ВЕРХОВНЫЙ СУД
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 14-КГ18-27

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 16 октября 2018 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,

судей Марьина А.Н. и Гетман Е.С.

рассмотрела в судебном заседании гражданское дело по иску Майорова Александра Ивановича к Позднякову Денису Васильевичу, Зеньковичу Вячеславу Ивановичу о переводе прав и обязанностей покупателя по договору купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, по иску администрации Левороссошанского сельского поселения Каширского муниципального района Воронежской области и Люлиной Марии Ивановны к Позднякову Денису Васильевичу, Зеньковичу Вячеславу Ивановичу о признании недействительным договора купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения

по кассационной жалобе Майорова Александра Ивановича на решение Каширского районного суда Воронежской области от 20 сентября 2017 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Воронежского областного суда от 6 февраля 2018 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Майоров А.И. обратился в суд с иском к Позднякову Д.В. и Зеньковичу В.И. о переводе прав и обязанностей покупателя по договору купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения.

В обоснование исковых требований истец указал, что он является участником долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером [redacted], общей площадью 64 272 030 кв.м, расположенный по адресу: [redacted]. Ознакомившись 20 июня 2017 г. со сведениями из единого государственного реестра недвижимости, Майоров А.И. узнал, что с 13 июня 2017 г. участником долевой собственности на этот земельный участок стал Поздняков Д.В., купивший 26 мая 2017 г. у Зеньковича В.И. 1/46 долю в праве собственности на земельный участок. Ссылаясь на совершение указанной сделки с нарушением его преимущественного права на покупку доли, поскольку последняя была отчуждена лицу, не являющемуся участником общей долевой собственности на земельный участок, Майоров А.И. на основании пункта 3 статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации просил перевести на него права и обязанности покупателя по спорной сделке.

Кроме того, Люлина М.И. и администрация Левороссошанского сельского поселения Каширского муниципального района Воронежской области обратились в суд с исками к Позднякову Д.В. и Зеньковичу В.И. о признании недействительным спорного договора купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, указав в обоснование своих исковых требований, что они тоже являются участниками долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером [redacted] и наравне с Майоровым А.И. имеют право преимущественной покупки 1/46 доли земельного участка у Зеньковича В.И. Полагают, что договор купли-продажи спорной доли земельного участка, заключённый 26 мая 2017 г. между Зеньковичем В.И. и Поздняковым Д.В., в силу пункта 2 статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации является ничтожной сделкой.

Решением Каширского районного суда Воронежской области от 20 сентября 2017 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Воронежского областного суда от 6 февраля 2018 г., в удовлетворении исковых требований

Майорова А.И. отказано, исковые требования Люлиной М.И. и администрации Левороссошанского сельского поселения Каширского муниципального района Воронежской области удовлетворены.

В кассационной жалобе Майорова А.И. содержится просьба об отмене вышеназванных судебных постановлений в связи с существенным нарушением норм материального и процессуального права.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского С.В. от 17 августа 2018 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 жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не находит оснований для отмены в кассационном порядке обжалуемого судебного постановления.

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

Таких оснований для пересмотра судебных актов в кассационном порядке по доводам кассационной жалобы не имеется.

Как установлено судами и следует из материалов дела, 26 мая 2017 г. между Зеньковичем В.И. и Поздняковым Д.В. заключён договор купли-продажи 1/46 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером [redacted], общей площадью 64 272 030 кв.м, расположенный по адресу: [redacted].

Согласно сведениям единого государственного реестра недвижимости на момент заключения данного договора число участников долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером [redacted] превышало пять, при этом Поздняков Д.В. участником долевой собственности, а также членом крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим этот земельный участок, не являлся.

Удовлетворяя исковые требования Люлиной М.И. и администрации Левороссошанского сельского поселения Каширского муниципального района Воронежской области и отказывая Майорову А.И. в удовлетворении иска, суды первой и апелляционной инстанций, руководствуясь статьей 12 Федерального закона №101-ФЗ от 24 июля 2002 г. «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»), исходили из того, что Поздняков Д.В. не мог выступать покупателем указанной доли в земельном участке сельскохозяйственного назначения, а следовательно спорная сделка купли-продажи земельной доли не соответствует требованиям закона и нарушает права и охраняемые законом интересы сособственников данного земельного участка, то есть является недействительной.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает возможным согласиться с вынесенными судебными постановлениями.

Согласно Земельному кодексу Российской Федерации имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным законодательством и специальными федеральными законами (пункт 3 статьи 3).

В пунктах 1, 2 статьи 1 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» установлено, что данный закон регулирует отношения, связанные с владением, пользованием, распоряжением земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, устанавливает правила и ограничения, принимаемые к обороту земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения.

В соответствии с пунктом 4 этой же статьи оборот земель сельскохозяйственного назначения основывается на принципе преимущественного права других участников долевой собственности на земельный участок, находящийся в долевой собственности, либо использующих этот земельный участок сельскохозяйственной организации или гражданина – члена крестьянского (фермерского) хозяйства на покупку доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения при возмездном отчуждении такой доли участником долевой собственности.

Как указано в пункте 1 статьи 12 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» к сделкам, совершаемым с долями в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, применяются правила Гражданского кодекса Российской Федерации. В случае, если число участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения превышает пять, правила Гражданского кодекса Российской Федерации применяются с учетом особенностей, установленных настоящей статьей, а также статьями 13 и 14 настоящего Федерального закона.

Без выделения земельного участка в счет земельной доли такой участник долевой собственности по своему усмотрению вправе завещать свою земельную долю, отказаться от права собственности на земельную долю, внести ее в уставный (складочный) капитал сельскохозяйственной организации, использующей земельный участок, находящийся в долевой собственности, или передать свою земельную долю в доверительное управление либо продать или подарить ее другому участнику долевой собственности, а также сельскохозяйственной организации или гражданину - члену крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности. Участник долевой собственности вправе распорядиться земельной долей по своему усмотрению иным образом только после выделения земельного участка в счет земельной доли.

Таким образом, Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», обеспечивая с учетом специфики сферы земельных и имущественных отношений необходимый баланс интересов участников долевой собственности и реализуя принцип преимущественного права других участников долевой собственности на земельный участок, устанавливает прямой запрет на продажу постороннему лицу доли в праве собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения, находящегося в собственности шести и более лиц.

В силу пункта 1 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

Сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта, по общему правилу является оспоримой (пункт 1 статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Исходя из пункта 2 статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации, ничтожной является сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна, если из закона не следует, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

Из указанных положений в их взаимосвязи следует, что поскольку Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» являясь специальным законом, имеющим приоритет над общими нормами гражданского права, не содержит положений, предусматривающих не связанные с недействительностью сделки последствия нарушения запрета на продажу постороннему лицу доли в праве общей собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения, правовые основания для применения правил, установленных в пункте 3 статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации, к рассматриваемому судом спору отсутствуют.

Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации по гражданским делам соглашается с выводами судов об отсутствии правовых оснований для удовлетворения иска Майорова А.И. о переводе прав и обязанностей покупателя по сделке.

Доводы кассационной жалобы не свидетельствуют о том, что при рассмотрении данного дела судами были допущены существенные нарушения норм права, которые могли бы служить основанием для отмены вынесенных судебных постановлений.

В соответствии с частью 2 статьи 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд кассационной инстанции не вправе устанавливать или считать доказанными обстоятельства, которые не были установлены либо были отвергнуты судом первой или апелляционной инстанции, предрешать вопросы о достоверности или недостоверности того или иного доказательства, преимуществе одних доказательств перед другими (абзац 2), в связи с чем доводы заявителя кассационной жалобы о несогласии с данной судом оценкой доказательств и установленными судом обстоятельствами не могут быть приняты во внимание.

При таких обстоятельствах, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не находит предусмотренных статьей 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации оснований для удовлетворения кассационной жалобы и отмены вступивших в законную силу судебных постановлений.

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

определила:

решение Каширского районного суда Воронежской области от 20 сентября 2017 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Воронежского областного суда от 6 февраля 2018 г. оставить без изменения, кассационную жалобу Майорова Александра Ивановича – без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи

