

**Некоторые примеры практики Федерального арбитражного суда
Западно-Сибирского округа**
по делам, связанным с применением Федерального закона от 24.07.2002
№ 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»¹

1. Сделка по продаже земельного участка, совершенная без соблюдения требований пункта 2 статьи 8 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», влечет нарушение преимущественного права субъекта Российской Федерации на покупку участка из земель сельскохозяйственного назначения и является ничтожной.

Производственный сельскохозяйственный кооператив (далее – СПК) обратился в арбитражный суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью (далее – ООО) о расторжении договора купли-продажи земельного участка сельскохозяйственного назначения в связи с принятием комитетом по управлению государственным имуществом Кемеровской области решения о приобретении земельного участка – предмета спорного договора, в собственность.

При разрешении спора суд установил, что СПК в соответствии с заключенным договором купли-продажи передал ООО по акту земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения. ООО в установленном законом порядке не зарегистрировало переход права собственности на земельный участок. При этом СПК в письменной форме не известил администрацию Кемеровской области о намерении продать земельный участок.

Оценив установленные обстоятельства, арбитражный суд пришел к выводу о том, что договор купли-продажи является недействительным по статье 168 Гражданского кодекса Российской Федерации², поскольку заключен без соблюдения требований статьи 8 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Пунктом 1 статьи 8 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» предусмотрено преимущественное право субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, муниципального образования, при продаже земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения на покупку такого участка по

¹ Далее – ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

² Далее – ГК РФ.

цене, за которую он продается, за исключением случаев продажи с публичных торгов.

В соответствии с пунктом 2 статьи 8 указанного закона продавец земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения обязан известить в письменной форме высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления о намерении продать земельный участок с указанием цены и других существенных условий договора. Пункт 4 данной статьи предусматривает, что сделка по продаже земельного участка, совершенная с нарушением преимущественного права покупки, ничтожна.

В материалах дела отсутствовали доказательства, подтверждающие, что СПК уведомил исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации о намерении продать земельный участок. При таких обстоятельствах договор купли-продажи земельного участка является ничтожной сделкой, то есть такой договор отсутствует.

Суд кассационной инстанции согласился с обоснованностью выводов суда о признании договора купли-продажи земельного участка недействительным в силу ничтожности.

2. Договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения признан судом недействительным, поскольку при заключении договора не был соблюден порядок предоставления земельного участка в аренду, установленный пунктом 2 статьи 10 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», статьей 34 Земельного кодекса Российской Федерации³.

Заместитель прокурора обратился в арбитражный суд с иском к сельскохозяйственному производственному кооперативу (далее – СПК) и администрации сельского совета о признании недействительным договора аренды земельного участка.

По мнению прокурора, договор аренды заключен с нарушением требований статьи 10 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Решением суда первой инстанции договор аренды земельного участка признан недействительным. Постановлением апелляционного суда решение отменено и в иске отказано.

³ Далее – ЗК РФ.

Суд кассационной инстанции по жалобе заместителя прокурора отменил постановление апелляционного суда и оставил в силе решение суда первой инстанции.

Из материалов дела видно, что между администрацией района и СПК 05.07.2001 был подписан договор № 5 аренды земельного участка из фонда перераспределения земель сельскохозяйственного назначения сроком на 10 лет.

Решением от 02.03.2006 Арбитражного суда Алтайского края по другому делу данный договор аренды земельного участка из фонда перераспределения земель сельскохозяйственного назначения от 05.07.2001 был признан незаключенным.

На основании решения сельского совета депутатов района от 22.03.2006 № 21 и постановления администрации сельского совета района от 23.03.2006 № 20 между администрацией сельсовета (арендодатель) и СПК (арендатор) был заключен договор аренды земельного участка от 25.03.2006. В установленном законом порядке 01.06.2006 договор аренды прошел государственную регистрацию.

Суд первой инстанции, удовлетворяя иски о признании недействительным договора аренды, исходил из того, что при заключении договора не был соблюден порядок предоставления земельного участка в аренду.

Апелляционный суд, отменяя решение и отказывая в иске, посчитал необоснованным вывод арбитражного суда о нарушении при заключении договора аренды требований пункта 2 статьи 10 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», поскольку спорный участок, как установлено решением от 02.03.2006 Арбитражного суда Алтайского края, уже был фактически передан СПК в 2001 году на правах аренды, в связи с чем его нельзя признать предполагаемым для передачи в аренду. Также суд исходил из того, что оспариваемый договор был заключен на основании акта органа местного самоуправления – постановления администрации сельского совета от 23.03.2006 № 20, которое не оспорено.

Суд кассационной инстанции признал выводы апелляционного суда ошибочными.

Из содержания пункта 2 статьи 10 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», статьи 34 ЗК РФ следует, что орган власти обязан подготовить и заблаговременно опубликовать в печатных средствах массовой информации сведения о наличии предполагаемых для

передачи в аренду земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения.

Соблюдение такого правила направлено на обеспечение принципов эффективности, справедливости, публичности, открытости и прозрачности процедур предоставления таких земельных участков.

Поскольку администрацией не опубликовано сообщение в средствах массовой информации, заключенный договор является недействительным.

При этом суд первой инстанции обоснованно отклонил доводы ответчиков о том, что договор аренды от 25.03.2006 нельзя признать недействительным, поскольку он заключен на основании действующих решения сельского совета депутатов от 22.03.2006 № 21 и постановления администрации сельского совета от 23.03.2006 № 20.

Согласно статье 12 ГК РФ защита гражданских прав осуществляется путем неприменения судом акта государственного органа или органа местного самоуправления, противоречащего закону.

Арбитражный суд правомерно исходил из того, что решение сельского совета депутатов от 22.03.2006 № 21 и постановление администрации сельского совета от 23.03.2006 № 20, на основании которых был заключен договор аренды от 25.03.2006, противоречат статье 10 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и статье 34 ЗК РФ, а потому на основании статьи 12 ГК РФ не подлежат применению.

При указанных обстоятельствах арбитражный суд обоснованно признал договор аренды от 25.03.2006 недействительным.

3. Исключен.

4. Договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения является незаключенным, поскольку не содержит сведений о кадастровом учете, позволяющих идентифицировать объект арендных отношений.

Администрация района обратилась в арбитражный суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью о признании незаключенным договора аренды земельного участка в связи с несогласованием объекта аренды.

Исковые требования мотивированы тем, что переданный в аренду земельный участок не прошел процедуру формирования и государственного кадастрового учета, нарушены требования статей 6, 80 ЗК РФ, статьи 9 ФЗ

«Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», статьи 1 ФЗ «О государственном земельном кадастре».

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения апелляционным судом, иск удовлетворен. Суд пришел к выводу, что подписанный сторонами договор аренды земельного участка не содержит данных, позволяющих идентифицировать объект арендных отношений.

Материалами дела подтверждается, что между истцом и ответчиком на основании постановления администрации был заключен договор аренды земельного участка, согласно которому администрация предоставила ООО в аренду земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения для производства товарного зерна. В соответствии с постановлением администрации ответчик обязывался обеспечить межевание земельного участка и предоставить материалы о постановке земельного участка на кадастровый учет в администрацию района. Отсутствие данных о постановке земельного участка на кадастровый учет послужило причиной обращения администрации в арбитражный суд с настоящим иском.

Кассационная инстанция согласилась с выводами арбитражных судов.

Согласно пункту 2 статьи 607 ГК РФ законом могут быть установлены особенности сдачи в аренду земельных участков и других обособленных природных объектов. В статье 9 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» указано, что в аренду могут быть переданы прошедшие государственный кадастровый учет земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения. В силу пункта 3 статьи 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 несогласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

Спорный договор аренды не содержит сведений о кадастровом номере земельного участка, не позволяет определить границы земельного участка.

В материалы дела не представлены доказательства совершения ООО действий по межеванию границ спорного земельного участка, по постановке земельного участка на кадастровый учет.

5. Лицо, передавшее земельный пай в уставный капитал акционерного общества, не вправе требовать выделения земельного

участка в натуре в счет земельной доли из земель сельскохозяйственного назначения.

Акционер закрытого акционерного общества (далее – ЗАО) обратился в суд с иском о признании права на земельную долю и обязанности выделить земельный участок в натуре в счет его доли из земель сельскохозяйственного назначения для ведения личного подсобного хозяйства.

В обоснование требования истец ссылаясь на получение им в 1994 году свидетельства о праве собственности на земельную долю и на статьи 11, 12 ГК РФ, статью 13 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Суд первой инстанции в иске отказал, придя к выводу об отсутствии оснований для признания права на земельную долю, поскольку акционер передал свою земельную долю в уставный капитал общества, утратив право собственности на долю.

При рассмотрении дела суд установил, что в соответствии с Указом Президента РФ от 27.12.1991 № 323 «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР», Постановлением Правительства РФ от 29.12.1991 № 86 «О порядке реорганизации колхозов и совхозов», Постановлением Правительства РФ от 04.09.1992 № 708 «О порядке приватизации и реорганизации предприятий и организации агропромышленного комплекса» в результате реорганизации совхоза по решению собрания трудового коллектива в октябре 1992 года было создано акционерное общество закрытого типа (далее – АОЗТ), которое в последующем было зарегистрировано в качестве юридического лица.

Являясь учредителем АОЗТ, акционер внес свой земельный пай в уставный капитал общества. Согласно Закону РСФСР от 24.12.1990 № 443-1 «О собственности в РСФСР», действовавшему на момент образования АОЗТ, хозяйственные общества и товарищества, созданные в качестве собственников имущества и являющиеся юридическими лицами, обладали правом собственности на имущество, переданное им в форме вкладов и других взносов их участниками.

В соответствии с пунктом 1 статьи 66 ГК РФ имущество, созданное за счет вкладов учредителей, принадлежит хозяйственному обществу на праве собственности.

Согласно статье 213 ГК РФ коммерческие и некоммерческие организации являются собственниками имущества, переданного им в качестве вкладов их учредителями (участниками, членами).

Пункт 20 Постановления Правительства РФ от 01.02.1995 № 96 «О порядке осуществления прав собственников земельных долей и имущественных паев» определяет, что свидетельство о праве собственности на земельную долю лица, внесшего свою долю в уставный капитал организации, теряет юридическую силу.

Установленными по делу обстоятельствам доказано, что акционер, распорядившись своим земельным паем, внес его в качестве взноса в уставный капитал вновь созданного акционерного общества, стал акционером – собственником принадлежащих ему акций, что подтверждается выпиской из реестра акционеров ЗАО – правопреемника АОЗТ.

Кассационная инстанция оставила решение суда первой инстанции без изменения.

(Ф04-1618/2008(1883-А45-9)

6. Собственник земельных долей имеет право на выдел в натуре своей доли из общего имущества при соблюдении установленных для этой процедуры условий.

Общество с ограниченной ответственностью обратилось в арбитражный суд с иском к другому обществу с ограниченной ответственностью о признании права на выделение земельных участков в счет принадлежащих на праве собственности 112 земельных долей в праве общей собственности в границах ранее существовавшего сельскохозяйственного производственного кооператива (далее – СПК), а также о признании необоснованными возражений ответчика относительно местоположения вышеназванных земельных участков, а их местоположения – согласованным.

Заявленные требования основаны на статье 15 ЗК РФ, статьях 246, 252 ГК РФ, статье 13 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», статье 8 Закона Тюменской области от 03.11.2003 № 170 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения и их использования».

Решением суда первой инстанции исковые требования удовлетворены. Суд признал право истца на выделение земельных участков в счет принадлежащих ему на праве собственности 112 долей в праве общей собственности в границах ранее существовавшего СПК.

Постановлением апелляционного суда решение оставлено без изменения.

Из материалов дела видно, что истец, являясь собственником 112 земельных долей в праве общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения в границах ранее существовавшего СПК, принял решение о выделении земельных участков в счет принадлежащих ему земельных долей.

В связи с тем, что 11.10.2005 общее собрание участников долевой собственности не утвердило местоположение границ земельных участков, предназначенных для выделения, истец опубликовал в газете «Тюменская область сегодня» за 22.10.2005 и в газете «Знамя правды» за 22.10.2005 сообщение о намерении выделить земельные участки в счет принадлежащих ему 112 земельных долей.

Общество, являющееся ответчиком по делу, заявило возражения относительно выделения земельных участков в контурах 140 - 143 в связи с тем, что данные земельные участки находятся у него в аренде на основании многостороннего договора аренды земельных долей от 20.04.2000.

Удовлетворяя исковые требования, судебные инстанции признали многосторонний договор аренды земельной доли от 20.04.2000 незаключенным и исходили из наличия у истца права на выдел в натуре своей доли из общего имущества и соблюдении установленных для этой процедуры ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» условий.

Суд кассационной инстанции признал выводы судебных инстанций правомерными исходя из следующего.

Пунктами 1 и 2 статьи 13 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» установлено, что участник 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 пункту 3 статьи 13 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» в случае, если общее собрание участников долевой собственности не утвердило границы части находящегося в долевой собственности земельного участка в соответствии со статьей 14 настоящего федерального закона, участник долевой собственности на земельный участок 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.

Судом установлено соблюдение истцом установленного данной нормой права порядка, а также отсутствие относительно местоположения выделяемых земельных долей возражений физических лиц – собственников земельных долей в праве общей долевой собственности на земельный участок.

Пунктом 4 статьи 13 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» предусмотрено, что споры о местоположении выделяемого земельного участка разрешаются участниками долевой собственности с использованием согласительных процедур, порядок которых устанавливается субъектом Российской Федерации.

Пунктом 3 статьи 433 ГК РФ установлено, что договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом.

Поскольку в установленном законом порядке договор аренды земельной доли от 20.04.2000 не зарегистрирован, то в силу пункта 3 статьи 433 ГК РФ, суд правомерно посчитал его незаключенным.

Дополнение, в связи с исключением п.3

Судом округа обсуждены вопросы применения пункта 2 статьи 10 ФЗ от 24.07.2002 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Закон) в случае наличия у арендатора преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок.

По смыслу пункта 3 обзора некоторых примеров практики Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа по делам, связанным с применением указанного Закона (далее – Обзор), если земельный участок сельскохозяйственного назначения передается в аренду лицу, имеющему в силу пункта 3 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации преимущественное право на заключение нового договора аренды, не требуется соблюдения правил пункта 2 статьи 10 Закона о том, что такой земельный участок может быть передан в аренду определенному лицу без проведения торгов при условии предварительного и заблаговременного опубликования в средствах массовой информации сообщения о наличии предлагаемого для передачи в аренду земельного участка.

Данный пункт Обзора не подлежит применению, поскольку изложенный в нем подход не вполне согласуется со сложившимся в судебной практике подходом о том, что наличие у какого-либо лица преимущественного права не означает отсутствия необходимости проведения торгов в случае, если их проведение предусмотрено законодательством. Указанная позиция изложена в пунктах 6, 7 Обзора практики рассмотрения арбитражными судами споров о преимущественном праве приобретения акций закрытых акционерных обществ, утвержденном информационным письмом Президиума ВАС РФ от 25.06.2009 № 131. Полагаем, что применительно к вопросу, поставленному в пункте 3 обзора, из приведенной позиции ВАС РФ вытекает, что порядок, предусмотренный пунктом 2 статьи 10 Закона, должен соблюдаться и в том случае, если лицом, претендующим на заключение договора аренды земельного участка на новый срок, является его арендатор.