



**ВЕРХОВНЫЙ СУД
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

№ 18-КГ24-80-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

16 июля 2024 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Москаленко Ю.П.,
судей Назаренко Т.Н. и Юрьева И.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Карабановой Клавдии Александровны к ООО «Золотой колос» о досрочном расторжении договора аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения, выделе земельного участка в счет земельной доли, прекращении права долевой собственности

по кассационной жалобе представителя ООО «Золотой колос» Зайцева Александра Вадимовича на решение Кореновского районного суда Краснодарского края от 27 марта 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 18 января 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Москаленко Ю.П., выслушав объяснения представителей ООО «Золотой колос» Зайцева А.В. и Степаняна М.Е., поддержавших доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Карабанова К.А. обратилась в суд с иском к ООО «Золотой колос» о признании необоснованными возражений относительно размера и местоположения границ выделяемого земельного участка в счет земельной доли, досрочном расторжении договора аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения, выделе земельного участка в счет земельной доли, об определении местоположения выделяемого земельного участка, мотивируя свои требования тем, что ей принадлежит доля в размере 7595/259005 в праве общей долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером [REDACTED] (единое землепользование), находящийся в пользовании ООО «Золотой колос» на основании договора аренды от 23 июня 2006 г., условиями которого предусмотрена возможность досрочного его расторжения путем подачи заявления по окончании каждых семи лет с даты государственной регистрации договора. По заказу истца кадастровым инженером Бадашовым Ю.Н. был подготовлен проект межевания земельного участка для выдела земельного участка в счет ее земельной доли, 23 января 2020 г. в газете «Кореновские вести» было опубликовано извещение о согласовании данного проекта. 19 февраля 2020 г. ООО «Золотой колос» направило в адрес кадастрового инженера возражения относительно размера и местоположения границ выделяемого земельного участка, возражений от других участников долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 23:12:0504000:6 не поступало. 7 марта 2020 г. истец направила в адрес ООО «Золотой колос» заявление о досрочном расторжении договора аренды земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], в чем 29 мая 2020 г. ей было отказано. После неоднократного уточнения заявленных требований Карабанова К.А. просила суд досрочно расторгнуть договор аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения от 23 июня 2006 г. между ООО «Золотой колос» и Карабановой К.А. на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], входящий в состав единого землепользования, на часть земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], входящего в состав единого землепользования, на часть земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], входящего в состав единого землепользования, общей площадью 742 440 кв. м в координатах, указанных в варианте 4 заключения эксперта ООО «НЭК «Фаворит» от 18 января 2023 г., что соответствует доли в размере 7595/259005 в праве общедолевой собственности на

земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] (единое землепользование); прекратить арендные отношения между ООО «Золотой колос» и Карабановой К.А.; прекратить право долевой собственности Карабановой К.А. на долю в размере 7595/259005 в праве собственности на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED]; выделить в собственность Карабановой К.А. земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], входящий в состав единого землепользования, часть земельного участка с кадастровым номером 2 [REDACTED], входящего в состав единого землепользования, часть земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], входящего в состав единого землепользования, общей площадью 742 440 кв. м с координатами, указанными в варианте 4 заключения эксперта ООО «НЭК «Фаворит» от 18 января 2023 г.

Решением Кореновского районного суда Краснодарского края от 27 марта 2023 г. исковые требования удовлетворены частично. Досрочно расторгнут договор аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения от 23 июня 2006 г. между ООО «Золотой колос» и Карабановой К.А., прекращены арендные отношения между указанными лицами. Требования о выделении в собственность Карабановой К.А. земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], части земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], части земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 742 440 кв. м в координатах, указанных в варианте 4 заключения эксперта ООО «НЭК «Фаворит» от 18 января 2023 г., и прекращении права долевой собственности Карабановой К.А. на долю в размере 7595/259005 в праве собственности на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] оставлены без рассмотрения.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 31 августа 2023 г. решение Кореновского районного суда Краснодарского края от 27 марта 2023 г. отменено. По делу принято новое решение, которым в удовлетворении исковых требований отказано в полном объеме.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 18 января 2024 г. апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 31 августа 2023 г. отменено, в силе оставлено решение Кореновского районного суда Краснодарского края от 27 марта 2023 г.

В кассационной жалобе представитель ООО «Золотой колос» ставит вопрос об отмене определения кассационного суда общей юрисдикции, как вынесенного с нарушением требований закона, с оставлением в силе апелляционного определения.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Москаленко Ю.П. от 7 июня 2024 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 ее подлежащей удовлетворению.

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.

При рассмотрении настоящего дела судами первой и кассационной инстанций были допущены такого характера существенные нарушения норм материального и процессуального права.

Как установлено судом и следует из материалов дела, Карабанова К.А. является собственником доли в размере 7595/259005 в праве общей долевой собственности на земельный участок площадью 2590,05 га с кадастровым номером [REDACTED] (единое землепользование), относящийся к категории земель сельскохозяйственного назначения и расположенный в Кореновском районе Краснодарского края в границах ООО «Агрофирма «Южный Путь», южнее хут. Бабиче-Кореновский.

Земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] находится в собственности более чем пяти лиц.

23 июня 2006 г. участниками общей долевой собственности был заключен договор аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения, в соответствии с которым указанный земельный участок передан ООО «Агрофирма «Южный Путь» в аренду сроком на 49 лет.

По данным Единого государственного реестра недвижимости земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] находится в

аренде у ООО «Золотой колос» на основании договора уступки прав и обязанностей по договору аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения от 9 августа 2006 г.

В соответствии с пунктом 3.2. договора аренды от 23 июня 2006 г. арендодатели вправе досрочно без обращения в суд расторгнуть договор аренды и прекратить арендные отношения по окончании каждых семи лет с даты государственной регистрации договора путем подачи заявления о расторжении. Заявление подается не позднее 1 августа того года, в котором заканчивается семилетний срок аренды. В иные сроки договор может быть расторгнут на общих основаниях. В заявлении должны быть указаны арендодатели, расторгающие договор, а также местоположение, площадь земельного участка, который выделяется такими арендодателями. К заявлению должны быть приложены документы, подтверждающие проведение арендодателями мероприятий, предусмотренных Федеральным законом от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (извещение в газету, согласие остальных арендодателей на выдел именно этого участка, договор на межевание).

23 января 2020 г. в газете «Кореновские вести» кадастровым инженером Бадашовым Ю.Н. было опубликовано извещение о необходимости согласования проекта межевания земельного участка, выделяемого в счет земельной доли Карабановой К.А. из земельного участка с кадастровым номером [REDACTED].

19 февраля 2020 г. от ООО «Золотой колос», являющегося арендатором, а также участником долевой собственности на данный земельный участок, в адрес кадастрового инженера поступили возражения относительно размера и местоположения границ выделяемого земельного участка.

7 марта 2020 г. Карабанова К.А. направила в адрес ООО «Золотой колос» заявление о досрочном расторжении договора аренды, выделе земельного участка в счет земельной доли и об определении местоположения выделяемого земельного участка, по результатам рассмотрения которого ООО «Золотой колос» письмом от 29 мая 2020 г. сообщило Карабановой К.А. об отсутствии правовых оснований для досрочного расторжения договора аренды.

В соответствии с заключениями судебной землеустроительной экспертизы от 25 февраля 2021 г. и дополнительной судебной землеустроительной экспертизы от 24 августа 2021 г., проведенных ООО «Госземкадастрсъемка» – ВИСХАГИ, проект межевания земельных

участков, выполненный кадастровым инженером Бадашовым Ю.Н., не соответствует требованиям действующего законодательства.

Заключением дополнительной землеустроительной экспертизы от 18 января 2023 г., проведенной ООО «НЭК «Фаворит», было предложены варианты расположения выделяемого Карabanовой К.А. земельного участка, не создающие чересполосицы и неудобств в использовании сформированных и остающихся в долевой собственности иных лиц земельных участков.

После проведения судебных экспертиз представители Карabanовой К.А. в судебном заседании 6 марта 2023 г. заявили об отказе от иска в части требований о признании проекта межевания земельных участков, подготовленного 26 февраля 2020 г. кадастровым инженером Бадашовым Ю.Н., согласованным и уточнили исковые требования с учетом результатов судебной экспертизы, проведенной ООО «НЭК «Фаворит».

Разрешая спор в части требований о досрочном расторжении договора аренды и принимая решение об их удовлетворении, суд первой инстанции исходил из доказанности факта надлежащего уведомления ответчика о прекращении арендных отношений, что, по мнению суда, согласуется с условиями договора аренды. Оставляя без рассмотрения требования истца прекращении общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] и выделе в ее собственность земельного участка с координатами, приведенными в варианте 4 заключения эксперта ООО «НЭК «Фаворит» от 18 января 2023 г., суд первой инстанции руководствовался статьей 222 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации со ссылкой на несоблюдение Карabanовой К.А. специальной досудебной процедуры в отношении выдела земельного участка, указанного в уточненных исковых требованиях.

Отменяя решение суда первой инстанции и принимая по делу новое решение об отказе в удовлетворении исковых требований в полном объеме, суд апелляционной инстанции указал на то, что договор аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения был заключен при множественности лиц на стороне арендодателя, однако общее собрание участников долевой собственности по вопросу о досрочном расторжении договора аренды сособственниками не проводилось; такое решение не принималось, данных о том, что истец в соответствии с требованиями земельного законодательства произвел выдел земельного участка в счет причитающейся ему доли в земельном участке из земель сельскохозяйственного назначения, не представлено. При этом судебная

коллегия по гражданским делам Краснодарского краевого суда признала неверным вывод суда первой инстанции о наличии оснований для оставления требований о выделе земельного участка в счет земельной доли и прекращении общей долевой собственности без рассмотрения, указав, что положения действующего законодательства, регулирующие возникшие правоотношения, не предусматривают обязательного досудебного порядка урегулирования такого спора, а само по себе несоблюдение процедуры выдела является основанием к отказу в удовлетворении исковых требований в названной части.

Четвертый кассационный суд общей юрисдикции, отменяя определение суда апелляционной инстанции и оставляя без изменения решение суда первой инстанции, сослался на ошибочность вывода суда апелляционной инстанции о том, что договор аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения от 23 июня 2006 г. в отношении земельного участка, принадлежащего Карабановой К.А. на праве общей долевой собственности, может быть прекращен только на основании решения общего собрания участников долевой собственности, а также на то, что, подавая в адрес ООО «Золотой колос» заявление о расторжении договора аренды, Карабанова К.А. приложила все необходимые документы для досрочного расторжения договора.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что решение суда первой инстанции и определение кассационного суда общей юрисдикции приняты с существенными нарушениями норм материального и процессуального права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

Удовлетворяя требования истца о досрочном расторжении договора аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения от 23 июня 2006 г. между ООО «Золотой колос» и Карабановой К.А., суд первой инстанции руководствовался положениями статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации, содержащей основания для расторжения договора, и пунктом 3.2. договора аренды.

Пунктом 2 статьи 1 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения») предусмотрено, что правовое регулирование отношений в области оборота земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения осуществляется Конституцией Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации,

названным федеральным законом, другими федеральными законами, а также принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и законами субъектов Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 1 статьи 12 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (здесь и далее – в редакции, действовавшей на момент заключения договора аренды) 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 данной статьей, а также статьями 13 и 14 названного федерального закона. Без выделения земельного участка в счет земельной доли такой участник долевой собственности по своему усмотрению вправе завещать свою 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.

Закрепленное в приведенной норме закона правовое регулирование соответствует как природе права общей долевой собственности, так и публичным интересам в сфере продовольственной безопасности государства, заключающимся в необходимости сохранения сложившихся в сельском хозяйстве технологических и производственных связей и в предоставлении определенных преимуществ в данной сфере лицам, имеющим необходимый опыт ведения сельского хозяйства на конкретных земельных участках и осуществившим мероприятия по их освоению (определение Конституционного Суда Российской Федерации от 28 декабря 2021 г. № 2789-О).

Кроме того, предметом договора аренды в силу требований пункта 1 статьи 9 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» может являться только прошедший государственный

кадастровый учет земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, доля в праве собственности на такой земельный участок не может быть объектом аренды.

Согласно пункту 1 статьи 14 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» решение о порядке владения и пользования земельным участком, находящимся в долевой собственности, принимается общим собранием участников долевой собственности.

При этом из пункта 2 указанной статьи следовало, что аренда, купля-продажа или другая сделка с земельным участком из земель сельскохозяйственного назначения, находящимся в долевой собственности, совершается или участниками долевой собственности, или лицом, действующим на основании доверенностей, выданных ему участниками долевой собственности. В случае, если согласие участников долевой собственности на совершение указанной сделки не достигнуто, часть участников долевой собственности, выразивших несогласие с совершением указанной сделки, вправе выделить земельный участок или земельные участки в счет своих долей с соблюдением правил, установленных статьей 13 данного федерального закона, и распорядиться выделенным земельным участком по своему усмотрению.

В силу пункта 2 статьи 252 Гражданского кодекса Российской Федерации участник долевой собственности вправе требовать выдела своей доли из общего имущества.

Порядок выдела земельных участков в счет долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, установленный статьей 13 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», предусмотрен редакцией закона, действовавшей как на момент заключения договора аренды, так и в период разрешения настоящего спора судами.

Между тем, суд первой инстанции в нарушение всех названных требований закона, распорядился судьбой принадлежащей одному из участников долевой собственности доли без соответствующего решения общего собрания, без выделения земельного участка или земельных участков в счет этой доли.

В результате удовлетворения судом первой инстанции требований истца о досрочном расторжении договора аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения от 23 июня 2006 г. между ООО «Золотой колос» и Карабановой К.А. в отсутствие соблюденного порядка выдела ей в собственность земельного участка фактически сложилась ситуация неопределенности в местоположении и размерах исходного земельного

участка с кадастровым номером [REDACTED], в отношении которого договор аренды сохранил свою силу, что в целом не соответствует основным принципам оборота земель сельскохозяйственного назначения, закрепленным законом.

Приведенные допущенные судом первой инстанции нарушения норм права были исправлены судом апелляционной инстанции, который, с учетом норм материального права, устанавливающих особенности арендных отношений по использованию земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в долевой собственности более чем пяти лиц, разрешая спор в части требования о досрочном расторжении договора аренды между ООО «Золотой колос» и Карабановой К.А., исходил из того, что данный договор аренды был заключен при множественности лиц на стороне арендодателя, однако общее собрание участников долевой собственности по вопросу о досрочном расторжении договора аренды сособственниками не проводилось, такое решение не принималось, установив отсутствие данных, свидетельствующих, что истец в соответствии с требованиями земельного законодательства произвел выдел земельного участка в счет причитающейся ему доли в земельном участке из земель сельскохозяйственного назначения, правомерно отменил решение суда первой инстанции и принял по делу новое решение об отказе в удовлетворении данных исковых требований.

Более того, является верным и вывод суда апелляционной инстанции и о наличии оснований для отмены решения суда первой инстанции в части оставления без рассмотрения требования о выделе в собственность Карабановой К.А. земельного участка в счет ее доли в праве собственности на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] и прекращении права долевой собственности Карабановой К.А. на долю в размере 7595/259005 в праве собственности на исходный земельный участок.

В соответствии с частью 1 статьи 222 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд оставляет заявление без рассмотрения в случае, если истцом не соблюден установленный федеральным законом для данной категории дел досудебный порядок урегулирования спора или заявленные требования подлежат рассмотрению в порядке приказного производства.

Как следует из разъяснений, изложенных в пункте 4 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 22 июня 2021 г. № 18 «О некоторых вопросах досудебного урегулирования споров,

рассматриваемых в порядке гражданского и арбитражного судопроизводства», направление заинтересованным лицом требования участникам долевой собственности о выделе своей доли (статья 252 Гражданского кодекса Российской Федерации) не является досудебным порядком урегулирования спора.

Несоблюдение процедуры выдела земельных участков в счет долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, закрепленной в статье 13 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», само по себе является основанием для отказа в удовлетворении исковых требований в названной выше части, на что правильно было указано судом апелляционной инстанции, который, установив юридически значимые обстоятельства по делу, в соответствии с предоставленными ему гражданским процессуальным законом полномочиями, руководствуясь положениями статей 328–330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, обоснованно отказал в удовлетворении исковых требований о выделении в собственность земельного участка в счет доли в праве собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения и о прекращении права долевой собственности на такую долю.

Однако суд кассационной инстанции при проверке по кассационной жалобе Карабановой К.А. законности апелляционного определения, пришел к неправомерному выводу о наличии оснований для его отмены и оставления в силе решения суда первой инстанции, тем самым допустил ошибку в применении приведенных выше норм права и не выполнил требования статей 379⁷, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Принимая во внимание, что судом апелляционной инстанции спор был разрешен в соответствии с подлежащими применению к спорным правоотношениям нормами материального права, установленными по делу обстоятельствами и с соблюдением требований процессуального закона, а судами первой и кассационной инстанций допущены существенные нарушения норм права, повлиявшие на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 18 января 2024 г. подлежит отмене с оставлением в силе апелляционного

определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 31 августа 2023 г.

Руководствуясь статьями 390¹⁴, 390¹⁵, 390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 18 января 2024 г. отменить, оставить в силе апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 31 августа 2023 г.

Председательствующий

Судьи

