



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 41-КГ23-42-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

19 сентября 2023 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Москаленко Ю.П.,
судей Горохова Б.А., Юрьева И.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Щукиной Лидии Ивановны, Волковой Светланы Александровны, Федоренко Любови Александровны, Воскобойника Ивана Васильевича, Воскобойник Варвары Степановны, Тарасова Ивана Ивановича, Калошиной Натальи Витальевны, Федоренко Татьяны Ивановны, Федоренко Валентина Михайловича, Шелудченко Нины Ефремовны, Шелудченко Александра Владимировича, Орехова Сергея Михайловича, Крюковой Нины Федоровны, Грицай Владимира Андреевича, Грицай Марины Александровны, Пелюшенко Раисы Григорьевны, Ерина Сергея Михайловича, Ореховой Валентины Александровны, Жука Анатолия Аркадиевича, Буценко Марины Ильиничны, Ореховой Зои Петровны к администрации Дальненского сельского поселения Пролетарского района Ростовской области, ООО «Аргмак» о признании недействительными протокола и решений общего собрания участников долевой собственности, соглашения о расторжении договора аренды земельного участка, договора аренды земельного участка, применении последствий недействительности сделки

по кассационной жалобе ООО «Аргмак» на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 29 августа 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 26 января 2023 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Юрьева И.М., выслушав объяснения представителя ООО «Аргмак» –

Жданова М.А., поддержавшего доводы кассационной жалобы, представителя Калошиной Н.В. – Сафоновой В.Н., представителя Грицай М.А. – Тугушевой А.В., возражавших против доводов кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Щукина Л.И., Волкова С.А., Федоренко Л.А., Воскобойник И.В., Воскобойник В.С., Тарасов И.И., Калошина Н.В., Федоренко Т.И., Федоренко В.М., Шелудченко Н.Е., Шелудченко А.В., Орехов С.М., Крюкова Н.Ф., Грицай В.А., Грицай М.А., Пелюшенко Р.Г., Ерин С.М., Орехова В.А., Жук А.А., Буценко М.И., Орехова З.П. обратились в суд с иском к администрации Дальненского сельского поселения Пролетарского района Ростовской области, ООО «Аргамак» о признании недействительными протокола и решений общего собрания участников долевой собственности, соглашения о расторжении договора аренды земельного участка, договора аренды земельного участка, применении последствий недействительности сделки.

В обоснование исковых требований истцы указали, что в связи с окончанием договора аренды земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 9 718 999 кв. м, находящегося по адресу: [REDACTED], р.у. 49–59, р.у. 65–68, р.у. 83–88, контуры № 70–74, № 103, № 306, № 309, № 310, 5 марта 2021 г. в хуторе [REDACTED] по инициативе ООО «Аргамак» состоялось собрание участников общей долевой собственности. По мнению истцов, данное общее собрание является недействительным на основании подпункта 1 пункта 1 статьи 181⁴ Гражданского кодекса Российской Федерации, поскольку проведено с нарушением ограничительных мер, введенных в связи с распространением коронавирусной инфекции COVID-19. Также истцы ссылались на незаконность избранного способа голосования – земельными долями, полагали, что голосование бюллетенями, а затем сдача их для подсчета голосов подразумевают под собой тайную форму голосования, что нарушает пункт 8 статьи 14¹ Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». Указанные нарушения привели к злоупотреблению полномочиями со стороны арендатора ООО «Аргамак», которое, имея в собственности 34,85 доли, голосовало само за себя, что не позволило участникам собрания изъяснить свою волю и передать земельный участок в аренду другому лицу.

Соглашение о расторжении договора аренды земельного участка заключено 4 марта 2021 г., а общее собрание участников общей долевой собственности состоялось 5 марта 2021 г. У лица, подписывающего соглашение о расторжении договора аренды от имени арендодателей, не было полномочий на его подписание, что свидетельствует о несоответствии данной сделки требованиям закона. Общее собрание было проведено с существенными нарушениями прав его участников, Хаджиевой С.Е., Хаджиеву А.М.,

Калошину Е.А. незаконно было отказано в регистрации, представитель Ореховой В.А. по доверенности Иванов П.В. не был включен в регистрационный лист. Также истцы ссылались на нарушения, допущенные при составлении протокола общего собрания, в протоколе о результатах очного голосования должны быть указаны сведения о лицах, голосовавших против принятия решения собрания, однако уполномоченными лицами не внесены в протокол такие сведения.

Кроме того, по мнению истцов, ООО «Аргамак», которое на день проведения собрания являлось собственником долей в указанном земельном участке и не выделило их в отдельные участки, согласно статье 413 Гражданского кодекса Российской Федерации не имело права сдавать в аренду себе свои доли земельного участка.

На основании изложенного истцы просили суд признать недействительными протокол и решения общего собрания участников долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 9 718 999 кв. м, находящийся по адресу: [REDACTED], р.у. 49–59, р.у. 65–68, р.у. 83–88, контуры № 70–74, № 103, № 306, № 309, № 310, от 5 марта 2021 г., признать недействительным соглашение о расторжении договора аренды земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, заключенное 4 марта 2021 г. на основании решения общего собрания участников долевой собственности указанного земельного участка, признать недействительным договор аренды с ООО «Аргамак», заключенный на основании протокола общего собрания участников общей долевой собственности от 5 марта 2021 г., применить последствия недействительности сделки в виде погашения регистрационной записи об обременении (аренды) в ЕГРН, применить последствия недействительности сделки (соглашения о расторжении договора аренды) в виде восстановления в ЕГРН погашенной записи о государственной регистрации договора аренды земельного участка, находящегося в долевой собственности, от 23 марта 2011 г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области 29 апреля 2011 г.

Решением Пролетарского районного суда Ростовской области от 4 апреля 2022 г. в удовлетворении исковых требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 29 августа 2022 г. решение Пролетарского районного суда Ростовской области от 4 апреля 2022 г. отменено, по делу принято новое решение, которым исковые требования удовлетворены частично, признаны недействительными решения, принятые 5 марта 2021 г. на общем собрании участников общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 9 718 999 кв. м, находящийся по адресу: [REDACTED], р.у. 49–59, р.у. 65–68, р.у. 83–88, контуры № 70–74, № 103, № 306, № 309, № 310.

Признано недействительным соглашение от 4 марта 2021 г. о расторжении

договора аренды земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, заключенное на основании решения общего собрания участников общей долевой собственности от 5 марта 2021 г.

Признан недействительным договор аренды с ООО «Аргамак», заключенный на основании протокола общего собрания участников общей долевой собственности от 5 марта 2021 г.

Применены последствия недействительности сделки в виде погашения регистрационной записи об обременении (аренды) в ЕГРН.

Применены последствия недействительности сделки (соглашения о расторжении договора аренды) в виде восстановления в ЕГРН погашенной записи о государственной регистрации договора аренды земельного участка, находящегося в долевой собственности, от 23 марта 2011 г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области 29 апреля 2011 г.

В остальной части в удовлетворении исковых требований отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 26 января 2023 г. апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 29 августа 2022 г. оставлено без изменения.

В кассационной жалобе ООО «Аргамак» поставлен вопрос о передаче жалобы с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены обжалуемых судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Юрьева И.М. от 4 августа 2023 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 кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания для отмены судебных постановлений.

В соответствии со статьей 390¹⁴ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права и (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.

Такого характера существенные нарушения норм материального и процессуального права были допущены при рассмотрении настоящего дела судом апелляционной инстанции и кассационным судом общей юрисдикции.

Как установлено судом и следует из материалов дела, истцы, ответчик ООО «Аргамак», а также третьи лица Фидлер Н.И., Олейникова М.Н., Рубаник М.И., Каргин В.Н., Задорожная Л.В., Бочаров Н.Н., Телембовский В.А.,

Осейчук Е.М., Сармакова В.Н., Калинин А.А., Коваленко Л.А., Голобурда А.А. являются участниками долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером [REDACTED] площадью 9 718 999 кв. м, находящийся по адресу: [REDACTED] [REDACTED] р.у. 49–59, р.у. 65–68, р.у. 83–88, контуры № 70–74, № 103, № 306, № 309, № 310.

Право собственности на данный земельный участок также зарегистрировано за умершими Ореховым Н.М., Калошиной А.И., Хаджиевым М.Т. Их наследники привлечены к участию в деле в качестве третьих лиц.

На основании договора аренды от 23 марта 2011 г. названный земельный участок передан в аренду ООО «Аргамак» сроком на 10 лет.

21 января 2021 г. в газете «Вестник Приманьчья», № 3 (10854), опубликовано извещение о проведении общего собрания собственников земельных долей на земельный участок сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером [REDACTED] со следующей повесткой дня: 1. Избрание председателя, секретаря и счетной комиссии; 2. Выборы лица, уполномоченного от имени участников долевой собственности без доверенности действовать при согласовании местоположения границ земельного участка, одновременно являющихся границей земельного участка, находящегося в долевой собственности, при обращении с заявлениями о проведении государственного кадастрового учета или государственной регистрации прав на недвижимое имущество в отношении земельного участка, находящегося в долевой собственности, и образуемых из него земельных участков, а также заключать договор аренды данного земельного участка или соглашения об установлении частного сервитута в отношении данного земельного участка, в том числе об объеме и сроках полномочий; 3. Расторжение договора аренды земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, заключенного в 2011 году; 4. Определение условий договора аренды земельного участка, находящегося в общей долевой собственности.

Согласно протоколу общего собрания участников долевой собственности на названный выше земельный участок от 5 марта 2021 г. на общем собрании присутствовали 45 участников долевой собственности, владеющих 91,35 доли в праве долевой собственности на земельный участок (общее число участников долевой собственности – 48, общее количество земельных долей – 94,35).

По первому вопросу повестки общего собрания принято решение избрать председателем общего собрания Беляеву Н.В., секретарем общего собрания – Лифанову О.Н., счетную комиссию в составе Иванова П.В., Литвиновой Е.Ю., Задорожной Л.В. («за» – 91,35 доли; «против» – 0 долей).

По второму вопросу повестки общего собрания принято решение избрать Литвинову Е.Ю., Николайчук Н.П. лицами, уполномоченными действовать от имени участников долевой собственности земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] без доверенности при согласовании местоположения границ земельного участка, одновременно являющихся границей земельного участка, находящегося в долевой собственности, при обращении с заявлениями о

проведении государственного кадастрового учета или государственной регистрации прав на недвижимое имущество в отношении земельного участка, находящегося в долевой собственности, и образуемых из него земельных участков, а также заключать договор аренды данного земельного участка или соглашения об установлении частного сервитута в отношении данного земельного участка, сроком полномочий до 4 марта 2024 г. («за» – 61,35 доли; «против» – 30 долей).

По третьему вопросу повестки общего собрания принято решение расторгнуть договор аренды земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, от 23 марта 2011 г., зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области 29 апреля 2011 г. («за» – 91,35 доли, «против» – 0 долей).

По четвертому вопросу повестки общего собрания принято решение принять условия договора аренды земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, предложенные ООО «Аргмак», заключить договор аренды земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, от 5 марта 2021 г. сроком на 10 лет с ООО «Аргмак», зарегистрировать договор аренды земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, от 5 марта 2021 г., заключенный с ООО «Аргмак», в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области («за» – 61,35 доли; «против» – 30 долей).

Соглашением, датированным 4 марта 2021 г., расторгнут договор аренды земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] от 23 марта 2011 г.

05 марта 2021 г. между ООО «Аргмак» и собственниками земельного участка сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером [REDACTED] в лице представителя Николайчук Н.П., уполномоченной решением общего собрания участников долевой собственности на основании протокола общего собрания от 5 марта 2021 г., заключен договор аренды данного земельного участка сроком на 10 лет.

Разрешая спор и отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции пришел к выводу о том, что нарушений, являющихся основанием для признания недействительными протокола от 5 марта 2021 г. и решений общего собрания собственников земельного участка, не установлено. Решения общего собрания приняты большинством голосов при наличии кворума с соблюдением порядка созыва и проведения общего собрания.

Также суд первой инстанции исходил из отсутствия оснований для признания недействительными соглашения о расторжении договора аренды от 23 марта 2011 г., а также договора аренды земельного участка от 5 марта 2021 г. При этом суд первой инстанции указал, что из текста соглашения о расторжении договора аренды от 23 марта 2011 г. усматривается, что оно заключено на основании протокола общего собрания от 5 марта 2021 г., в связи с чем указание даты – 4 марта 2021 г. – является технической ошибкой.

Отменяя решение суда первой инстанции и принимая по делу новое решение о частичном удовлетворении исковых требований, суд апелляционной

инстанции исходил из того, что при проведении общего собрания были допущены нарушения прав участников, возражавших против заключения договора аренды с ООО «Аргмак», а также нарушения порядка принятия решений общего собрания, влияющие на волеизъявление участников собрания, в связи с чем признал недействительными решения, принятые 5 марта 2021 г. на общем собрании, а также основанные на этих решениях соглашение о расторжении договора аренды и договор аренды.

Кассационный суд общей юрисдикции согласился с выводами суда апелляционной инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что выводы суда апелляционной инстанции и кассационного суда общей юрисдикции сделаны с существенным нарушением норм материального и процессуального права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

В соответствии с пунктом 3 статьи 3 Земельного кодекса 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, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами.

Правовое регулирование отношений, связанных с владением, пользованием, распоряжением земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, осуществляется Федеральным законом от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

В силу пункта 1 статьи 12 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «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 названной статьей, а также статьями 13 и 14 данного федерального закона.

Согласно пункту 1 статьи 14 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» владение, пользование и распоряжение земельным участком из земель сельскохозяйственного назначения, находящимся в долевой собственности более чем пяти лиц, осуществляются в соответствии с решением участников долевой собственности, которое принимается на общем собрании участников долевой собственности.

Как следует из подпункта 7 пункта 3 статьи 14 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», участники долевой собственности на общем собрании могут принять решение об условиях договора аренды земельного участка,

находящегося в долевой собственности.

В силу пункта 1 статьи 181³ Гражданского кодекса Российской Федерации решение собрания недействительно по основаниям, установленным данным кодексом или иными законами, в силу признания его таковым судом (оспоримое решение) или независимо от такого признания (ничтожное решение).

На основании пункта 1 статьи 181⁴ Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей на момент проведения общего собрания) решение собрания может быть признано судом недействительным при нарушении требований закона, в том числе в случае, если: 1) допущено существенное нарушение порядка созыва, подготовки и проведения собрания, влияющее на волеизъявление участников собрания; 2) у лица, выступавшего от имени участника собрания, отсутствовали полномочия; 3) допущено нарушение равенства прав участников собрания при его проведении; 4) допущено существенное нарушение правил составления протокола, в том числе правила о письменной форме протокола.

В силу положений статьи 181⁵ Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей на момент проведения общего собрания), если иное не предусмотрено законом, решение собрания ничтожно в случае, если оно: 1) принято по вопросу, не включенному в повестку дня, за исключением случая, если в собрании приняли участие все участники соответствующего гражданско-правового сообщества; 2) принято при отсутствии необходимого кворума; 3) принято по вопросу, не относящемуся к компетенции собрания; 4) противоречит основам правопорядка или нравственности.

Отменяя решение суда первой инстанции, суд апелляционной инстанции указал, что размеры земельных долей собственников земельного участка определены в виде простой дроби, однако к общему знаменателю не приведены, в связи с чем отсутствуют основания считать, что способ указания размера земельной доли допускает сопоставление долей в праве общей собственности на земельный участок.

В соответствии с пунктом 8 статьи 14¹ Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» решение считается принятым, если за него проголосовали участники общего собрания, владеющие в совокупности более чем 50 процентами долей общего числа долей собственников, присутствующих на общем собрании (при условии, что способ указания размера земельной доли допускает сопоставление долей в праве общей собственности на этот земельный участок), или большинство участников общего собрания.

Из пункта 3 статьи 15 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» следует, что в целях принятия решений о подсчете голосов участников долевой собственности размеры земельных долей должны быть определены единым способом. Если размеры некоторых земельных долей определены в виде простой правильной дроби, размеры всех других земельных долей также должны быть определены в виде простой правильной дроби.

Как установлено судом первой инстанции и усматривается из материалов дела, размеры земельных долей собственников данного земельного участка определены в виде простой правильной дроби, что, следовательно, допускает сопоставление долей в праве общей собственности на земельный участок.

Принятие решений согласно пункту 8 статьи 14¹ Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» допускается двумя способами: голосованием долями, если способ указания размера земельной доли допускает сопоставление долей, или большинством участников общего собрания.

Судом первой инстанции установлено, что информация о порядке голосования и подсчета голосов была доведена до сведения участников собрания главой администрации Дальненского сельского поселения, избранной впоследствии председателем собрания, сведений о наличии возражений у кого-либо из участников собрания относительно избранного способа подсчета голосов протокол общего собрания не содержит.

Как указал Конституционный Суд Российской Федерации в постановлении от 30 января 2009 г. № 1-П «По делу о проверке конституционности положений пунктов 2, 3 и 4 статьи 13 и абзаца второго пункта 1¹ статьи 14 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» в связи с жалобой гражданки Л.Г. Погодиной», порядок принятия решений большинством голосов, определяемым по числу земельных долей, принадлежащих участникам долевой собственности, присутствующим на этом общем собрании, является демократической процедурой; данная процедура не может рассматриваться как нарушение конституционных принципов равноправия и юридического равенства (статья 19 (части 1 и 2) Конституции Российской Федерации), конкретизацией которых выступает принцип равенства прав всех участников гражданско-правовых отношений, закрепленный в пункте 1 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Таким образом, вывод суда апелляционной инстанции о том, что в данном случае способ указания размера земельной доли не допускает сопоставление долей в праве общей собственности на земельный участок, сделан без учета вышеназванных положений закона.

Кроме того, суд апелляционной инстанции указал, что при подсчете голосов не представляется возможным проверить количество процентов долей участников общего собрания, голосовавших «за» или «против» по вопросам повестки общего собрания.

Между тем истцы не оспаривали то обстоятельство, что решения по всем вопросам повестки дня были приняты участниками собрания, владеющими более чем 50 процентами долей общего числа долей собственников, присутствующих на общем собрании.

По смыслу статей 11, 12 Гражданского кодекса Российской Федерации во взаимосвязи с пунктом 4 части 2 статьи 131 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, выбор способа защиты нарушенного права и, соответственно, определение предмета и основания иска принадлежит лицу, обратившемуся в суд за такой защитой, то есть истцу.

Истец вправе изменить основание или предмет иска, увеличить или уменьшить размер исковых требований либо отказаться от иска (часть 1 статьи 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

В состязательном процессе предмет и основание иска, определенные истцом, позволяют ответчику сформировать свою позицию по делу, подготовить возражения относительно предъявленного требования и его основания. Элементы иска определяют выбор ответчиком средств защиты против предъявляемых к нему требований истца.

Таким образом, основание иска влияет на определение предмета доказывания по делу.

В силу пункта 5 части 2 статьи 131 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основание иска указывается истцом в исковом заявлении и не может быть произвольно по своему усмотрению изменено судом, рассматривающим спор, что не было учтено судом апелляционной инстанции.

Согласно пункту 5 статьи 14 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» 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. При этом согласие арендатора земельного участка или залогодержателя права аренды земельного участка на выдел в счет земельной доли или земельных долей земельного участка не требуется и договор аренды или залог прав аренды в отношении выделенного земельного участка прекращается.

Признавая недействительными решения общего собрания собственников земельного участка от 5 марта 2021 г., суд апелляционной инстанции сослался на то, что в протоколе общего собрания не указаны лица, возражавшие против заключения договора аренды с ООО «Аргамак», отметив, что такие возражения имеют для данных лиц правовые последствия в виде возникновения права на выдел земельной доли без согласия арендатора.

В соответствии с пунктом 11 статьи 14¹ Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» принятое общим собранием решение оформляется протоколом. Приложением к протоколу общего собрания является список присутствующих на нем участников долевой собственности на земельный участок с указанием реквизитов документов, удостоверяющих их права на земельные доли. Протокол подписывается председателем, секретарем общего собрания, уполномоченным должностным лицом органа местного самоуправления поселения, муниципального округа или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, присутствовавшим на общем собрании.

Согласно подпункту 5 пункта 4 статьи 181² Гражданского кодекса Российской Федерации в протоколе должны быть указаны сведения о лицах, голосовавших против принятия решения собрания и потребовавших внести запись об этом в протокол.

Между тем, как установлено судом первой инстанции, достоверных и надлежащих доказательств того, что истцы, присутствовавшие на общем собрании и голосовавшие против заключения договора аренды земельного участка с ООО «Аргамак», обращались на общем собрании 5 марта 2021 г. с требованием внести в протокол запись с указанием конкретных данных о них как лицах, голосовавших «против» по вопросу повестки общего собрания № 4, в материалах дела не имеется.

Указывая на необходимость внесения в протокол общего собрания поименного списка лиц, голосовавших против заключения договора аренды с ООО «Аргамак», без каких-либо дополнительных заявлений, суд апелляционной инстанции не учел, что действующее правовое регулирование не содержит требований об обязательном внесении в протокол общего собрания сведений о лицах, голосовавших против принятия решения собрания, в отсутствие соответствующего заявления с их стороны.

Вместе с тем право на выдел земельной доли может быть реализовано истцами независимо от указания в протоколе общего собрания сведений о лицах, голосовавших против заключения договора аренды, поскольку данное обстоятельство может быть подтверждено иными способами, в том числе именными бюллетенями (талонами) голосования по каждому вопросу, исследованными судом первой инстанции.

Таким образом, вывод суда апелляционной инстанции о том, что отсутствие в протоколе общего собрания от 5 марта 2021 г. сведений о лицах, голосовавших «против» по вопросу повестки общего собрания № 4, является нарушением, влекущим для истцов неблагоприятные последствия в виде препятствий в реализации права на выдел земельной доли из общего земельного участка, и основанием для признания решения собрания недействительным, не соответствует требованиям закона.

Согласно пункту 7 статьи 14¹ Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» только лица, представившие документы, удостоверяющие личность, документы, удостоверяющие право на земельную долю, а также документы, подтверждающие полномочия этих лиц, могут принять участие в голосовании. Ответственность за обеспечение допуска к голосованию несет уполномоченное должностное лицо органа местного самоуправления поселения или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности.

Делая вывод о нарушении прав третьих лиц Хаджиевой С.Е., Хаджиева А.М., Калошина Е.А., которые не были допущены к участию в общем собрании, суд апелляционной инстанции указал, что представленные ими справки нотариуса о подаче заявления о принятии наследства и заведении наследственного дела достаточны для участия указанных лиц в общем собрании

и подтверждают их право на земельные доли.

Между тем данный вывод суда апелляционной инстанции не основан на законе.

По смыслу пункта 7 статьи 14¹ Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», принять участие в общем собрании собственников земельного участка могут только лица, предоставившие документы, удостоверяющие право на земельную долю.

В соответствии с пунктом 1 статьи 26 Земельного кодекса Российской Федерации права на земельные участки, предусмотренные главами III и IV названного кодекса, удостоверяются документами в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости».

В части 2 статьи 14 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» установлены основания для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Вместе с тем указанные справки нотариуса к основаниям для осуществления государственной регистрации прав на недвижимое имущество не относятся и документами, удостоверяющими право на земельные доли, не являются, поскольку не подтверждают право на земельные доли и не устанавливают их размер.

С учетом изложенного Хаджиева С.Е., Хаджиев А.М., Калошин Е.А., как установил суд первой инстанции, не могли быть допущены к участию в общем собрании, поскольку ими не были представлены документы, удостоверяющие их права на земельные доли, в связи с чем они, по смыслу пункта 7 статьи 14¹ Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», не относились к лицам, которые могут принять участие в голосовании.

Кроме того, Хаджиева С.Е., Хаджиев А.М., Калошин Е.А. в суд с соответствующим иском о защите своих прав не обращались, и с учетом размера земельных долей наследодателей указанных лиц в силу пункта 4 статьи 181⁴ Гражданского кодекса Российской Федерации решения собрания не могли быть признаны недействительными, что не было учтено судом апелляционной инстанции. При этом, как установлено судом первой инстанции, голосование названных лиц не могло повлиять на принятие общим собранием решений и данные решения не влекут для них существенные неблагоприятные последствия.

Таким образом, исходя из указанных истцами предмета и основания заявленных ими требований, суд первой инстанции пришел к правильному выводу о том, что не имелось предусмотренных статьями 181⁴ и 181⁵ Гражданского кодекса Российской Федерации оснований для признания недействительными решений собрания, а следовательно, и оснований для признания недействительными заключенных во исполнение оспариваемых решений собрания сделок.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает, что суд первой инстанции правильно определил

обстоятельства, имеющие значение для дела, и дал толкование норм материального права, подлежащих применению к отношениям сторон.

При таких обстоятельствах у суда апелляционной инстанции не имелось предусмотренных статьей 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации оснований для отмены решения суда первой инстанции.

Кассационным судом общей юрисдикции, проверявшим законность апелляционного определения, допущенные судом апелляционной инстанции нарушения устранены не были.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судом апелляционной инстанции и кассационным судом общей юрисдикции нарушения норм материального и процессуального права 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 Ростовского областного суда от 29 августа 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 26 января 2023 г. нельзя признать законными, они подлежат отмене с оставлением в силе решения суда первой инстанции, разрешившего спор в соответствии с установленными обстоятельствами и требованиями закона.

Руководствуясь статьями 390¹⁴–390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 29 августа 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 26 января 2023 г. отменить, оставить в силе решение Пролетарского районного суда Ростовской области от 4 апреля 2022 г.

Председательствующий

Судьи

