

Некоторые проблемы применения судами законодательства о выделе земельного участка в счет земельной доли из земель сельскохозяйственного назначения

Катерова Александра Сергеевна

Студент (бакалавр)

Московский государственный университет имени М.В.Ломоносова, Юридический факультет, Москва, Россия

E-mail: aleksandrakaterova@rambler.ru

Учитывая сложный процесс реорганизации колхозов и совхозов, сложившуюся в настоящее время мировую обстановку, возрастает необходимость повышения уровня развития сельского хозяйства. Одним из возможных путей развития является разъяснение процедуры выдела земельного участка посредством формирования единообразной практики применения соответствующего законодательства.

Выдел земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения регулирует Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее - №101-ФЗ), основываясь на принципах земельного законодательства.

Существуют различные позиции судов относительно выдела земельного участка и способов его осуществления. Одни суды придерживаются позиции о том, что предусмотренные ст. 13 №101-ФЗ способы осуществления выдела: проведение общего собрания участников долевой собственности или определение самостоятельно участником долевой собственности размеров и границ выделяемых в счет земельных долей земельных участков - необходимо рассматривать как альтернативные (определение КС РФ от 09.06.2015 №1294-О и др.). Другие суды считают, что самостоятельно инициировать процедуру выдела участник вправе только в случае, если принимал меры к проведению общего собрания собственников, но оно не было проведено по независящим от участника причинам (постановление ФАС Волго-Вятского округа от 11.07.2014 по делу №А29-7620/2013 и др.). На наш взгляд, представляется верной первая позиция судов, поскольку согласно ст. 13 №101-ФЗ, п. 2 ст. 252 Гражданского кодекса РФ (далее - ГК РФ) участник долевой собственности имеет право на выдел земельного участка в счет своей земельной доли на основании решения общего собрания участников долевой собственности или собственного решения участника. Таким образом, законодательно не установлена обязанность проведения сначала общего собрания, а затем публикации собственного извещения, а лишь перечислены способы, что отмечалось и в научной литературе[3]. Также значительные сложности связаны с явкой на общее собрание необходимого числа собственников, неурегулированно, кто будет нести расходы, связанные с проведением собрания.

Требует разъяснения и порядок извещения собственников о будущем выделе земельного участка в счет земельной доли из земель сельскохозяйственного назначения.

Извещение собственников является механизмом, обеспечивающим реализацию и защиту прав и законных интересов собственников, которые затрагиваются при осуществлении процедуры выдела. На это еще было указано в п. 4 постановления КС РФ от 30.01.2009 №1-П, а также в доктрине[1, 2, 3]. Несоблюдение процедуры выдела влечет признание последующих сделок недействительными по ст. 168 ГК РФ, поэтому суды все большее внимание уделяют пониманию надлежащего извещения. Так, надлежащим извещением собственников о согласовании проекта межевого плана является извещение в печатном издании при условии поступления данного издания в населенный пункт, в котором проживают участники долевой собственности (постановление ФАС Дальневосточного

округа от 29.07.2014 №Ф03-2901/2014 и др.). Варианты надлежащего извещения указываются, как правило, в актах субъектов РФ, органов местного самоуправления, некоторые - в судебных актах. Так, в апелляционном определении Оренбургского областного суда от 12.11.2014 по делу №33-2889/2014 указаны: почтовые открытки, письма, размещение объявлений на информационных щитах.

Спорная практика существует и по правовым последствиям, возникающим для действующего договора аренды земельного участка, из которого производится выдел земельного участка, а также о роли арендатора в данном процессе.

Представляется правильной позиция судов, утверждающих, что согласие арендатора земельного участка, из которого предполагается осуществить выдел, не является обязательным условием выдела земельного участка в счет земельной доли (постановление ФАС Центрального округа от 20.06.2014 по делу №А48-2105/2013, определение ВС РФ от 04.02.2014 №18-КГ13-170 и др.). Существует и противоположная позиция судов, основывающаяся на общих положениях Земельного кодекса РФ (далее - ЗК РФ) об образовании земельных участков, которыми предусмотрено получение такого согласия (постановление Арбитражного суда Центрального округа от 11.03.2015 №Ф10-91/2015 по делу №А35-8008/2013 и др.). Но согласно разъяснениям КС РФ, данным в постановлениях от 14.05.2003 №8-П, от 23.01.2007 №1-П, специальные нормы о выделе земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, содержащиеся в №101-ФЗ, имеют преимущество в применении перед общими нормами. Такая специальная норма содержится в ст. 13 №101-ФЗ и указывает на необходимость согласования условий выдела лишь собственниками земельного участка, согласие же арендатора не предусмотрено. Нормами гражданского законодательства также не предусмотрено право арендатора ограничивать право арендодателя или участника долевой собственности (ст.252, 254 ГК РФ). К тому же наличие обязательности согласия арендатора нарушало бы гарантированные статьями 19, 34, 36 Конституции РФ права граждан.

О последствиях выдела земельного участка для продолжения действия договора аренды, заключенного в отношении земельного участка, из которого предполагается осуществить выдел, существуют также различные позиции судов. Одни суды придерживаются позиции, что выдел земельного участка не влечет за собой прекращения договора аренды (определение ВС РФ от 17.11.2015 №306-КГ15-8301 и др.). Другие - влечет (апелляционное определение Ростовского областного суда от 22.12.2014 по делу №33-17026/2014 и др.). ЗК РФ отдает приоритет в регулировании отношений, возникающих из договора аренды гражданскому законодательству (ст. 49), а ст. 617 ГК РФ указывает, что переход права собственности на находящееся в аренде имущество не прекращает договора аренды.

Источники и литература

- 1) Калинин Н.И., Удачин А.А. Постатейный комментарий к Федеральному закону "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения"(с изменениями и дополнениями). М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2004.
- 2) Комментарий к Федеральному закону от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения"(постатейный) / под ред. Н.В. Гулак // СПС Консультант Плюс. 2014.
- 3) Савенко Г.В., Ялбуганов А.А. Оборот земельных долей и участков сельскохозяйственного назначения: современные проблемы // Библиотечка «Российской газеты».2014.№8.