# ВЕРХОВНЫЙ СУД
# РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 32-КГ16-23

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 15 ноября 2016 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,

судей Гетман Е.С. и Киселёва А.П.

рассмотрела в судебном заседании гражданское дело по иску индивидуального предпринимателя главы крестьянского (фермерского) хозяйства Горина Ф А к Морозову А П, Ильиной В А, Ильину В Т, Ильину А В о признании недействительным выдела земельного участка, признании недействительным договора купли-продажи земельного участка, применении последствий недействительности сделки

по кассационной жалобе индивидуального предпринимателя главы крестьянского (фермерского) хозяйства Горина Ф А на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Саратовского областного суда от 27 апреля 2016 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Гетман Е.С., выслушав объяснения Морозова А.П., возражавшего против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

индивидуальный предприниматель глава крестьянского (фермерского) хозяйства Горин Ф.А. обратился в суд с иском к Морозову А.П., Ильиной В.А., Ильину В.Т., Ильину А.В. о признании недействительным произведенного ими в счет принадлежащих им земельных долей выдела земельного участка, признании недействительным договора купли-продажи выделенного земельного участка, заключенного между Морозовым А.П. и Ильиной В.А., Ильиным В.Т., Ильиным А.В., применении последствий

недействительности сделки, прекращении права собственности Морозова А.П. на сформированный земельный участок, восстановлении права общей долевой собственности на участок, об исключении из государственного кадастра недвижимости сведений о земельном участке.

Решением Аркадакского районного суда Саратовской области от 18 февраля 2016 г. исковые требования удовлетворены.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Саратовского областного суда от 27 апреля 2016 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение, которым индивидуальному предпринимателю главе крестьянского (фермерского) хозяйства Горину Ф.А. в удовлетворении заявленных исковых требований отказано.

В кассационной жалобе индивидуальный предприниматель глава крестьянского (фермерского) хозяйства Горин Ф.А. просит отменить определение апелляционной инстанции, как незаконное.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского С.В. от 10 октября 2016 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются предусмотренные законом основания для удовлетворения кассационной жалобы.

В соответствии со статьей 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права или норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Такие нарушения норм права были допущены при рассмотрении настоящего дела.

Судами установлено и из материалов дела следует, что постановлением администрации объединенного муниципального образования Ртищевского района Саратовской области от 18 июня 2003 г. № 969 зарегистрировано крестьянское (фермерское) хозяйство, главой которого утвержден Горин Ф.А.

Ильина В.А., Ильин В.Т., Ильин А.В. являлись участниками долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения площадью [redacted] га с кадастровым номером [redacted], расположенный по адресу: [redacted] область, [redacted] район, территория [redacted] муниципального образования, им принадлежало по 1/19 доли в праве каждому [redacted] га).

1 июня 2009 г. между истцом и участниками общей долевой собственности заключен договор аренды земельного участка при множественности лиц на стороне арендодателей. Предметом договора аренды выступал земельный участок площадью [redacted] га с кадастровым номером [redacted]. Договор аренды заключен сроком на 10 лет, подписан арендатором и представителем арендодателей (всех участников долевой собственности на данный земельный участок) Морозовой В.А., действовавшей на основании нотариально удостоверенных доверенностей.

В 2014 году ответчики Ильина В.А., Ильин В.Т. и Ильин А.В. из указанного земельного участка, в его границах, из принадлежащих им на праве собственности земельных долей выделили обособленный земельный участок общей площадью [redacted] кв.м, которому был присвоен кадастровый номер [redacted].

При этом из заключения кадастрового инженера об отсутствии возражений относительно размера и местоположения границ выделяемого в счет земельных долей земельного участка следовало, что выдел произведен без проведения общего собрания участников общей долевой собственности на земельный участок путем размещения соответствующего объявления о месте и порядке ознакомления и о необходимости согласования проекта межевания земельных участков в газете «Сельская новь», 2014 г., 25–27 декабря 2014 г., № 148–149 (12540–12541).

9 апреля 2015 г. между Ильиной В.А., Ильиным В.Т., Ильиным А.В. и Морозовым А.П. заключен договор купли-продажи земельного участка сельскохозяйственного назначения для ведения сельскохозяйственного производства общей площадью [redacted] кв.м с кадастровым номером [redacted], находящегося по адресу: [redacted] область, [redacted] район, территория [redacted] муниципального образования. Право собственности зарегистрировано за Морозовым А.П. 22 апреля 2015 г.

Разрешая спор по существу и удовлетворяя заявленные исковые требования, суд первой инстанции исходил из того, что выдел земельного участка был произведен ответчиками Ильиной В.А., Ильиным В.Т. и Ильиным А.В. без согласия арендатора в нарушение действующего законодательства, в связи с чем нарушенное право арендатора подлежит защите путем признания недействительным выдела спорного земельного участка, прекращения прав ответчиков на него, восстановления в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним записей о государственной регистрации прав общей долевой собственности ответчиков на земельный участок и исключения из государственного кадастра недвижимости сведений об образованном в результате выдела земельном участке с восстановлением первоначальных, предшествующих сделкам сведений о границах земельного участка.

Отменяя решение суда первой инстанции и отказывая в иске, судебная коллегия по гражданским делам Саратовского областного суда пришла к выводу о том, что отсутствие согласия арендатора на осуществление выдела земельного

участка в счет принадлежащих лицу земельных долей не влияет на возможность осуществления выдела.

С выводами суда апелляционной инстанции согласиться нельзя по следующим основаниям.

На основании статьи 252 Гражданского кодекса Российской Федерации участник долевой собственности вправе требовать выдела своей доли из общего имущества.

Общие правила и условия образования земельных участков определены статьей $11^2$ Земельного кодекса Российской Федерации, согласно которой земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (пункт 1).

Образование земельных участков допускается при наличии в письменной форме согласия землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей исходных земельных участков. Такое согласие не требуется в случаях образования земельных участков из земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных государственным или муниципальным унитарным предприятиям, государственным или муниципальным учреждениям; образования земельных участков на основании решения суда, предусматривающего раздел, объединение, перераспределение или выдел земельных участков в обязательном порядке; образования земельных участков в связи с их изъятием для государственных или муниципальных нужд (пункт 4 статьи $11^2$ Земельного кодекса Российской Федерации).

Пунктом 5 статьи $11^2$ Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что особенности процедуры выдела земельных участков в счет доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения предусматриваются Федеральным законом от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Закон об обороте сельскохозяйственных земель).

В силу положений пункта 1 статьи 12 Закона об обороте сельскохозяйственных земель в случае, если число участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения превышает пять, правила Гражданского кодекса Российской Федерации применяются с учетом особенностей, установленных этой статьей, а также статьями 13 и 14 данного федерального закона.

Пунктом 1 статьи 13 Закона об обороте сельскохозяйственных земель предусмотрено, что 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, если это не противоречит требованиям к образованию земельных участков, установленным Земельным кодексом Российской Федерации и названным федеральным законом.

Земельный участок образуется путем выдела в счет земельной доли или земельных долей на основании решения общего собрания участников долевой собственности или путем выдела земельного участка в порядке, установленном пунктами 4–6 статьи 13 (пункт 2).

Земельный участок может быть образован на основании решения общего собрания участников долевой собственности в случае, если данным решением утверждены проект межевания земельных участков, перечень собственников образуемых земельных участков и размер их долей в праве общей собственности на образуемые земельные участки. Если земельный участок образуется на основании решения общего собрания участников долевой собственности и в соответствии с утвержденным этим собранием проектом межевания, дополнительное согласование размера и местоположения границ образуемого земельного участка не требуется (пункт 3).

Если указанное в пункте 3 данной статьи решение общего собрания участников долевой собственности отсутствует, собственник земельной доли или земельных долей для выдела земельного участка в счет земельной доли или земельных долей заключает договор с кадастровым инженером, который подготавливает проект межевания земельного участка для выдела земельного участка в счет земельной доли или земельных долей (пункт 4).

Размер земельного участка, выделяемого в счет земельной доли или земельных долей, определяется на основании данных, указанных в документах, удостоверяющих право на эту земельную долю или эти земельные доли. При этом площадь выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка может быть больше или меньше площади, указанной в документах, удостоверяющих право на земельную долю или земельные доли, если увеличение или уменьшение площади выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка осуществляется с учетом состояния и свойств почвы выделяемого земельного участка и земельного участка, из которого он образуется (пункт 5).

Размер и местоположение границ земельного участка, выделяемого в счет земельной доли или земельных долей, должны быть согласованы кадастровым инженером в порядке, установленном статьей 13.1 Закона об обороте сельскохозяйственных земель (пункт 6).

Пунктом 5 статьи 14 Закона об обороте сельскохозяйственных земель установлено, что участник долевой собственности, выразивший на общем собрании участников долевой собственности несогласие с передачей в аренду земельного участка, находящегося в долевой собственности, или с условиями договора аренды такого земельного участка, в случае передачи его в аренду вправе выделить земельный участок в счет принадлежащих ему земельной доли или земельных долей по правилам, установленным пунктом 4 статьи 13 данного федерального закона, и распорядиться выделенным в счет земельной доли или земельных долей земельным участком по своему усмотрению.

Таким образом, по смыслу указанной нормы, право на выдел земельного участка без согласия арендатора предоставлено лишь тому участнику долевой собственности, который на общем собрании участников долевой собственности голосовал против предоставления земельного участка в аренду. Во всех остальных случаях выдел земельного участка из арендованного земельного участка не может осуществляться без согласия арендатора.

Это судом апелляционной инстанции учтено не было.

Положенная в обоснование отказа в удовлетворении заявленных требований ссылка суда апелляционной инстанции на отсутствие в материалах дела доказательств того, что арендные отношения между истцом и ответчиком прекращены, не может быть принята во внимание.

Как следует из материалов дела, обращение истца в суд было обусловлено тем, что ответчик Морозов А.П. после совершения сделки купли-продажи препятствовал истцу в продолжении предусмотренной договором аренды деятельности на арендованном земельном участке.

Однако это обстоятельство не получило какой-либо оценки суда по правилам части 4 статьи 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Допущенные нарушения являются существенными, они повлияли на исход дела, и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя, в связи с чем апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Саратовского областного суда от 27 апреля 2016 г. подлежит отмене с направлением дела на новое апелляционное рассмотрение.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить спор в соответствии с требованиями закона.

Руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Саратовского областного суда от 27 апреля 2016 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи