

Обобщение практики рассмотрения Арбитражным судом Центрального округа споров, связанных с оборотом земель сельскохозяйственного назначения, за 2021-2022 годы.

В соответствии с пунктом 3.10 Плана работы Арбитражного суда Центрального округа на второе полугодие 2023 года подготовлено обобщение практики рассмотрения Арбитражным судом Центрального округа споров, связанных с оборотом земель сельскохозяйственного назначения, за 2021-2022 годы.

Настоящее обобщение подготовлено в целях установления единообразия судебной практики арбитражных судов, повышения эффективности и качества отправления правосудия при разрешении споров, возникающих в сфере правовых отношений, регулирующих оборот земель сельскохозяйственного назначения.

В соответствии с пунктом 6 статьи 27 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) особенности оборота земель сельскохозяйственного назначения регулируются Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Закон № 101-ФЗ).

Указанный Федеральный закон регулирует отношения, связанные с владением, пользованием, распоряжением земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, устанавливает правила и ограничения, применяемые к обороту земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, - сделкам, результатом совершения которых является возникновение, переход или прекращение прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения и доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, определяет условия предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также изъятия их в государственную или муниципальную собственность.

При регулировании отношений, касающихся оборота земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, также применяются нормы Земельного кодекса Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, других федеральных законов, принимаемых в соответствии с ними иных нормативных правовых актов Российской Федерации и законов субъектов Российской Федерации.

За период с 01.01.2021 по 31.12.2022 судом округа рассмотрено 93 дела по кассационным жалобам на судебные акты судов первой и апелляционной инстанций по спорам указанной категории, что составляет 0,6% от общего количества рассмотренных дел за весь период (16 012 дел).

Из 93 дел по 80 делам (86%) судебные акты арбитражных судов оставлены без изменения, а по 13 делам (14%) – отменены.

За анализируемый период по данной категории споров в Верховный Суд Российской Федерации обжалованы постановления Арбитражного суда Центрального округа по 44 делам, по 42 из которых вынесены определения об отказе в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации; по 2 делам судебные акты отменены с направлением дел на новое рассмотрение в суды первой инстанции.

Изучение судебной практики Арбитражного суда Центрального округа по рассмотрению кассационных жалоб на судебные акты показывает, что в целом судами верно применяются положения законодательства, регулирующего спорные отношения, учитываются правовые позиции, приведенные в Обзоре судебной практики по делам, связанным с предоставлением земельных участков сельскохозяйственным организациям и крестьянским (фермерским) хозяйствам для ведения сельскохозяйственного производства, утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 23.12.2020.

Вместе с тем проведенный анализ выявил необходимость обратить внимание судов на ряд актуальных проблем с целью формирования единообразных правовых позиций при рассмотрении дел данной категории.

1. В случае если земельный участок, из которого образован земельный участок в счет выдела земельных долей, обременен правом аренды, обременение сохраняется и в отношении образованного земельного участка.

Общество «К» обратилось в суд с заявлением о признании незаконным решения Управления Росреестра об отказе в осуществлении государственной регистрации договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендодателя в отношении земельного участка (1); обязанности регистрирующего органа осуществить государственную регистрацию договора аренды в отношении данного земельного участка.

Судом установлено, что между обществом «Р» (арендатор) и обществом «К» (новый арендатор) заключен договор передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка с множественностью

лиц на стороне арендодателя, заключенному между обществом «Р» и собственниками земельных долей в праве общей долевой собственности на земельный участок (2).

Позднее осуществлен государственный кадастровый учет с одновременной регистрацией права общей долевой собственности на земельный участок (1) сельскохозяйственного назначения, образованный в счет выдела земельных долей, принадлежащих К. и Ф., из земельного участка (2), который обременен арендой в пользу общества «Р». Обременений в отношении образованного и поставленного на кадастровый учет земельного участка (1) не зарегистрировано.

Общество «К» обратилось в Управление Росреестра с заявлением о государственной регистрации договора аренды в качестве обременения земельного участка (1).

Регистрирующий орган приостановил осуществление действий по государственной регистрации прав, предложив заявителю представить договор аренды земельного участка (1), поскольку предметом представленного договора аренды являлся земельный участок (2), а затем отказал в государственной регистрации прав ввиду истечения срока приостановления, указанного в уведомлении, и не устранении приведенной в данном уведомлении причины, препятствующей осуществлению государственной регистрации прав.

Удовлетворяя требования Общества «К», суд исходил из того, что исходный земельный участок (2), из которого образован земельный участок (1) в счет выдела земельных долей, обременен правом аренды в пользу общества «К» на основании договора аренды, обременение должно сохраниться и в отношении образованного земельного участка (1), что соответствует правовой позиции, приведенной в пункте 31 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2019), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 27.11.2019, в силу которой ранее заключенный договор аренды земельного участка не подлежит прекращению ввиду выделения части этого участка участниками общей долевой собственности, выразившими согласие на его заключение. Одновременно с регистрацией права собственности на выделенный участок регистратор обязан внести запись в ЕГРН об обременении вновь образованного земельного участка.

Порядок внесения в ЕГРН записи об обременении правом аренды вновь образованного земельного участка установлен частью 12 статьи 41 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

(Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 30.03.2022 по делу № А35-263/2021)

2. При решении вопроса о сохранении в отношении земельного участка, образованного путем выдела в счет земельных долей участника общей долевой собственности, обременения в виде аренды, возникшего в отношении исходного земельного участка сельскохозяйственного назначения, суду надлежит учитывать волю участника общей долевой собственности на передачу либо отказ в передаче в аренду исходного земельного участка.

Общество «К» обратилось в арбитражный суд с исковым заявлением к обществу «П» о признании за истцом права аренды земельного участка на основании договора аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с множественностью лиц на стороне арендодателя.

Судом установлено, что А. как одним из собственников земельных долей данного земельного участка проведена процедура выдела земельного участка в счет земельных долей.

На стадии утверждения проекта межевания земельного участка общество «П» приобрело права на доли в праве на земельный участок у вышеуказанного собственника А.

В судебном порядке общество «П» оспорило возражения арендатора – общества «К» относительно размера и местоположения выделяемого земельного участка, суд признал проект межевания согласованным, а право аренды на выделяемый земельный участок - сохранившимся.

Общество «П», завершив процедуру выдела земельного участка, зарегистрировало на него право собственности.

Ссылаясь на то, что по заявлению собственника участка - общества «П» регистратором незаконно осуществлена государственная регистрация расторжения договора аренды земельного участка, общество «К» обратилось в суд.

При разрешении спора суд счел подлежащим установлению юридически значимое обстоятельство, а именно: факт наличия воли собственника доли из исходного земельного участка на передачу его в аренду или отсутствия такового.

Судом установлено, что в 2008 году состоялось общее собрание собственников земельных долей в праве общей долевой собственности на исходный земельный участок, на котором присутствовал, в том числе собственник А., который выразил свою волю передать земельный участок в

аренду, заключить договор аренды земельного участка, в установленные действующим законодательством сроки зарегистрировать договор аренды, что и было сделано впоследствии.

Заявленные требования судом удовлетворены, поскольку указанное выше свидетельствует о том, что оснований для прекращения договора аренды на основании пункта 5 статьи 14 Закона № 101-ФЗ не имелось; в силу положений пункта 4 статьи 11.8 ЗК РФ право аренды общество «К» автоматически распространилось на выделенный земельный участок с тем объемом прав и обязанностей сторон, которые были установлены в момент заключения договора аренды с множественностью лиц на стороне арендодателя в 2008 году.

(Постановление Арбитражного суда Центрального округа по делу № А35-8023/2020)

3. Право на выдел земельного участка в счет земельных долей имеют как собственники, непосредственно голосовавшие на общем собрании против передачи в аренду земельного участка, так и лица, которые в последующем приобрели в собственность такие земельные доли.

Общество «П» обратилось в суд с исковым заявлением к обществу «Г» о признании возражений относительно размера и местоположения земельного участка, выделяемого из земельного участка (1), необоснованными; признании проекта межевания земельного участка, выделяемого из земельного участка (1), согласованным.

Судом установлено, что в общей долевой собственности граждан и юридических лиц находился земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения (1). На общем собрании участников долевой собственности большинством голосов принято решение о передаче указанного земельного участка в аренду обществу «Г», после чего был заключен соответствующий договор.

Участники долевой собственности, голосовавшие против заключения договора аренды, продали принадлежащие им доли в праве общей собственности на земельный участок одному из сособственников - 3.

После государственной регистрации права общей долевой собственности 3. принял решение о выделе земельного участка в счет принадлежащих ему земельных долей из состава земельного участка (1).

На изготовленный для целей выделения из исходного земельного участка проект межевания выделяемого земельного участка от общества «Г», являвшегося в указанный период арендатором земельного участка (1) и

одним из его сособственников, в адрес кадастрового инженера поступили возражения относительно размера и местоположения границ выделяемого земельного участка, со ссылкой на то, что размер земельного участка значительно превышает площадь, соответствующую пяти земельным долям, которые на момент проведения собрания участников долевой собственности принадлежали З., голосовавшему против передачи в аренду земельного участка.

Удовлетворяя заявленные требования, суд исходил из того, что согласно пункту 5 статьи 14 Закона № 101-ФЗ земельные доли, собственники которых на общем собрании выразили свое несогласие с передачей в аренду земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, не могут быть предметом аренды в составе передаваемого в аренду земельного участка. Выделение таких земельных долей из состава земельного участка, находящегося в общей долевой собственности и переданного в аренду, является способом владения и пользования землей в пределах площади, приходящейся на земельные доли, собственники которых выразили свое несогласие с передачей в аренду земельного участка.

В данном случае выделяемый земельный участок полностью сформирован в счет земельных долей, собственники которых на общем собрании выразили свое несогласие с передачей обществу «Г» в аренду земельного участка (1).

Право на выдел земельного участка в счет земельных долей имеют как собственники, непосредственно голосовавшие на общем собрании против передачи в аренду земельного участка, так и лица, которые в последующем приобрели в собственность такие земельные доли.

(Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 20.12.2021 по делу № А35-7865/2020)

4. Неопубликование информации о возможности приобретения земельной доли и условиях такого приобретения в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации, свидетельствует о нарушении процедуры совершения сделок с долями в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения и влечет их недействительность.

Компания обратилась в суд с исковым заявлением к администрации, обществу о признании недействительным заключенного между администрацией и обществом договора купли-продажи земельных долей; в порядке применения последствий недействительности сделки просила снять с кадастрового учета земельный участок (1), прекратив на него права

общества, восстановить в ЕГРН записи о праве муниципального образования на земельные доли в земельном участке (2), разрешить вопрос о двусторонней реституции.

Судом установлено, что на основании состоявшихся решений суда общей юрисдикции за администрацией зарегистрировано право муниципальной собственности на не востребовавшие земельные доли в общей собственности на земельный участок (2).

Администрацией на своем официальном сайте и в газете «С.Н.» были размещены объявления о продаже указанных земельных долей.

На основании заявления общества с ним администрацией заключен договор купли-продажи земельных долей в праве общей собственности на земельный участок (2).

В дальнейшем, за обществом зарегистрировано право собственности на указанные земельные доли, в счет которых выделен земельный участок (1), и за обществом на него зарегистрировано право собственности.

Удовлетворяя заявленные требования, суд исходил из того, что с целью продажи земельной доли орган местного самоуправления в силу абзаца 2 пункта 4 статьи 12 Закона № 101-ФЗ не позднее чем в течение одного месяца со дня возникновения права муниципальной собственности на земельную долю обязан опубликовать в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации, и разместить на своем официальном сайте в сети «Интернет» (при его наличии) информацию о возможности приобретения земельной доли на условиях, предусмотренных данным пунктом. Указанная информация размещается также на информационных щитах, расположенных на территории этого муниципального образования.

Постановлением Губернатора К. области в качестве средства 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, сведения о реализации указанных спорных долей, определена газета «К.П.».

Установив отсутствие публикации в данном издании, суд счел, что администрацией допущено грубое нарушение процедуры совершения сделок с долями в праве общей собственности на земельный участок (2) из земель сельскохозяйственного назначения, повлекшее нарушение законного интереса компании, использующей земельный участок (2), связанного с приобретением этих земельных долей в льготном порядке.

(Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 16.02.2022 по делу № А35-1015/2021)

5. Положениями Закона № 101-ФЗ не предусматривается дальнейшее дробление земельной доли в случае, если принадлежащие собственнику земельные доли были оформлены как единое имущество.

Общество обратилось в суд с заявлением к Управлению Росреестра о признании незаконным уведомления об отказе в государственной регистрации перехода права собственности на часть земельного участка.

Судом установлено, что являясь арендатором земельного участка на основании договора аренды с множественностью лиц на стороне арендодателя, общество заключило с М. как собственником 75/263 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок договор купли-продажи 30/263 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок. При этом за М. сохранилась собственность на оставшиеся 45/263 земельных долей.

В целях осуществления государственной регистрации перехода права собственности на купленную часть земельных долей общество обратилось в Управление Росреестра с соответствующим заявлением.

Управление сообщило о приостановлении государственной регистрации прав ввиду отсутствия в ЕГРН сведений о принадлежности М. 30/263 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок, что свидетельствует, по мнению регистратора, об отсутствии у данного лица права распоряжения указанной земельной долей, а впоследствии отказало обществу в государственной регистрации перехода права.

Суд апелляционной инстанции, отменяя решение суда области, и удовлетворяя заявленные требования, указал, что нормы статей 252 ГК РФ и 11.5 ЗК РФ не ограничивают участника общей долевой собственности в праве распоряжения как всеми принадлежащими ему долями, так и несколькими из принадлежащих одному лицу долей, не допуская лишь выдела в счет части единственной доли, принадлежащей участнику долевой собственности (дробление доли).

Суд кассационной инстанции, не соглашаясь с данными выводами суда апелляционной инстанции, указал, что в рассматриваемом случае собственником земельной доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения осуществлено без выдела в натуре дробление своей доли, в результате которого увеличилось число собственников в праве общей долевой собственности. Согласно сведениям ЕГРН, доля М. в праве общей долевой собственности на

земельный участок в соответствии с соглашением определена в размере 75/263 и является единственной долей М., которая оформлена в качестве единого объекта прав одной регистрационной записью в ЕГРН. Доказательств, подтверждающих отдельную государственную регистрацию права собственности М. на 30/263 доли либо на каждую из 75/263 принадлежащих М. земельных долей в земельном участке, заявителем не представлено.

Учитывая изложенное, суд округа признал обоснованным и соответствующим смыслу специального правового регулирования вывод суда области о том, что положениями Закона № 101-ФЗ не предусматриваются правомочия собственника земельной доли, допускающие ее дальнейшее дробление, в случае, если принадлежащие собственнику земельные доли были оформлены как единое имущество.

(Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 07.09.2021 по делу № А64-5418/2020)

6. Отсутствие государственной регистрации права долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения всех участников долевой собственности не является препятствием для регистрации договора аренды этого участка.

Общество обратилось в суд с заявлением о признании незаконным решения Управления Росреестра об отказе в осуществлении действий по государственной регистрации договора аренды в отношении земельного участка сельскохозяйственного назначения, обязании осуществить государственную регистрацию договора аренды указанного земельного участка.

Судом установлено, что проведенным при наличии кворума собранием участников общей долевой собственности на земельный участок утверждены условия и срок действия договора аренды земельного участка, а также лица, уполномоченные действовать без доверенности от имени собственников, на основании чего между участниками общей долевой собственности и обществом подписан договор аренды земельного участка сроком действия на десять лет.

Общество обратилось в Управление Росреестра с заявлением о государственной регистрации указанного договора аренды.

Решением Управления Росреестра осуществление государственной регистрации договора аренды приостановлено, поскольку право общей долевой собственности на земельный участок не зарегистрировано за всеми

участниками общей долевой собственности, что, по мнению регистратора, препятствует проведению государственной регистрации договора аренды.

Впоследствии в государственной регистрации прав отказано.

Удовлетворяя требования общества, суд посчитал незаконными решения регистратора, исходя из следующего.

Поскольку решения, касающиеся владения, пользования и распоряжения земельным участком из земель сельскохозяйственного назначения, принимаются общим собранием участников долевой собственности при наличии установленного законом кворума; являются обязательными как для участников, голосовавших за принятие данного решения, так и для участников, которые голосовали против либо не принимали участия в собрании; договор аренды заключается уполномоченным общим собранием лицом от имени всех участников общей долевой собственности, в том числе собственников, не зарегистрировавших свои права на земельные доли, то необходимости участия всех собственников земельного участка сельскохозяйственного назначения в процедуре распоряжения им, в том числе обязательности регистрации права каждого собственника земельной доли в ЕГРН, не имеется, закон такого требования не содержит.

Государственная регистрация договора аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения, находящегося в общей долевой собственности, при отсутствии в ЕГРН сведений о регистрации прав на земельные доли в составе спорного земельного участка всех участников такой собственности не влечет нарушений прав и законных интересов участников долевой собственности, не зарегистрировавших свои права на принадлежащие им доли.

(Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 27.12.2021 по делу № А14-17111/2020)

7. В случае, если несколько организаций или крестьянских (фермерских) хозяйств используют участки, пришедшие на не востребованные земельные доли, каждый из них имеет право на льготное приобретение земельного участка в той площади, в которой осуществлялось его правомерное и добросовестное использование.

Если имеются препятствия к формированию самостоятельных земельных участков, возможно приобретение указанными лицами земельного участка в долевую собственность (оформление договора аренды с множественностью лиц на стороне арендатора) с определением порядка пользования.

Общество «А» обратилось в суд с исковым заявлением к администрации и крестьянскому хозяйству о признании недействительными торгов в форме аукциона по продаже земельного участка сельскохозяйственного назначения и признании недействительным договора купли-продажи, заключенного между администрацией и крестьянским хозяйством.

Судом установлено, что спорный земельный участок образован из не востребованных земельных долей, перешедших в муниципальную собственность.

Администрацией принято постановление о проведении торгов в форме аукциона по продаже указанного земельного участка. Победителем аукциона признано крестьянское хозяйство, с которым администрацией заключен договор купли-продажи земельного участка.

Удовлетворяя требования общества, суд, руководствуясь статьями 10, 12.1 Закона № 101-ФЗ, статьей 39.3 ЗК РФ, статьями 166, 168, 449 ГК РФ, разъяснениями, приведенными в Обзоре судебной практики по делам, связанным с предоставлением земельных участков сельскохозяйственным организациям и крестьянским (фермерским) хозяйствам для ведения сельскохозяйственного производства» (утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 23.12.2020), исходил из того, что администрацией допущено нарушение процедуры реализации спорного земельного участка.

Действующее законодательство об обороте земель сельскохозяйственного назначения предусматривает реализацию выделенного в счет долей земельного участка в установленной процедуре, предоставляя льготы по приобретению такого земельного участка из состава земель сельскохозяйственного назначения соответствующим субъектам при соблюдении принципа добросовестного использования земель сельскохозяйственного назначения.

В случаях, когда несколькими хозяйствующими субъектами ставится вопрос о признании права на льготное получение соответствующего земельного участка, выделенного в счет не востребованных долей, только в той части, в которой каждый из них в действительности осуществляет его использование (что не оспаривается другими лицами, также использующими в других частях тот же выделенный в счет долей участок) и при этом такие субъекты отвечают условиям, предусмотренным в законе для возникновения права на льготный выкуп земли (установление наличия которых является компетенцией публичной администрации в процедурах, предусмотренных законодательством об обороте земель сельскохозяйственного назначения), не

исключается предоставление выделенного земельного участка нескольким добросовестно осуществляющим его использование субъектам.

(Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 29.09.2022 по делу № А48-7750/2021).

В другом деле со схожими фактическими обстоятельствами арбитражный суд исходил из того, что если имеются препятствия к формированию самостоятельных земельных участков, возможно приобретение несколькими лицами, добросовестно осуществлявшими использование земельного участка, выделенного в счет не востребованных долей, в долевую собственность (оформление договора аренды с множественностью лиц на стороне арендатора) с определением порядка пользования.

(Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 23.06.2022 по делу № А36-4571/2020)

8. В целях реализации права на приобретение земельного участка или заключение договора аренды в предусмотренном пунктом 5.1 статьи 10 Закона № 101-ФЗ порядке заявитель должен доказать факт добросовестного фактического использования в сельскохозяйственных целях испрашиваемого земельного участка до государственной регистрации права муниципальной собственности на него.

Общество обратилось в суд с заявлением о признании незаконным решения об отказе в предоставлении обществу в аренду сроком на 49 лет за арендную плату в размере 0,3 процента от кадастровой стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения, возложении обязанности на администрацию городского округа принять решение о предоставлении обществу в аренду земельных участков на указанных условиях и заключить с обществом договоры аренды указанных земельных участков.

Судом установлено, что спорные земельные участки категории земель сельскохозяйственного назначения образованы из не востребованных долей, перешедших в муниципальную собственность на основании решения суда общей юрисдикции.

Общество обратилось в администрацию с заявлениями о предоставлении в долгосрочную аренду сроком на 49 лет вышеуказанных земельных участков. В обоснование фактического использования испрашиваемых земельных участков заявитель сослался на заключенные ранее договоры аренды.

Орган местного самоуправления оставил данное обращение без удовлетворения по мотивам непредставления заявителем доказательств, свидетельствующих о фактическом использовании обществом спорных земельных участков в сельскохозяйственных целях.

Удовлетворяя заявленные требования, суд исходил из того, что в соответствии с пунктом 5.1 статьи 10 Закона № 101-ФЗ земельный участок, находящийся в муниципальной собственности и выделенный в счет земельных долей, находящихся в муниципальной собственности, в порядке, установленном данным Федеральным законом, передается использующим такой земельный участок сельскохозяйственной организации или крестьянскому (фермерскому) хозяйству в собственность или аренду без проведения торгов в случае, если сельскохозяйственная организация или крестьянское (фермерское) хозяйство обратились в орган местного самоуправления с заявлением о заключении договора купли-продажи или договора аренды такого земельного участка в течение шести месяцев с момента государственной регистрации права муниципальной собственности на такой земельный участок. При этом цена такого земельного участка устанавливается в размере не более 15 процентов его кадастровой стоимости, а арендная плата - в размере 0,3 процента его кадастровой стоимости.

Судом достоверно установлено, что общество, являясь сельскохозяйственной организацией, до регистрации права муниципальной собственности на спорные земельные участки владело и пользовалось данными земельными участками, входящими в состав единого землепользования, в связи с чем отказы органа местного самоуправления в предоставлении обществу в аренду испрашиваемых земельных участков незаконны.

(Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 18.03.2021 по делу № А08-2898/2018)

9. Постановление органа местного самоуправления о предоставлении в аренду земельного участка сельскохозяйственного назначения, находящегося в муниципальной собственности, принятое с нарушением установленного законом порядка такого предоставления, является недействительным.

Глава КФХ М. обратился в суд с заявлением о признании недействительным постановления администрации о предоставлении В. в аренду сроком на 3 года земельного участка.

Судом установлено, что по заявлению В. была утверждена схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории из

категории земель сельскохозяйственного назначения и с видом разрешенного использования - для сельхозпроизводства.

После утверждения схемы расположения земельного участка, формирования и постановки его на кадастровый учет, на основании заявления В. с ним администрацией заключен договор аренды испрашиваемого земельного участка площадью 33,6 га сроком на три года с разрешенным использованием - для сенокошения и выпаса скота.

Глава КФХ М. обратился в администрацию с заявлением о приостановлении распоряжения земельным участком, испрашиваемым В., ссылаясь на наличие на данном земельном участке принадлежащих ему объектов недвижимого имущества.

Администрация, ссылаясь на то, что уже принято решение о распоряжении спорным земельным участком, отказала в приостановлении рассмотрения обращения В.

Удовлетворяя заявленные требования, суд исходил из того, что исключением из общего правила, установленного статьей 39.6 ЗК, о предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, по итогам аукциона, являются случаи, предусмотренные пунктом 2 названной статьи, а именно: без торгов такой земельный участок может быть предоставлен крестьянскому (фермерскому) хозяйству или сельскохозяйственной организации в случаях, установленных Законом № 101-ФЗ (подпункт 12); гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, ведения гражданами садоводства для собственных нужд, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности в соответствии со статьей 39.18 ЗК РФ (подпункт 15); гражданину для сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных, ведения огородничества или гражданину для ведения личного подсобного хозяйства за границами населенного пункта (подпункт 19).

При этом положениями статьи 39.18 ЗК РФ закреплено положение об обязательном опубликовании уполномоченным органом извещения о предоставлении земельного участка для вышеуказанных целей в определенном данной нормой порядке, которое должно содержать в том числе сведения для заинтересованных лиц о возможности подавать заявления о намерении участвовать в аукционе по продаже такого земельного участка или аукционе на право заключения договора аренды такого земельного участка.

Судом установлено, что в нарушение вышеуказанных норм права на основании оспариваемого постановления администрацией земельный участок предоставлен В. в аренду для осуществления сельскохозяйственного производства без проведения торгов при наличии заявлений других заинтересованных лиц.

Более того, площадь переданного в аренду В. земельного участка значительно превышает нормативно установленную площадь земельных участков, предоставляемых без торгов для ведения личного подсобного хозяйства, сенокошения, выпаса скота, определенную на территории В. области (1,5 га), что в силу подпункта 1 пункта 7 статьи 10.1 Закона № 101-ФЗ также являлось основанием для отказа в предоставлении земельного участка в аренду без торгов.

(Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 23.11.2022 по делу № А14-17235/2020)

10. 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. Сделка, совершенная без извещения названных субъектов по правилам статьи 8 Закона № 101-ФЗ о намерении продажи земли, ничтожна.

Общество «Л» обратилось в суд с иском к обществу «П» о признании оформленного между сторонами предварительного договора купли-продажи земельных участков основным договором, взыскании с ответчика убытков и неустойки.

Судом установлено, что общество «Л» и общество «П» подписали документ, поименованный как предварительный договор купли-продажи, предусматривающий, что в срок до 31.12.2020 стороны заключат основной договор купли-продажи недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности обществу «П», за 40 000 000 руб. на условиях, определенных предварительным договором, где общество «П» будет выступать продавцом, а общество «Л» покупателем четырех земельных участков сельскохозяйственного назначения, одного здания и земельного участка.

Ссылаясь на то, что основной договор купли-продажи во исполнение предварительного договора не заключен по вине ответчика, истец обратился в суд.

Отказывая в удовлетворении требований, суд исходил из того, что заключенный истцом и ответчиком предварительный договор не подлежит

квалификации в качестве основного договора купли-продажи недвижимого имущества, является ничтожной сделкой и не может повлечь для общества «П» последствий, связанных с ответственностью за его неисполнение.

Положениями статьи 8 Закона № 101-ФЗ установлено преимущественное право субъекта Российской Федерации, а в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, муниципального образования, на приобретение земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения по цене их продажи, что требует от продавца таких земельных участков извещать названных субъектов о намерении продажи земли.

При этом в случае, если субъект Российской Федерации или в соответствии с законом субъекта Российской Федерации муниципальное образование откажется от покупки либо не уведомит в письменной форме продавца о намерении приобрести продаваемый земельный участок в течение тридцати дней со дня поступления извещения, продавец в течение года вправе продать земельный участок третьему лицу по цене не ниже указанной в извещении цены.

При продаже земельного участка по цене ниже ранее заявленной цены или с изменением других существенных условий договора продавец обязан направить новое извещение по правилам, установленным данной статьей.

В силу пункта 4 статьи 8 Закона № 101-ФЗ сделка по продаже земельного участка, совершенная с нарушением преимущественного права покупки, ничтожна.

В подтверждение факта соблюдения процедуры купли-продажи земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения общество «П» представило ответ Министерства имущественных и земельных отношений Р. области на извещения общества «П» о продаже четырех земельных участков сельскохозяйственного назначения за сумму 40 000 000 руб. (6 641 500 руб. + 11 119 500 руб. + 12 972 750 руб. + 9 266 250 руб.) об отказе от приобретения названных участков за эту цену.

Не приняв указанный ответ министерства в качестве доказательства соблюдения обществом «П» процедуры, предусмотренной статьей 8 Закона № 101-ФЗ, арбитражный суд счел, что исходя из условий предварительного договора, предусматривавшего продажу шести объектов недвижимого имущества за 40 000 000 руб., стоимость четырех из них: земельных участков сельскохозяйственного назначения при наличии двух других объектов: нежилого здания и земельного участка, также реализовывавшихся по условиям названного договора на возмездной основе, и соответственно имевших свою стоимость, не могла быть равной 40 000 000 руб., а была ниже

этой суммы, то есть не соответствовала предложению (бóльшему по цене) о покупке земли, адресованному в извещении Правительству Р. области. Общество «Л», заключая предварительный договор с обществом «П», не могло не знать о наличии обязательного в силу закона требования для совершения сделок по купле-продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения о преимущественном праве покупки таких земельных участков субъектом Российской Федерации и об отсутствии на этот момент времени отказа со стороны Правительства Р. области от преимущественного права покупки спорных земельных участков, а также о неполучении такого отказа в дальнейшем, в связи с чем имущественные интересы истца по делу, обратившегося за возмещением убытков и взысканием неустойки, как стороны по сделке, не соответствующей требованиям закона, не подлежат защите.

(Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 27.10.2021 по делу № А54-2996/2020)

Обобщение подготовлено судьей
четвертого судебного состава Силаевой Н.Л.
совместно с отделом анализа и обобщения судебной практики,
законодательства и статистики