гр. Ф., гр. Т., гр. Ф., гр. М., гр. М., гр. Л., гр. Р., гр. О., гр. Ф., гр.

М., гр. Л. на решение Тербунского районного суда Липецкой области от 6 августа 2009года, которым постановлено:

Гр. Ф., гр. Т., гр. Ф., гр. М., гр. М., гр. Л., гр. Р., гр. О., гр. Ф., гр. М., гр. Л. в удовлетворении исковых требований к обществу с ограниченной ответственностью «Агрофирма «С» о признании частично недействительным договора купли-продажи земельного участка, применении последствий недействительности ничтожной сделки, взыскании причиненных им убытков, исключении из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним записей о прекращении прав собственности на земельные доли истцов отказать.

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. Л. 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. Л. 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. Л. 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. Л., гр. Л., 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.

В своем заявлении в адрес суда третье лицо гр. С. указал, что он продал или отдал земельный участок за 7000 рублей, документов о купле-продаже не получал. В получении денег расписался в небольшом листе наподобие ведомости. Он полностью на стороне истцов.

В ходе судебного разбирательства представитель ответчика по доверенности гр. Р., возражая против иска, указала, что с истцами был заключен договор аренды, условием которого являлась выплата по 2 центнера зерна и оказание услуги по вспашке огородов. За 2004 г. ответчик выполнил обязательства, истцы получили зерно. Затем были предварительные договоры купли-продажи земельных долей, о чем свидетельствуют представленные суду платежные ведомости. Истцами и ответчиком был заключен договор купли-продажи, подписанный представителями истцов гр. Л. и гр. К., оснований для признания этого договора недействительным отсутствуют.

В судебное заседание истицы Р., О., Ф., М., представитель истицы М. по доверенности гр. М., представители третьих лиц Управления Федеральной регистрационной службы по Липецкой области, Управления федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Липецкой области, администрации Липецкой области, Управления имущественных и земельных отношений Липецкой области, администрации Долгоруковского муниципального района Липецкой области, третьи лица гр. П., гр. Г., гр. Я., гр. Г., гр. С., гр. П., гр. О., гр. П., гр. П., гр. П., гр. С., гр. Ф., гр. М., гр. М., гр. А., гр. В., гр. Г., гр. Г., гр. Г., гр. Г.; гр. Г., гр. Д., гр. Д., гр. Д., гр. Е., гр. К., гр. К., гр. М., гр. Н., гр. О., гр. С., гр. С., гр. С., гр. С., гр. С., гр. С., гр. Т., гр. Т., гр. Т., гр. Т., гр. Т., гр. Ф., гр. Ф., гр. Ф., гр. Ф., гр. Ф., гр. Ф., гр. Ф., гр. Ф., гр. Ф., гр. Ф., гр. Ф., гр. Ф., гр. Х., гр. Х., гр. Х., гр. Х., гр. Х., гр. Х., гр. Х., гр. Ш., гр. О., гр. О., гр. О., гр. О., гр. О., гр. О., гр. О., гр. О., гр. О., гр. О., гр. П., гр. П., гр. П., гр. П., гр. П., гр. П., гр. П., гр. Р., гр. Р., гр. Р, гр. Р., гр. Р., гр. Р., гр. Р., гр. Р., гр. Р., гр. С., гр. С., гр. Щ., гр. Я., гр. Я., гр. Я., представитель третьего лица гр. П. по доверенности гр. Л., представитель третьего лица гр. С. по доверенности гр. С. не явились, о месте и времени рассмотрения извещены своевременно и надлежащим образом, об уважительности причин неявки не сообщили.

В материалах дела имеются заявления от истцов Р., О., Ф., М., представителей третьих лиц - УФРС по Липецкой области, Управления Роснедвижимости по Липецкой области, Управления имущественных и земельных отношений Липецкой области, администрации Долгоруковского

муниципального района Липецкой области, третьих лиц гр. М., гр. А., телеграмма от третьего лица гр. Р., в которых названные участники судебного разбирательства просят рассмотреть дело в их отсутствие.

В письменном отзыве на иск глава Долгоруковского муниципального района указал, что иск не затрагивает права и интересы администрации Долгоруковского района, так как администрация не является ни участником долевой собственности, ни арендатором земельного участка.

Суд постановил решение, резолютивная часть которого приведена выше.

В кассационной жалобе истцы, ссылаясь на те же доводы, что и в ходе судебного разбирательства в суде первой инстанции, просят об отмене судебного 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. Л. 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., Л., М., Т., Р., Ф., Л., Ф., М. предоставили гр. Л. 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. Л. 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. Л. 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. Л. 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. Л. 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 Л. 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. Л. 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, засевал 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. Л. 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. Л., гр. Р., гр. О., гр. Ф., гр. М., гр. Л. 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. Л. 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. Л. 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. Л. 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. Л. 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. Л. 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. Л. 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. Л. 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. Л. 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», представлявшейся 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.

На основании изложенного и, руководствуясь ст.ст.361-366 ГПК РФ, судебная коллегия

О П Р Е Д Е Л И Л А :

Решение Тербунского районного суда Липецкой области от 6 августа 2009года оставить без изменения, кассационную жалобу истцов Ф. и других – без удовлетворения.

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

ЛИПЕЦКИЙОБЛАСТНОЙСУД СУДЬЯ: Шумилина Л.М.
ДОКЛАДЧИК: Малык В.Н. Дело № 33-.../2010
ОПРЕДЕЛЕНИЕ
15 февраля 2010 года судебная коллегия по гражданским делам Липецкого областного суда в составе:
председательствующего: Лепехиной Н.В., судей: Малыка В.Н. и Кожевникова С.А., при секретаре: Накоряковой С.В.,
рассмотрела в открытом судебном заседании в г. Липецке дело по кассационной жалобе представителя ответчика Н.В.Д. по доверенности Г. на решение Становлянского районного суда Липецкой области от 22.12.2009 года, которым постановлено:
Исковые требования ЗАО «Р» удовлетворить.
Произвести государственную регистрацию перехода права собственности на земельный участок площадью 25,29 га, расположенный по адресу: примерно в 200 м по направлению на север от ориентира село, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Липецкая область --- район сельское поселение — сельсовет с. —-, кадастровый номер --, от М.З.Г. и Н.В.Д. к ЗАО «Р» по договору купли-продажи от 11.08.2009 года.
В удовлетворении встречного иска Н.В.Д. к ЗАО «Р» о признании договора купли-продажи недействительным и применении последствий недействительности сделки отказать.
Заслушав доклад судьи Малыка В.Н., проверив материалы дела, судебная коллегия установила:
ЗАО «Р» обратился в суд с иском к 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 6 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 прекращении 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.Л., 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 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. 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 кротчайшие 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 пожелали 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 осованиям, 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 исковые 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.

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

ОПРЕДЕЛИЛА:

Решение Становлянского районного суда Липецкой области от 22.12.2009 года - оставить без изменения, а кассационную жалобу представителя ответчика Н.В.Д. по доверенности Г. - без удовлетворения.

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

Дело: 33- 3194 ч/ж
Судья : Уклеин А.В.

КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

Судебная коллегия по гражданским делам Тамбовского областного суда в составе:

Председательствующего: Уварова В.В.
Судей: Белоусовой В.Б., Самохвалова Ю.Т.
При секретаре: Стрыгиной С.А.

Рассмотрев в открытом судебном заседании 1 ноября 2010 года материал по кассационной жалобе ООО «К» на заочное решение Инжавинского районного суда Тамбовской области от 8 сентября 2010 года.

Заслушав доклад судьи Белоусовой В.Б., судебная коллегия,
Установила:

ООО «К» обратилось в суд с иском к А.Н.И. и другим собственникам земельных долей о расторжении договоров купли-продажи долей в праве общей долевой собственности земельного участка заключенных ими с К.В.Н. В обоснование иска ООО «К» указало, что между ним и ответчиками был заключен договор аренды от 10.01.2008г. земельного участка при множественности лиц на стороне арендодателя. В период действия указанного договора арендодатели граждане незаконно продавали свои земельные доли. Договор аренды является действительным и не расторгнутым. Согласно п.2.1.5 договора у арендатора есть преимущественное право выкупа земельных долей при их продаже на прочих равных условиях перед любыми другими лицами. ООО «К» не поступало предложений выкупить доли в праве общей долей собственности, он не был извещен о намерении заключить договор купли-продажи. Считают, что приведенные обстоятельства, а также учитывая требования ст.ст. 420,421,432 ГК РФ являются основаниями для расторжения состоявшего договора купли-продажи.

Заочным решением Инжавинского районного суда Тамбовской области от 8 сентября 2010 года в удовлетворении исковых требований отказано.

В кассационной жалобе ООО «К» просит решение отменить, передать дело на новее рассмотрение, указывая, что общество заявило уточнение в котором просило не расторгнуть договор купли-продажи, а признать его недействительным (ничтожным) в соответствии со ст. 166,168 ГК РФ, как несоответствующего нормам законодательства, регламентирующим порядок продажи долей в праве общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, но не порядок покупки. Суд необоснованно признал К.В.Н. надлежащим ответчиком, считают, что он должен быть третьим лицом. Купля-продажа долей в праве общей долевой собственности должна осуществляться с учетом правил ст.12-14 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения, поэтому вывод суда о соблюдении норм Гражданского кодекса РФ считают необоснованным.

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 от10.01.2008г. 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

2.3.1. Судебная практика Курской области

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.

2-835/088-2008 г.
РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

город Курск *10 декабря 2008 года*

Курский районный суд Курской области в составе:
председательствующего судьи Найдёнова И.В.,
при секретаре Сергеевой Е.В.,
с участием истицы Петровой Г.А.,
с участием представителей истцов – Г.Н.И., действующей на основании доверенностей, и адвоката З.О.А., представившей удостоверение № 437, выданное 24.03.2004 г., и ордер № 047875 от 29.08.2008 г.,

представителя ответчика – ОАО «П» С.В.Н., действующей на основании доверенности от 26 августа 2008 г.,

третьих лиц Б.Р.И., Н.Г.И., А.Л.И.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Т.С.И. и других к Открытому акционерному обществу «П» о признании недействительным договора аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения,

У С Т А Н О В И Л :

Истцы Т.С.И. и другие обратились в Курский районный суд Курской области с иском к Открытому акционерному обществу «П» о признании недействительным договора аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, мотивируя тем, что 15 января 2008 г. был заключен договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения со множественностью лиц на стороне арендодателя. В число арендодателей вошли истцы и указанные в иске третьи лица. Предметом данного договора аренды является земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером {…}, расположенный по адресу: Курская область, Курский район, N-ский сельсовет, д. Z. Арендатором выступает ОАО «П». О том, что договор заключен от их имени 15 января 2008 г. и зарегистрирован в УФРС по Курской области 24.04.2008 г., истцы узнали около 2 месяцев до подачи заявления в суд. При этом из текста договора им стало известно, что представитель по доверенности от трех собственников М.Л.А., П.М.Б., А. Э.И. – Р.Ю.С. являлась также и представителем ответчика и действовала от его имени по доверенности. Представитель остальных истцов – Е.Т.А. являлась на момент заключения договора юрисконсультом ответчика. Кроме того, на момент заключения договора аренды правоустанавливающим документом собственности на объект недвижимого имущества – земельный участок являлся протокол общего собрания собственников земельных долей от 27.07.2006 г. Однако, в нем не содержится перечня лиц, выделивших земельный участок в счет своих 79 долей в праве общей долевой собственности. Регистрация права общей долевой собственности была произведена лишь 24 апреля 2008 г. в день регистрации договора аренды. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Поскольку истцы не приобрели прав собственности на спорное имущество в установленном законом порядке, не имелось правовых оснований для передачи этого имущества по договору аренды. На основании ст. ст. 166, 168, 182, 209 ГК РФ, просят признать недействительной сделку – договор аренды со множественностью лиц на стороне арендодателя земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 46:11:01 19 00:0003, расположенного по адресу: Курская область, Курский район, N-ский сельсовет, д. Z, с указанием, что данная сделка является ничтожной.

В судебном заседании представители истцов Т.С.И. и других в судебном заседании исковые требования поддержали полностью по основаниям, изложенным в исковом заявлении, просили их удовлетворить Кроме того, пояснили, что на момент заключения договора аренды 3 из арендодателей: П.Е.Г., П.Т.Г. и Р.Н.Е. были мертвы и, следовательно, выданные ими доверенности в соответствие с которыми действовала Е.Т.А. утратили силу, а поэтому от их имени договор аренды не мог быть заключен.

Истица П.Г.А. в судебном заседании также заявленные исковые требования поддержала полностью по основаниям, изложенным в исковом заявлении, просила их удовлетворить.

Представитель ответчика - ОАО «П» Сонькина В.Н. в судебном заседании исковые требования не признала, пояснила, что согласно протоколу общего собрания участников долевой собственности от 28 июля 2006 г. принято решение о выделении земельного участка и передачи в аренду ОАО «П. Все пайщики оформили нотариальные доверенности, при оформлении которых нотариус объясняла, какие именно полномочия доверяются представителю. Все расходы по оформлению доверенностей, межеванию земель и оплаты пошлины за регистрацию арендатор осуществлял за счет собственных средств, с пайщиков никакие расходы не взимались. Кроме того, любой из пайщиков мог обратиться к руководству арендатора и уточнить на какой стадии оформления находятся земельные паи. ОАО «П» выплачивает пайщикам арендную плату в виде зерна или в денежном выражении, оказывает материальную помощь в случае смерти арендодателя. Считает, что истцом не представлено доказательств того, что оспариваемая сделка является ничтожной. Считает, что утверждение истца о том, что Е.Т.А. совершала сделки от имени представляемого в отношении себя лично не соответствует действительности. Е.Т.А. в отношении себя лично сделок не заключала, согласно ст. 184 ГК РФ осуществлялось коммерческое представительство. Просит в удовлетворении исковых требований отказать полностью.

Представитель третьего лица – Управления Федеральной регистрационной службы по Курской области в судебное заседание не явился. О дне, месте, времени слушания дела извещен надлежащим образом.

Третьи лица Б.Р.И. и Н.Г.И. в судебном заседании пояснили, что не возражают против удовлетворения заявленных исковых требований и признания недействительной сделки – договора аренды со множественностью лиц на стороне арендодателя земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером {…}, расположенного по адресу: Курская область, Курский район, N-ский сельсовет, д. Z.

Третье лицо А/Л.И. в судебном заседании пояснила, что возражает против удовлетворения заявленных исковых требований, считает, что договор аренды был заключен на законных основаниях и ответчик надлежащим образом исполняет взятые на себя обязательства по договору аренды.

Исследовав материалы дела, выслушав истицу П.Г.А., представителей истцов – Г.Н.И. и адвоката Зв.О.А., представителя ответчика – ОАО «П» Сонькину В.Н., третьих лиц Б.Р.И., Н.Г.И., А.Л.И., суд считает исковые требования М.Л.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 «N-ский сельсовет АОЗТ «Шеховцово». 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. И ДРУГИМИ 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, N-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 юрисконсультом 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 соответствие с которыми действовала Елфимова 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. И ДРУГИМ 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 соответствие 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 Агаева 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. И ДРУГИМИ и ОАО «Полевское агропромышленное объединение».

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

Р Е Ш И Л:

Исковые требования М.Л.А., П. М.Б., А.Э.И.О. к Открытому акционерному обществу «П» о признании недействительным договора аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения удовлетворить частично.

В иске Т.С.И. И ОСТАЛЬНЫМ к Открытому акционерному обществу «П» о признании недействительным договора аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения отказать.

Признать недействительным в части договор аренды со множественностью лиц на стороне арендодателя земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером …, расположенного по адресу: Курская область, Курский район, N-ский сельсовет, д. Z, от 15 января 2008 года, заключенный между арендодателями М.Л.А., П.М.Б., А.Э.И.О., и ОАО «П».

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. И ОСТАЛЬНЫМИ и ОАО «П».

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

КУРСКИЙ ОБЛАСТНОЙ СУД
г. Курск 26 февраля 2009 г.

КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ
Судебная коллегия по гражданским делам Курского областного суда в составе:

председательствующего Полянской Л.П.,
судей Апалькова А.М. и Никитиной А.П.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Т.С.И и других, всего 42-х истцов, к ОАО «П» о признании недействительным договора аренды земельного участка, поступившее с кассационными жалобами представителя ответчика ОАО «П» С.В.Н. и представителя истцов Г.Н.И. на решение Курского

районного суда Курской области от 10 декабря 2008 года, которым постановлено:

«Исковые требования М.Л.А., П. М.Б., А.Э.И.О. к Открытому акционерному обществу «П» о признании недействительным договора аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения удовлетворить частично.

В иске Т.С.И. И ОСТАЛЬНЫМ к Открытому акционерному обществу «П» о признании недействительным договора аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения отказать.

Признать недействительным в части договор аренды со множественностью лиц на стороне арендодателя земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером …, расположенного по адресу: Курская область, Курский район, N-ский сельсовет, д. Z, от 15 января 2008 года, заключенный между арендодателями М.Л.А., П.М.Б., А.Э.И.О., и ОАО «П».

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. И ОСТАЛЬНЫМИ и ОАО «П».

Заслушав доклад судьи Апалькова А.М., объяснения представителей истцов Г.Н.И. и З.О.А., поддержавших кассационную жалобу истцов и возражавших против удовлетворения жалобы ответчика, представителя ответчика ОАО «П» С.В.Н., поддержавшей свою кассационную жалобу и возражавшей против удовлетворения жалобы истцов, судебная коллегия

у с т а н о в и л а:

Истцы Т.С.И., Лазарев В.И. и другие, всего 42 истца, обратились в суд с иском к ОАО «П» о признании недействительным договора аренды земельного участка, указав, что 15 января 2008 года семидесяти восемью собственниками земельных долей, из которых 42 собственника они, истцы, был заключен с ОАО «П» договор аренды земельного участка кадастровый № … со множественностью лиц на стороне арендодателя. При этом договор заключался не конкретно собственниками, а их представителями по доверенностям Райковой Ю.С. от имени М.Л.А., П.М.Б. и А.Э.И., и Е.Т.А. – от имени остальных собственников. Однако впоследствии им, истцам, стало известно, что их представители не вправе были совершать действия по заключению сделки, так как Райкова одновременно являлась представителем арендатора по договору, а Е. – работником арендатора. На момент заключения договора аренды лица, передавшие в аренду свои земельные доли, не являлись их собственниками.

Просили признать сделку по передаче в аренду земельных долей ОАО «П» недействительной.

В процессе рассмотрения дела истец М.И.И. был заменен на М.В.В. в порядке правопреемства.

Рассмотрев спор, суд постановил указанное решение, мотивировав тем, что сделка по заключению договора аренды в отношение земельных долей М.Л.А., П.М.Б. и А.Э.И. недействительна, поскольку их представитель Р.Ю.С. одновременно представляла интересы и противоположной стороны договора ОАО

«П». Трудовые отношения Е.Т.А. с арендатором на существо сделки не влияют и не противоречат закону. Лица, передавшие в аренду земельные доли, являлись их собственниками с момента передачи земли в общую долевую собственность.

В кассационной жалобе представитель ответчика ОАО «П» С.В.Н. указывает, что судом не удовлетворено её ходатайство о привлечении в качестве третьего лица Управление Федеральной регистрационной службы РФ по Курской области, что суд не учел, что документы о заключении сделки прошли правовую экспертизу ФРС и явились основанием для государственной регистрации договора аренды. Считает, что признание сделки недействительной влечет в силу закона возврат сторонам всего полученного по сделке, а в рассматриваемой ситуации результатом сделки явилась её государственная регистрация, которая не может расцениваться как «полученное по сделке». Полагает, что судом не принято во внимание, что Р.Ю.С. действовала в сделке разумно и добросовестно, а стороны наделили её полномочиями по совершению сделки добровольно.

Просит отменить решение полностью, а производство по делу прекратить.

Представитель истцов Г.Н.И. в кассационной жалобе указывает, что суд не учел, что истцы на момент заключения договора аренды не являлись собственниками земельных долей.

Просит изменить решение, удовлетворив иск в полном объеме.

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 отношение другого лица, представителем которого он является одновременно.

Судом установлено, что представитель истцов М.Л.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 возвратить 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.Л.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.Л.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. Z N-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. Z N-ского сельсовета Курской области (т. 1 л.д. 48). Договор с этими данными зарегистрирован в ЕГРП. Поэтому из ЕГРП подлежат исключению только данные в отношение этих лиц и их земельных долей, но не весь договор в отношение 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.

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

о п р е д е л и л а:

Решение Курского районного суда Курской области от 10 декабря 2008 года в части признания недействительной государственной регистрации в ЕГРП договора аренды от 15.01.2008 г. изменить.

Абзац четвертый резолютивной части решения изложить в следующей редакции: исключить из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним запись об участии в договоре аренды земельного участка от 15 января 2008 года, заключенного между Р.Ю.С., Е.Т.А. от имени 76-ти собственников земельных долей и ОАО «П» собственников земельных долей М.Л.А., П.М.Б. и А.Э.И.О.

В остальной части решение оставить без изменения, кассационные жалобы представителя ответчика ОАО «П» С.В.Н. и представителя истцов Г.Н.И. – без удовлетворения.

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 незаключённым договоров аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения с правом дальнейшего выкупа и о понуждении к возврату незаконно удерживаемых свидетельств на право собственности на землю, Кассационным определением Курского областного суда по Делу № 33-1128-2009 г. от 04 июня 2009 года отменено

Дело № 2-347/2009 г.

Р Е Ш Е Н И Е
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

г.Щигры *14 апреля 2009 года.*

Щигровский районный суд Курской области в составе:
председательствующего судьи Харламова С.В.
при секретаре Казинниковой М.Н.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Б.Е.Г. и других 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,-

УСТАНОВИЛ:

Б.Е.Г. и другие обратились в суд с иском 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, указав в обоснование иска, что 25 марта 2008 года между С.В.М., действующим от имени 66 участников долевой собственности на землю в границах земель бывшего ПСХК «им. Ч», и фермерским хозяйством М.Ю.Н., в лице главы фермерского хозяйства М.Ю.Н., заключён договор аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, сформированных в соответствии со ст. 13-14 Земельного кодекса РФ в счёт земельных долей собственников. Предметом данного договора являются земельные участки общей площадью 516,1 га, расположенные на территории N-ского сельсовета Щигровского района Курской области, в том числе: земельный участок площадью 353,1 га, кадастровый номер …, находится северо-западнее балки «П», на северо-востоке ограничен д. Z, на западе – д. Y; и земельный участок площадью 163 га, кадастровый номер …, находится западнее железной дороги «Охочевка – Колпны» до границы с МО «N-вский сельсовет» вдоль балки «Некрасовский верх». Договор аренды заключён на срок 11 месяцев с правом дальнейшего выкупа земельных участков.

Считают данный договор ничтожным, поскольку он заключён с нарушением норм Земельного и Гражданского законодательства, а именно: предметом договора являются земельные участки, однако реального выдела земельного участка в счёт принадлежащих им долей на момент заключения договора не было, землеустроительные мероприятия не проводились, в договоре указаны кадастровые номера иных земельных участков. Кроме того, договор аренды заключён С.В.М., действующим от имени участников долевой собственности,

однако в договоре не указаны основания, в соответствии с которыми С.В.М. имел полномочия на совершение данных действий. Условия договора с собственниками земельных долей не оговаривались, о необходимости уведомления арендатора о нежелании продлевать договор аренды, в силу чего он будет считаться заключённым на тот же срок, собственники не были поставлены в известность. О существовании данного договора они узнали после обращения в правоохранительные органы с жалобой на действия М.Ю.Н., неправомерно удерживающего свидетельства на право собственности на землю, вследствие чего они не имели возможности распорядиться принадлежащим им имуществом. Просят признать незаключённым договор аренды земельного участка и обязать главу фермерского хозяйства М.Ю.Н. возвратить принадлежащие им свидетельства на право собственности на землю.

В судебном заседании истец К.Л.А. исковые требования поддержала по основаниям, изложенным в заявлении, просила их удовлетворить, пояснив, что 16 февраля 2008 года в здании администрации Знаменского сельсовета Щигровского района Курской области по инициативе главы фермерского хозяйства М.Ю.Н. состоялся сход граждан – собственников земельных долей на земли бывшего ПСХК «им. Ч» N-ского сельсовета Щигровского района Курской области. На данном сходе М.Ю.Н. предложил передать ему в аренду принадлежащие им земельные доли и пообещал заключить с каждым договор аренды сроком 49 лет. С заключением договора на столь длительный срок она, как и другие граждане, была не согласна. Но М.Ю.Н. сказал, что можно заключить и на меньший срок, какой именно, он уточнит позже. При этом он сказал, что для оформления договоров ему необходимо сделать копии свидетельств на право собственности на землю, принадлежащих им. Потому она и другие жители, присутствовавшие на сходе, передали М.Ю.Н. данные документы, полагая, что с каждым из них в отдельности будет заключён договор аренды земельной доли. Через несколько дней, 21 февраля 2008 г., их вновь собрал М.Ю.Н. и представил им С.В.М., пояснив, что для ускорения процесса оформления договоров аренды ему удобнее будет работать с одним человеком, а не постоянно собирать их всех, потому им надо выдать на имя С.В.М. доверенности с правом осуществления всех полномочий, необходимых для заключения данных договоров. Здесь же, в здании администрации Знаменского сельсовета на уже готовой доверенности она, как и другие граждане, поставила свою подпись, тем самым уполномочив С.В.М. на заключение от её имени договора аренды принадлежащей ей земельной доли. Больше С.В.М. она не видела, условия договора аренды с нею ни М.Ю.Н., ни С.В.М. не обсуждали. На протяжении нескольких месяцев она пыталась связаться с М.Ю.Н., чтобы прояснить ситуацию по поводу заключения договора аренды, так как свидетельство на право собственности на землю всё ещё находилось у него, но найти его не могла. Обеспокоившись складывающейся ситуацией, она и другие граждане, также отдавшие М.Ю.Н. документы для заключения договоров аренды земельных долей, написали заявления Щигровскому межрайонному прокурору и начальнику ОВД Щигровского района с просьбой разобраться в данном деле. Из полученного ответа им стало известно, что 25.03.2008 г. от их имени С.В.М. заключён договор аренды земельного участка, выделенного в счёт принадлежащих им долей, сроком на 11 месяцев, с правом дальнейшего выкупа. Однако о действиях по выделу в натуре земельного участка ей ничего не известно.

В судебном заседании истцы исковые требования поддержали по основаниям, изложенным в заявлении, просили их удовлетворить и по существу дали показания, аналогичные показаниям К.Л.А.

Представитель истцов Л.Е.И. и С.Г.В. – Г.Н.В., действующая на основании доверенностей, выданных 12.06.2008 г., в судебном заседании поддержала

исковые требования, пояснив, что в соответствии с действующим земельным и гражданским законодательством в аренду могут быть переданы земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, в том числе находящиеся в долевой собственности, прошедшие государственный кадастровый учёт. 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. Обязательным приложением к договору аренды является план земельного участка. В заключённом С.В.М. от имени дольщиков договоре аренды указаны земельные участки и кадастровые номера, однако далее в договоре (п. 2.2.) идёт речь об обязанности Арендатора произвести за свой счёт действия по выделу земельных участков в натуре, что доказывает факт непроведения землеустроительных мероприятий по выделу до заключения договора, а внесённые в договор сведения о земельных участках, касающиеся кадастровых номеров, являются недостоверными.

В судебное заседание истцы Г.Н.П., Ч.А.Д., Л.Е.И., А.Л.И. не явились, представлены заявления о рассмотрении дела без их участия, исковые требования поддерживают в полном объёме.

Ответчик М.Ю.Н. – глава фермерского хозяйства – в судебном заседании иск не признал, пояснив, что дольщиками на земли бывшего ПСХК «им. Ч» N-ского сельсовета Щигровского района Курской области, принявшими решение о выделении в счёт принадлежащих им земельных долей земельного участка площадью 516,1 га, находящегося на территории Знаменского сельсовета Щигровского района Курской области, 21 февраля 2008 г. выданы доверенности на имя С.В.М., предоставляющие ему полномочия по проведению процедуры выдела, заключению и подписанию договора аренды земельного участка. В соответствии с данными полномочиями 25 марта 2008 г. между С.В.М. и фермерским хозяйством, главой которого он (т.е. М.Ю.Н.) является, заключён договор аренды земельного участка, выделенного в счёт земельных долей, сроком на 11 месяцев с целью оформления прав на земельный участок для дальнейшей его передаче в аренду фермерскому хозяйству М.Ю.Н. сроком на 49 лет. Все действия по выделу земельного участка, оформлению документов осуществлял С.В.М. Он (вместе с представителями других дольщиков, также выделяющих в счёт своих долей земельные участки на территории N-ского сельсовета) заказывал проект территориального землеустройства, ставил обособленные земельные участки на кадастровый учёт, составлял договор аренды. Он (т.е. М.Ю.Н.) оплачивал данные действия и подписал договор аренды. 25 марта 2008 г. между ними был составлен договор аренды в рукописном варианте. В результате проведения землеустроительных мероприятий в счёт земельных долей были выделены земельные участки общей площадью 516,1 га, из них один участок площадью 353,1 га, второй – 163 га; определены местоположение и границы участков, каждый участок 26 июня 2008 г. поставлен на кадастровый учёт. После чего С.В.М. изготовил печатный вариант договора аренды, включив в него сведения о земельных участках, в том числе и кадастровые номера, но оставил первоначальную дату подписания – 25 марта 2008 г. Договор аренды им (т.е М.Ю.Н.) исполнялся добросовестно, все пайщики получили арендную плату либо зерном, либо в денежном выражении от его стоимости. Считает, что договор аренды правомерен, свидетельства на право собственности на землю удерживает на законных основаниях, указанных в п. 2.1. Договора.

Представитель ответчика Д.М.С., действующая на основании доверенности от 02.04.2009 г., в судебном заседании поддержала позицию доверителя, пояснив, что нормы действующего законодательства не содержат прямого запрета на передачу в аренду земельных участков при отсутствии их кадастрового учёта.

Кроме того, объектом договора аренды от 25 марта 2008 г. являются земельные участки, прошедшие кадастровый учёт, местоположение их определёно, границы установлены, что позволяет их определённо идентифицировать. С.В.М., заключая данный договор, действовал в рамках предоставленных ему дольщиками полномочий. В настоящий момент данный договор не действует, так как истёк срок, новый договор не заключён, но М.Ю.Н. правомерно удерживает свидетельства на право собственности на землю.

Суд, выслушав истцов, представителя истцов Г.Н.В., ответчика, представителя ответчика Д.М.С., 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 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, 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 заключенным (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, имеющий 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, Знаменский 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 Y, на западе – деревней Z; другой земельный участок размером 163 га, кадастровый номер …, находится западнее железной дороги «Охочевка – Колпны» до границы с МО «N-ского 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 района, 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.

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

РЕШИЛ:

Иск Б.Е.Г. и других 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 – удовлетворить.

Договор аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения с правом дальнейшего выкупа от 25 марта 2008 года между С.В.М. и главой фермерского хозяйства М.Ю.Н. признать незаключённым.

Обязать М.Ю.Н. возвратить Б.Е.Г. и другим незаконно удерживаемые свидетельства на право собственности на землю.

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

КУРСКИЙ ОБЛАСТНОЙ СУД

КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Курск *4 июня 2009 года*

Судебная коллегия по гражданским делам Курского областного суда в составе:
председательствующего Полянской Л.П.,
судей Апалькова А.М. и Черниковой Е.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Б.Е.Г. и других, всего 25-ти истцов, к главе фермерского хозяйства М.Ю.Н.о признании договора не заключенным и понуждении к возврату правоудостоверяющих документов, поступившее с кассационной жалобой ответчика главы фермерского хозяйства М.Ю.Н. на решение Щигровского районного суда Курской области от 14 апреля 2009 года, которым постановлено:

«Иск Б.Е.Г. и других 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 – удовлетворить.

Договор аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения с правом дальнейшего выкупа от 25 марта 2008 года между С.В.М. и главой фермерского хозяйства М.Ю.Н. признать незаключённым.

Обязать М.Ю.Н. возвратить Б.Е.Г. и другим незаконно удерживаемые свидетельства на право собственности на землю».

Заслушав доклад судьи Апалькова А.М., объяснения ответчика М.Ю.Н. и его представителя Д.М.С., поддержавших кассационную жалобу, истцов Б.Е.Г., К.Л.А., Ч.И.А., Л.Д.И., Б.В.В., М.М.М., Ш.Т.А., представителя истца А.К.И. А.В.М., возражавших против удовлетворения кассационной жалобы, судебная коллегия

у с т а н о в и л а:

Б.Е.Г., Л.Е.И. и другие, всего 25 истцов, обратились в суд с иском к главе фермерского хозяйства М.Ю.Н. о признании договора не заключенным и понуждении к возврату правоудостоверяющих документов, указав, что все они (истцы) являются собственниками земельных долей на земельный участок в окрестностях с. Z Щигровского района Курской области, который находится в общей долевой собственности в результате реорганизации колхоза им. Чапаева. В 2008 году глава фермерского хозяйства М.Ю.Н. под предлогом оформления договора аренды земельного участка в счет земельных долей сроком на 11 месяцев собрал у них свидетельства о праве собственности на землю с условием возврата по истечении срока аренды. Однако без их согласия он с участием

С.В.М. от их имени 25 марта 2008 года оформил договор аренды с правом выкупа земельных долей.

Ссылаясь на то, что такого договора они не заключали, его условия не согласовывали, земельный участок в счет земельных долей не выделяли, не проводили с ним землеустроительных и кадастровых работ, просили признать договор аренды не заключенным и обязать М.Ю.Н. возвратить им незаконно удерживаемые свидетельства о праве собственности на землю.

Суд постановил указанное решение, мотивировав тем, что на момент заключения договора аренды – 25 марта 2008 года – отсутствовали проект территориального землеустройства (утвержден лишь 25 июня 2008 года) и кадастровый план (земельные участки поставлены на кадастровый учет только 26 июня 2008 года), что указывает на несогласованность при составлении договора существенных условий договора и это в силу ст. 607 ГК РФ влечет его незаключенность, а при незаключенности договора арендатором не могут удерживаться свидетельства о праве собственности на землю; договор имел срок аренды 11 месяцев, этот срок истек и он не может считаться продлённым, поскольку часть собственников земельных долей выразили возражения против аренды земли, а их представитель С.В.М. умер.

В кассационной жалобе ответчик М.Ю.Н., считая решение незаконным и необоснованным, просит отменить его и вынести новое решение об отказе в иске.

В возражении на кассационную жалобу представитель истцов Л.Е.И. и С.Г.В. Г.Н.В. считает решение законным и обоснованным и просит оставить его без изменения.

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. Z и д. Y; второй – 163 га, кадастровый номер …, расположен западнее железной дороги Охочевка – Колпны до границы с МО «N-ский 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. Z и д. Y и западнее железной дороги Охочевка – Колпны до границы с МО «N-ский 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 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 отношение 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 правомочий 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.

Поскольку все обстоятельства, имеющие значение для дела, установлены на основании имеющихся доказательств, по делу подлежит принятию новое решение об отказе в иске в части признания договора не заключенным и истребовании свидетельств только в отношение истцов Л.Е.И. Г.Н.П., К.Л.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.Л.А., Б. В.В., Г.А.П., М.М.М., Ш.Т.А., Ч.А.Д., С.В.В., С.Г.В.

Руководствуясь ст. 361, п. 3 ч. 1 ст. 362 ГПК РФ, судебная коллегия

о п р е д е л и л а:

Решение Щигровского районного суда курской области от 14 апреля 2009 года отменить.

Постановить новое решение, которым в удовлетворении иска о признании договора аренды земельных участков не заключенным отказать.

Обязать М.Ю.Н. возвратить свидетельства о праве собственности на землю Л.Е.И. и другим.

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

ДЕВЯТНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД
ПОСТАНОВЛЕНИЕ
от 5 мая 2008 г. по делу N А14-16098-2007/544/17

(извлечение)

Резолютивная часть постановления объявлена 05.05.2008.

Полный текст постановления изготовлен 05.05.2008.

Девятнадцатый арбитражный апелляционный суд, рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу общества с ограниченной ответственностью Селекционно-семеноводческая фирма З., с. К. Каширского района Воронежской области, на решение Арбитражного суда Воронежской области от 26.02.2008 года по делу N А14-16098-2007/544/17,

установил:

прокурор Воронежской области обратился в Арбитражный суд Воронежской области с иском о признании договора аренды земельного участка N 39 от 01.02.2007 года, заключенного между администрацией Каширского муниципального района Воронежской области и обществом с ограниченной ответственностью селекционно-семеноводческой фирмы З. недействительным, а также о возложении на ООО ССФ З. обязанности возвратить администрации Каширского муниципального района Воронежской области земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения района общей площадью 622 га, расположенный по адресу: Воронежская область, Каширский район, с. К. в границах землепользования ПК З. из невостребованных земельных долей.

Решением Арбитражного суда Воронежской области от 26.02.2008 года исковые требования удовлетворены, признан недействительным (ничтожным) договор аренды земельного участка N 39 от 01.02.2007 года между администрацией Каширского муниципального района Воронежской области и ООО ССФ З., а также в порядке применения последствий недействительности договора аренды земельного участка на ООО ССФ З. возложена обязанность возвратить администрации Каширского муниципального района Воронежской области земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, общей площадью 622 га, расположенный по адресу: Воронежская область, Каширский район, с. К. в границах землепользования ПК З. из невостребованных земельных долей.

Не согласившись с принятым решением, ответчик - ООО ССФ З. - обратился в Девятнадцатый арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой, в которой просил решение Арбитражного суда Воронежской области от 26.02.2008 года отменить.

В судебном заседании представитель ООО ССФ З. апелляционную жалобу поддержал по изложенным в ней основаниям.

Прокурор Воронежской области доводы апелляционной жалобы отклонил, указав на их необоснованность.

Представитель администрации Каширского муниципального района Воронежской области доводы апелляционной жалобы поддержал и, указав на незаконность и необоснованность обжалуемого судебного акта, просил его отменить, а апелляционную жалобу - удовлетворить.

В судебном заседании 25.04.2008 года объявлялся перерыв до 05.05.2008 года.

Изучив материалы дела, рассмотрев доводы апелляционной жалобы и возражений на нее, заслушав пояснения представителей истца и ответчика, судебная коллегия не находит оснований для удовлетворения апелляционной жалобы и отмены или изменения обжалуемого судебного акта.

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 N 39, согласно которому арендодатель предоставляет, а

арендатор принимает в аренду земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения (невостребованный 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 N 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 З. из невостребованных 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 невостребованных 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.

Судебные расходы по делу на основании статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в виде государственной пошлины за рассмотрение апелляционной жалобы относятся на ее заявителя.

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

постановил:

решение Арбитражного суда Воронежской области от 26.02.2008 года по делу N А14-16098-2007/544/17 оставить без изменения, а апелляционную жалобу - без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня принятия и может быть обжаловано в двухмесячный срок в кассационном порядке в Федеральный арбитражный суд Центрального округа.

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

ДЕВЯТНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД
ПОСТАНОВЛЕНИЕ
от 13 октября 2008 г. по делу N А14-2774/2008118/32

(извлечение)

Резолютивная часть постановления объявлена 7 октября 2008 года.

Постановление в полном объеме изготовлено 13 октября 2008 года.

Девятнадцатый арбитражный апелляционный суд, рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу закрытого акционерного общества А., г. Воронеж, на решение Арбитражного суда Воронежской области от 31.07.2008 г. по делу N А14-2774/2008118/32,

установил:

закрытое акционерное общество А. /далее ЗАО А., истец/ на основании договора уступки прав и передачи обязанностей N 11 от 01.12.06 г. обратилось в Арбитражный суд Воронежской области с иском к администрации Каширского муниципального района Воронежской области о внесении изменений в п. п. 2.1, 1.1 договора аренды N 45 от 01.02.2006 г. земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения - невостребованный фонд 142 га. фонд перераспределения - 1065 га, находящегося по адресу: СХА П. пос. им. Д. Каширского района Воронежской области.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено ООО С.

Решением Арбитражного суда Воронежской области от 31.07.2008 г. в удовлетворении иска отказано.

Не согласившись с принятым судебным актом, ЗАО А. обратилось в Девятнадцатый арбитражный апелляционный суд с жалобой на данное решение, в которой просило его отменить и направить вопрос на новое рассмотрение.

При этом, заявитель жалобы указывает на то, что при вынесении решения судом первой инстанции не было учтено, что договор аренды N 45 от 01.02.2008 г. исполнялся сторонами, земельные участки фонда перераспределения, находящиеся вблизи поселка им. Д. были переданы ответчиком и истец осуществлял арендные платежи.

Представители Администрации Каширского муниципального района Воронежской области, ООО С. с доводами апелляционной жалобы не согласились считают обжалуемое решение законным и обоснованным, по основаниям указанным в отзывах на апелляционную жалобу, просили оставить его без изменения, апелляционную жалобу - без удовлетворения.

Представитель ЗАО А., поддержал доводы апелляционной жалобы, просил отменить обжалуемое решение полностью, вынести по делу новый судебный акт.

Изучив материалы дела с учетом доводов апелляционной жалобы и отзыва на нее, заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, апелляционный суд считает, что обжалуемое решение суда первой инстанции является законным и обоснованным и отмене либо изменению не подлежит.

При этом апелляционный суд руководствуется следующим.

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; N; N; N; N; N; N; N; N; 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 представлении 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.

Расходы по государственной пошлине в сумме 1 000 рублей за рассмотрение апелляционной жалобы относятся на ее заявителя и возврату либо возмещению не подлежат.

Руководствуясь статьями 110, 267 - 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Девятнадцатый арбитражный апелляционный суд

постановил:

решение Арбитражного суда Воронежской области от 31 июля 2008 года по делу N А14-2774/2008118/32 оставить без изменения, а апелляционную жалобу закрытого акционерного общества А., г. Воронеж - без удовлетворения.

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

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

Судья Комоликова Е.А.

Докладчик Игнатенкова Т.А. Дело № 33-…-2010

Л И П Е Ц К И Й О Б Л А С Т Н О Й С У Д

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

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

председательствующего Фоминой Н.В.

судей Игнатенковой Т.А., Киселева А.П.

при секретаре Киселевой О.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании в городе Липецке дело по кассационной жалобе гр. Д. и других на решение Становлянского районного суда Липецкой области от 29 декабря 2009года, которым постановлено:

«В удовлетворении исковых требований гр. Д., З., С., Б., Г., К., Р., Е., Ш. к ООО «С» о признании недействительным договора аренды земельных долей и применении последствий недействительности ничтожной сделки – отказать».

Заслушав доклад судьи областного суда Т.Игнатенковой, судебная коллегия

У С Т А Н О В И Л А :

Истцы гр. Д., З., С., Б., Г., К., Р., Е., Ш. обратились в суд к ООО «С» Липецкой области с иском о признании недействительным договора аренды земельных долей и применении последствий недействительности ничтожной сделки. В обоснование заявленных требований истцы указали, что 03.03.2004 года ими с ответчиком был заключен договор аренды земельных долей общей площадью сельскохозяйственных угодий 3156 га, из них пашни 2415 га. Договор подписан от имени собственников земельных долей гр. П., полномочия которого не были документально подтверждены. Договор аренды заключен на срок 5 лет, но государственную регистрацию в установленном законом порядке названный договор не прошел. Истцы просили признать указанный договор аренды от 03.03.2004г. недействительным по основаниям его ничтожности.

В судебном заседании представитель истца гр. Б. по доверенности гр. Б., представитель истцов адвокат С.Ю.П. исковые требования поддержали, указав также на то, что ООО «С», не поставив в известность собственников земельных долей, участвовало в согласовании площади земельных участков, выделяемых под строительство участка автодороги «Дон» в объезд г. Ельца, и убытков вследствие потерь сельскохозяйственного производства, включая упущенную выгоду. В связи с чем ответчик получил денежные средства в размере 4 195 134 руб. По утверждению истцов, ООО «С» должно выплатить каждому истцу стоимость неосновательного обогащения, в том числе, процентов за пользование чужими денежными средствами в размере 34335 руб., что и будет являться применением последствий недействительности сделки.

Истцы гр. Д., З., С., Г., К., Р., Е., Ш. в судебное заседание не явились, просили рассмотреть дело в их отсутствие. Истец гр. Б. в судебное заседание не явился, о времени и месте рассмотрения дела извещен.

Представитель ответчика ООО «С» - генеральный директор Г.А. Т. исковые требования не признал, ссылаясь на то, что решение о заключении оспариваемого договора было принято на собрании собственников земельных долей 01.03.2004 года. На этом собрании участники общей долевой собственности на земельный участок для заключения договора аренды избрали гр. П. Но в настоящее время договор аренды от 03.03.2004г. является недействующим, поскольку 17.05.2007г. заключен новый договор аренды с теми же собственниками земельных долей и на тот же объект, который прошел государственную регистрацию.

Представитель третьего лица администрации Становлянского муниципального района Липецкой области по доверенности гр. В. просил отказать в удовлетворении исковых требований. Представители третьих лиц Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Липецкой области по доверенности гр. Т. и Федерального государственного учреждения «Межрегиональная дирекция по дорожному строительству в Центральном регионе в Российской Федерации дорожного агентства» по доверенности гр. С. отнесли рассмотрение спора на усмотрение суда.

Суд постановил решение, резолютивная часть которого приведена выше.

В кассационной жалобе истцы просят отменить решение суда, как незаконное и необоснованное, постановленное с нарушением закона, ссылаясь на неправильное определение судом первой инстанции обстоятельств, имеющих значение для дела, недоказанность установленных обстоятельств и несоответствие выводов суда обстоятельствам дела.

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.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст.361 - 366 ГПК РФ, судебная коллегия

О П Р Е Д Е Л И Л А :

Решение Становлянского районного суда Липецкой области от 29 декабря 2009 года оставить без изменения, кассационную жалобу - без удовлетворения.

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

Л И П Е Ц К И Й О Б Л А С Т Н О Й С У Д

Судья Коробейникова С.В. № 33-2344а/2010 г.

Докладчик Жукова Н.Н.

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

27 сентября 2010 года судебная коллегия по гражданским делам Липецкого областного суда в составе:

Председательствующего Лепехиной Н.В.

судей: Жуковой Н.Н. и Орловой О.А.

при секретаре Канине А.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по частной жалобе ОАО «Агропромышленное объединение «А» на определение Липецкого районного суда Липецкой области от 18 августа 2010 года, которым постановлено:

Приостановить производство по делу по иску ОАО «Агропромышленное объединение «А» к М.А.П., К.Е.В. о признании недействительным возникшего права собственности на земельные участки до рассмотрения дела по иску М.А.П. и К.Е.В. к ОАО АПО «А» о признании недействительными договоров аренды земельных участков.

Заслушав доклад судьи Жуковой Н.Н., судебная коллегия установила:

ОАО «Агропромышленное объединение «А» обратилось в суд с иском к К.Е. В. и М.А.П. о признании недействительным возникшего у них права собственности на земельные участки, расположенные по адресу:. ... ..., соответственно: за К.Е.В.

на земельный участок с кадастровым номером {…} общей площадью 76000 кв.м., за М.А.П на земельный участок с кадастровым номером {…} общей площадью 76000 кв.м., ссылаясь на то, что регистрация права собственности земельных участков за ответчиками нарушает права истца, который является 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 сособственников 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 СВ. 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

ДЕВЯТНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД
ПОСТАНОВЛЕНИЕ
от 10 декабря 2007 г. по делу N А64-3644/07-20

(извлечение)

Резолютивная часть постановления объявлена 07.12.2007.

Полный текст постановления изготовлен 10.12.2007.

Девятнадцатый арбитражный апелляционный суд, рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу ИП К. на решение Арбитражного суда Тамбовской области от 24.09.2007 года по делу N А64-3644/07-20,

установил:

индивидуальный предприниматель - глава крестьянского фермерского хозяйства К. (далее - истец) обратился в Арбитражный суд Тамбовской области с иском к Администрации У-го района Тамбовской области (далее - ответчик) о признании недействительным договора аренды от 15 декабря 2002 года N 18 земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, заключенного между Администрацией У-го района Тамбовской области и ООО Р., отмене государственной регистрации права аренды земельного участка с кадастровым номером N, произведенной 03.07.2003 г. У-м филиалом Учреждения юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Тамбовской области.

В соответствии со ст. 49 АПК РФ истцом было заявлено об отказе от исковых требований в части признания записи в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, которое судом принято.

Решением Арбитражного суда Тамбовской области от 24.09.2007 г. в удовлетворении исковых требований было отказано.

Указанное решение суда как не соответствующее нормам материального права обжаловано истцом в апелляционном порядке, в связи с чем заявитель просит решение Арбитражного суда Тамбовской области отменить, принять по делу новый судебный акт об удовлетворении исковых требований.

Ответчик в отзыве на апелляционную жалобу считает, что решение принято в полном соответствии с нормами материального права, просит решение арбитражного суда оставить без изменения, а апелляционную жалобу - без удовлетворения.

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.

Расходы за рассмотрение дела апелляционным судом в виде госпошлины относятся на заявителя жалобы.

Руководствуясь ст. ст. 110, 112, 266 - 271 АПК РФ, арбитражный суд

постановил:

решение Арбитражного Тамбовской области от 24.09.2007 года по делу N А64-3644/07-20 оставить без изменения, а апелляционную жалобу индивидуального предпринимателя - главы крестьянского фермерского хозяйства К. - без удовлетворения.

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

2.3.4.2. Постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда по делу № А64-3192/07-23 от 25 апреля 2008 г.

ДЕВЯТНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД
ПОСТАНОВЛЕНИЕ
от 25 апреля 2008 г. по делу N А64-3192/07-23

(извлечение)

Резолютивная часть постановления объявлена 25.04.2008.

Постановление в полном объеме изготовлено 25.04.2008.

Девятнадцатый арбитражный апелляционный суд, рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу главы крестьянского фермерского

хозяйства, индивидуального предпринимателя П. на решение Арбитражного суда Тамбовской области от 15.01.2008 года по делу N А64-3192/07-23,

установил:

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 негаторный 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.

Расходы по уплате государственной пошлины за рассмотрение иска и за подачу апелляционной жалобы в соответствии со статьями 110, 112 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации относятся на истца.

Руководствуясь пунктом 2 статьи 269, статьей 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

постановил:

решение Арбитражного суда Тамбовской области от 15.01.2008 года по делу N А64-3192/07-23 отменить.

Индивидуальному предпринимателю, главе крестьянского фермерского хозяйства С. в иске отказать.

Взыскать с индивидуального предпринимателя, главы крестьянского фермерского хозяйства С. в пользу индивидуального предпринимателя, главы крестьянского фермерского хозяйства П. расходы по государственной пошлине по апелляционной жалобе в сумме 1000 рублей.

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

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

Дело № 33-3497

Судья Свечников Г.Е.

КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

Судебная коллегия по гражданским делам Тамбовского областного суда в составе: председательствующего Кочергиной Н.А.

судей: Баранова В.В., Ковешниковой Е.А.

при секретаре Гладышевой А.В.,

рассмотрев в судебном заседании 29 ноября 2010 года дело по кассационной жалобе генерального директора ООО «А» и дополнительной кассационной жалобе представителя ООО «А» на решение Сосновского районного суда Тамбовской области от 19 июля 2010 года,

заслушав доклад судьи Баранова В.В., судебная коллегия

у с т а н о в и л а:

08 декабря 2006 года состоялось общее собрание участников общей долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения, расположенный в границах СХПК «С» Сосновского района Тамбовской области, на котором решались вопросы землепользования собственниками земельных долей. По итогам проведения собрания был составлен протокол, в котором были указаны результаты решения вопросов, поставленных на повестку собрания.

20 февраля 2009 года П.А.В., О.Т.П., М.Н.П., Ш.В.И. и З.Н.И., действующая за себя и от имени 448 собственников земельных долей, заключили с ООО «А» договор аренды земельного участка общей площадью 1947,12 га из земель сельскохозяйственного назначения в границах СХПК «С» сроком на 30 лет.

Указанный договор заключен на основании решения общего собрания участников общей долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения в границах СХПК «Сосновый бор» от 08 декабря 2006г и зарегистрирован в Сосновском отделе Управления Федеральной регистрационной службы.

Не согласившись с условиями договора аренды, истцы – А.М.Н., Б.Е.П., О. О.Н. и другие (всего 312 человек) обратились в суд с иском к ООО «А», А.А.А., А.Н.И. и другим (всего 141 человек) о признании недействительным п. 5.9 договора аренды, согласно которого они, являясь участниками общей долевой собственности, не могут распоряжаться своей земельной долей без согласия арендатора, а также просили признать недействительным в целом договор аренды от 20 февраля 2009 года, указав, что действительно 08 декабря 2006 года состоялось общее собрание участников долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения в границах СХПК «С». По итогам общего собрания было принято решение о передаче в аренду земельного участка площадью 1947,12 га СХПК «С», а не ООО «А». Считают, что протокол общего собрания был сфальсифицирован. О нарушении своих прав им стало известно в октябре 2009 года после получения сообщения УФРС об отказе в государственной регистрации прав на земельные доли, а также из постановления дознавателя ОВД по Сосновскому району от 17 декабря 2009 года.

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.