

ПРАВО

Оборот земель сельскохозяйственного назначения – судебная практика

Компания BEFL постоянно анализирует судебную практику по спорам, связанную с землями сельскохозяйственного назначения. В представленных прецедентах приведены наиболее характерные правовые ошибки участников оборота с/х земель.

Сделки купли-продажи 100 % долей в праве собственности на один земельный участок сельскохозяйственного назначения являются притворными сделками, прикрывающими куплю-продажу земельного участка, и совершены с целью «обхода» преимущественного права субъекта РФ / муниципального образования на покупку земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения

Судебные акты:

Апелляционное определение СК Пензенского областного суда от 7 августа 2012 г. N 33-1708

Аналогичная позиция изложена в:

- Определении СК по гражданским делам Верховного суда Республики Татарстан от 26 июля 2012 г.;
- Апелляционном определении СК по гражданским делам Верховного суда Чувашской Республики от 21.05.2012 г. по делу N 33-1413/2012 (Удовлетворено требование Минимущества Чувашии в части перевода на него прав и обязанностей покупателя по оспариваемым сделкам. Суд посчитал, что указанное требование истцом заявлено именно в качестве применения последствий недействительности ничтожной сделки. Суд также счёл возможным в данном случае применить по аналогии закона п. 3 ст. 250 ГК РФ).

ЗАО «БЭФЛ»

Россия, 107045, г. Москва,
ул. Трубная, 12
Тел./факс: +7 (495) 649-8155

Россия, 302040, г. Орел,
ул. Октябрьская, 68а
Тел./факс: +7 (4862) 422-224

CJSC BEFL

Trubnaya Street, 12,
Moscow, 107045, Russia
Tel./Fax: +7 (495) 649-8155

Oktyabrskaya Street, 68a,
Orel, 302040, Russia
Tel./Fax: +7 (4862) 422-224

BEFL

аудиторы ■ консультанты ■ оценщики ■ AUDITORS ■ CONSULTANTS ■ APPRAISERS ■ аудиторы ■ консультанты ■ оценщики

Суть заявленных требований:

Департамент государственного имущества Пензенской области обратилось в суд с иском к ООО «Ермолаевское» и Б.К.В. о признании сделок недействительными, применении последствий недействительности сделок. В качестве обоснования заявленных требований истец указал на притворность заключенных между указанными лицами сделок купли-продажи долей в праве собственности на земельный участок в результате совершения которых Б.К.В., «в обход» преимущественного права субъекта РФ, предусмотренного ст. 8 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», приобрел право собственности на весь земельный участок.

Обоснование позиции судов:

По договорам купли-продажи от 22.11.2010 г. ООО «Ермолаевское» продало, а Б.К.В. купил доли в праве общей долевой собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения.

Суд первой инстанции сделал ошибочный вывод о том, что нормы [ст. 8](#) ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» к сложившимся правоотношениям по оспариваемым сделкам не применяются, поскольку предметом купли-продажи являлись доли в праве собственности на земельные участки, а не земельные участки.

Данные выводы суда и аналогичные доводы стороны ответчиков судебная коллегия находит несостоятельными.

На момент заключения оспариваемых договоров купли-продажи ООО «Ермолаевское» имело в собственности земельные участки, а не долю в праве собственности. Права долевой собственности на эти участки не существовало. В результате заключения двух договоров купли-продажи на доли в праве собственности на каждый из спорных участков в течение года в конечном итоге общество произвело отчуждение целых земельных участков Б.К.В. и Б.И.В., проживающим по одному адресу.

Таким образом, доводы истца о намерении продавца по каждой из сделок реализовать весь земельный участок в нарушение преимущественного права Пензенской области на его приобретение подтверждаются последующей реализацией оставшейся доли Б.И.В.

В связи с этим преимущественное право покупки, предусмотренное [ст. 8](#) Федерального закона, у Пензенской области имелось, а положения [ст. 12](#) ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» к спорным договорам не применимы.

Таким образом, оспариваемые сделки являются недействительными в силу их ничтожности, поскольку совершены в нарушение требований [ст. 8](#) ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Мнение специалистов BEFL

В представленном судебном решении суд дал правовую оценку совокупности сделок с долями в праве общей долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения, посчитав, что данные сделки являются притворными, прикрывающими сделку купли-продажи земельного участка, и совершены с целью «обхода» преимущественного права субъекта РФ / муниципального образования на приобретение земельного участка сельскохозяйственного назначения.

В обоснование своей правовой позиции суд выделил следующие обстоятельства, совокупность которых свидетельствует о притворном характере оспариваемых договоров:

- изначально земельный участок принадлежал одному лицу на праве собственности;
- в результате совершения сделок купли-продажи долей в праве собственности на земельный участок было продано 100 % долей в праве собственности на земельный участок;
- покупателем в договорах купли-продажи долей в праве собственности на земельный участок выступали лица, которые проживают по одному адресу и являются родственниками. Исходя из нашей практики, покупателями по договорам купли-продажи долей в праве собственности на земельный участок могут также выступать одно лицо, либо лица, которые являются взаимозависимыми.

В дополнение к приведенным критериям, свидетельствующим о притворности договоров купли-продажи долей в праве собственности на земельные участки, хотели бы обратить внимание на иные критерии, которые мы учитываем при анализе прав на земельные участки и оценке рисков утраты прав на

земельные участки и которые, по нашему мнению, также свидетельствуют о притворном характере указанных договоров.

1. В последующем права на 100 % приобретенных по договорам купли-продажи долей в праве общей долевой собственности на земельный участок аккумулируются на одном лице.
2. Продажа собственником земельного участка сельскохозяйственного назначения доли в праве собственности на земельный участок лицу, с которым у продавца отсутствуют какие-либо соглашения по использованию земельного участка.

Приведенные обстоятельства не являются исчерпывающими, но, по нашему мнению, они являются наиболее характерными, совокупное наличие которых с большой степенью вероятности свидетельствует о наличии риска утраты прав на земельный участок по причине притворности сделок, в результате которых он был приобретен.

При отсутствии решения общего собрания участников долевой собственности на земельный участок об определении условий передачи земельного участка в аренду, а также отсутствия в доверенности условий договора аренды, даже при наличии полномочий на подписание договора аренды, представитель участников долевой собственности на земельный участок не вправе заключать договор аренды земельного участка. В данном случае договор аренды будет признан недействительной сделкой

Судебные акты:

Апелляционное определение СК по гражданским делам Воронежского областного суда от 02 августа 2012 г. по делу № 33-3975

Суть заявленных требований:

Фоменко А.И., являющаяся участником общей долевой собственности на земельный участок, обратилась в суд с иском к ООО «Колхоз имени Ильича» о признании недействительным договора аренды земельного участка от 10.03.2010 г., заключенного от имени истицы и еще 11 собственников представителем по доверенности, о признании недействительной государственной регистрации договора аренды земельного участка и обяжении Управления Росреестра по Воронежской области произвести в ЕГРП погашение регистрационной записи о регистрации договора аренды. В качестве обоснования своего требования истец указал на то, что представитель, заключая договор аренды земельного участка, действовал с превышением своих полномочий.

Обоснование позиции судов:

21.05.2009 г. истцом была выдана доверенность на своих представителей для представления ее интересов как собственника доли в праве общей собственности на земельный участок, в частности, выделить земельный участок в натуре, совершать действия по поставке земельного участка на кадастровый учет, совершать действия для государственной регистрации права общей долевой собственности на земельный участок, подписать договор аренды выделенного земельного участка с арендатором на условиях, определенных общим собранием участников общей долевой собственности на выделенный земельный участок, подписать передаточный акт.

Право общей долевой собственности истца на выделенный земельный участок было зарегистрировано 13.01.2010 г.

В марте 2011 года истице стало известно, что поверенный участников долевой собственности на земельный участок заключил договор аренды с нарушением правил, установленных действующими нормативными актами, регламентирующими оборот земель сельскохозяйственного назначения, а также с нарушением указаний, содержащихся в доверенности.

Судом первой инстанции установлено, что после образования соглашением участников долевой собственности земельного участка и регистрации на него права общей долевой собственности общее собрание участников общей долевой собственности на выделенный земельный участок, на котором истец мог бы выразить свое мнение относительно условий договора аренды, как того требует ст. 14 вышеназванного Федерального закона, не проводилось, сделка совершена с нарушением закона.

Судом первой инстанции дана надлежащая правовая оценка представленному ответчиком протоколу от 10 марта

2010 года общего собрания собственников земельного участка.

Суд не принял во внимание данный протокол, так как участники общей долевой собственности на земельный участок не извещались о времени и месте проведения собрания, никто из собственников участия в собрании не принимал, интересы всех собственников на собрании, в том числе истицы, представляли представители по доверенностям.

Представители по доверенностям не обладали полномочиями по определению арендатора и условий договора аренды. В тексте доверенности арендатор и условия договора аренды (срок, размер арендной платы, права и обязанности сторон) не указаны, сформулировано лишь полномочие поверенного на подписание договора аренды выделенного земельного участка с арендатором на условиях, определенных общим собранием участников общей долевой собственности на выделенный земельный участок.

Удовлетворяя иски требования Фоменко А.И., суд первой инстанции пришел к правильному выводу о недействительности (ничтожности) договора аренды по основанию, предусмотренному статьей 168 ГК РФ, т. к. арендатор и условия договора в нарушение требований закона не были определены общим собранием участников общей долевой собственности на земельный участок.

Мнение специалистов BEFL

Как показывает приведенное судебное решение, а также судебная практика по аналогичным спорам, при заключении договора аренды земельного участка необходимо тщательно анализировать полномочия представителя участников долевой собственности на земельные участки (арендодателей).

В приведенном судебном акте суд выделил следующие обстоятельства, которые свидетельствовали об отсутствии полномочий представителей действовать от имени участников долевой собственности:

1. В доверенности право на подписание договора аренды было предоставлено при том обстоятельстве, что арендатор и условия договора аренды должны быть определены общим собранием участников долевой собственности на выделенный земельный участок.

То есть при отсутствии решения участников общей долевой собственности на выделенный земельный участок по вопросу определения арендатора и условий договора аренды представитель не обладал полномочиями на заключение договора аренды.

2. Общее собрание участников долевой собственности на выделенный земельный участок, на котором были определены арендатор и условия договора аренды, было проведено с нарушением процедуры созыва собрания, без публикации сообщения о созыве собрания в СМИ, и его результаты не могут быть приняты во внимание.

Мы обращаем внимание на то, что наличие у представителя доверенностей от всех участников долевой собственности на земельный участок не освобождает представителя от соблюдения предусмотренной ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» процедуры подготовки и проведения общего собрания участников долевой собственности на земельный участок, и не прекращает прав доверителей самостоятельно принять участие в общем собрании участников долевой собственности и голосовать по поставленным на голосование вопросам.

Кроме того, в доверенности на представителя отсутствовали полномочия на созыв и участие в общем собрании участников долевой собственности на выделенный земельный участок, который фактически является новым объектом права, отличным от первоначального земельного участка (из которого был осуществлен выдел земельного участка).

Контакты:

Виктор Демидов

Заместитель директора
по правовым услугам
demidov@befl.ru

Мария Ермолина

Старший специалист
по правовым услугам
ermolina@befl.ru

ЗАО «БЭФЛ»

Россия, 302040, г. Орел,
ул. Октябрьская, 68а
Тел./факс: +7 (4862) 422-224

www.befl.ru

Информационный бюллетень от BEFL – это бесплатное периодическое электронное издание, издаваемое аудиторско-консалтинговой компанией BEFL для своих клиентов и деловых партнеров. Бюллетень не предполагает предоставление исчерпывающей юридической, налоговой, финансовой и/или иной информации, а также не предназначен для оказания юридических, налоговых, финансовых и/или иных консультаций. Всю ответственность за любое использование информации, содержащейся в Информационном бюллетене, несет подписчик (читатель). Компания BEFL также не несет ответственность за какие-либо последствия, прямой или косвенный ущерб и упущенную выгоду вследствие использования информации, изложенной в Информационном бюллетене.

BEFL

аудиторы ■ консультанты ■ оценщики ■ AUDITORS ■ CONSULTANTS ■ APPRAISERS ■ аудиторы ■ консультанты ■ оценщики