

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 310-ЭС20-19627

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

22.12.2020

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу главы администрации Большежировского сельсовета Фатежского района Курской области на решение Арбитражного суда Курской области от 06.02.2020, постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 23.06.2020 и постановление Арбитражного суда Центрального округа от 16.09.2020 по делу № А35-2260/2018,

УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью "Курск-Агро" (далее - заявитель, ООО "Курск-Агро", общество) обратилось в арбитражный суд с заявлением к Администрации Большежировского сельсовета Фатежского района Курской области (далее - администрация) о признании незаконными действий Администрации Большежировского сельсовета Фатежского района Курской области, выраженных в письме исх. N 15 от 16.01.2018, по отказу ООО "Курск-Агро" в продаже земельной доли площадью 3 091 200 кв. м в земельном участке из земель сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием - для сельскохозяйственного производства общей площадью 10 931 300 кв. м с кадастровым номером 46:25:100000:4, расположенном по адресу: Курская область, Фатежский район, Большежировский сельсовет, об обязании Администрации Большежировского сельсовета Фатежского района Курской области устранить допущенные нарушения путем:

- принятия решения о продаже земельной доли площадью 3 091 200 кв. м в земельном участке из земель сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием - для сельскохозяйственного производства

общей площадью 10 931 300 кв. м с кадастровым номером 46:25:100000:4, расположенном по адресу: Курская область, Фатежский район, Большежировский сельсовет, в общую долевую собственность ООО "Курск-Агро",

- направления в адрес ООО "Курск-Агро" проекта договора купли-продажи земельной доли площадью 3 091 200 кв. м в земельном участке из земель сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием - для сельскохозяйственного производства общей площадью 10 931 300 кв. м с кадастровым номером 46:25:100000:4, расположенном по адресу: Курская область, Фатежский район, Большежировский сельсовет.

Решением Арбитражного суда Курской области от 06.03.2019, оставленным без изменения постановлением Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 30.05.2019, заявленные требования удовлетворены частично. Действия Администрации Большежировского сельсовета Фатежского района Курской области, выраженные в письме исх. N 15 от 16.01.2018, по отказу обществу с ограниченной ответственностью "Курск-Агро" в продаже земельной доли площадью 3 091 200 кв. м в земельном участке из земель сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием - для сельскохозяйственного производства общей площадью 10 931 300 кв. м с кадастровым номером 46:25:100000:4, расположенном по адресу: Курская область, Фатежский район, Большежировский сельсовет, признаны незаконными.

В удовлетворении требования об обязании Администрации Большежировского сельсовета Фатежского района Курской области устранить допущенные нарушения путем:

- принятия решения о продаже земельной доли площадью 3 091 200 кв. м в земельном участке из земель сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием - для сельскохозяйственного производства общей площадью 10 931 300 кв. м с кадастровым номером 46:25:100000:4, расположенном по адресу: Курская область, Фатежский район, Большежировский сельсовет, в общую долевую собственность ООО "Курск-Агро",

- направления в адрес ООО "Курск-Агро" проекта договора купли-продажи земельной доли площадью 3 091 200 кв. м в земельном участке из земель сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием - для сельскохозяйственного производства общей площадью 10 931 300 кв. м с кадастровым номером 46:25:100000:4, расположенном по адресу: Курская область, Фатежский район, Большежировский сельсовет, отказано.

Постановлением Арбитражного суда Центрального округа от 18.09.2019 решение от 06.03.2019 и постановление от 30.05.2019 отменены, дело направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд Курской области.

При новом рассмотрении дела определением от 02.10.2019 арбитражный суд первой инстанции привлек к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельные требования относительно предмета спора, Мальнева В.В., Главу КФХ ИП Бочарова Н.П.

Решением Арбитражного суда Курской области от 06.02.2020, оставленным без изменения постановлением Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 23.06.2020 и постановлением Арбитражного суда Центрального округа от 16.09.2020, заявленные требования удовлетворены: действия Администрации Большежировского сельсовета Фатежского района Курской области, выраженные в письме исх. N 15 от 16.01.2018, по отказу обществу с ограниченной ответственностью "Курск-Агро" в продаже земельной доли площадью 3 091 200 кв. м в земельном участке из земель сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием - для сельскохозяйственного производства общей площадью 10 931 300 кв. м с кадастровым номером 46:25:100000:4, расположенном по адресу: Курская область, Фатежский район, Большежировский сельсовет признаны незаконными.

Суд обязал Администрацию Большежировского сельсовета Фатежского района Курской области устранить допущенные нарушения путем:

- принятия решения о продаже земельной доли площадью 3 091 200 кв. м в земельном участке из земель сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием - для сельскохозяйственного производства общей площадью 10 931 300 кв. м с кадастровым номером 46:25:100000:4, расположенном по адресу: Курская область, Фатежский район, Большежировский сельсовет, в общую долевую собственность ООО "Курск-Агро",

- направления в адрес ООО "Курск-Агро" проекта договора купли-продажи земельной доли площадью 3 091 200 кв. м в земельном участке из земель сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием - для сельскохозяйственного производства общей площадью 10 931 300 кв. м с кадастровым номером 46:25:100000:4, расположенном по адресу: Курская область, Фатежский район, Большежировский сельсовет.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить состоявшиеся по делу судебные акты, ссылаясь на существенное нарушение норм материального и процессуального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что суды пришли к необоснованным выводам о том, что публикуя извещение о наличии свободной земельной доли, Администрация Большежировского сельсовета Фатежского района Курской области исполнила свою обязанность о возможности приобретения сельскохозяйственной организации или крестьянским (фермерским) хозяйством земельную долю по правилам, установленным в пункте 4 статьи 12 Закона №101-ФЗ.

Администрация Большежировского сельсовета Фатежского района Курской области в сообщении, опубликованном в газете «Курская правда» от 24.11.2017, ставило в известность о наличии у нее права собственности земельной доли общей площадью 3091200 кв.м. Намерений о продаже указанной доли по цене не более 15% ее кадастровой стоимости в сообщении не выражалось. Кроме того, на собрании депутатов Большежировского

сельсовета Фатежского района Курской области было принято решение о сдаче указанной доли в аренду.

Заявителем в Администрацию не было представлено надлежащих документов, подтверждающих преимущественное право ООО «Курск-Агро» на получение в собственность земельной доли площадью 3091200 кв.м, расположенного в границах участка с кадастровым номером 46:25:100000:4 из земель сельскохозяйственного производства по адресу: Курская область, Фатежский район, Большежировский сельсовет.

Поскольку земельный участок с кадастровым номером 46:25:100000:4 находится в общей долевой собственности лиц числом более пяти, в силу положений пункта 1 статьи 244, пункта 1 статьи 246 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункта 1 статьи 12 Федерального закона №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников с учетом особенностей, установленных Федеральным законом №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Решений общего собрания участников долевой собственности о передаче заявителю в аренду земельного участка с кадастровым номером 46:25:100000:4 представлено не было.

ООО «Курск-Агро» представило суду соглашение от 24.01.2015, заключенного с Администрацией Фатежского района Курской области о предоставлении части земельного участка с кадастровым номером 46:25:100000:4, общей площадью 46:25:100000:4 для использования в целях сельскохозяйственного производства, и соглашение от 25.04.2016, заключенное с Администрацией Большежировского сельского совета Фатежского района Курской области об использовании сельскохозяйственных угодий в составе не востребованных земельных долей.

Однако на момент заключения указанных соглашений Администрация Фатежского района Курской области и Администрация Большежировского сельского совета Курской области не обладали полномочиями собственника указанного земельного участка, в том числе по передаче земельного участка в аренду, минуя процедуры, установленные Федеральным законом №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее-Закон №101-ФЗ).

Указанные соглашения были заключены в нарушение пункта 1 статьи 14 Федерального закона №101-ФЗ.

Отсутствуют достоверные доказательства использования заявителем спорных земельных участков на законных основаниях. У ООО «Курск-Агро» отсутствует право приобретения доли земельного участка на льготных условиях без проведения торгов.

Согласно пункту 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит определение об отказе в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании

Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в кассационной жалобе доводы не подтверждают существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, и не являются достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

При изучении доводов кассационной жалобы и принятых по делу судебных актов оснований, по которым жалоба может быть передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, не установлено.

Как следует из обжалуемых актов, на основании решения Фатежского районного суда Курской области от 14.07.2017 за муниципальным образованием "Большежировский сельсовет" Фатежского района Курской области зарегистрировано право собственности на долю площадью 309,12 га в праве общей долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 46:25:10000:4, расположенный по адресу: Курская область, Фатежский район, Большежировский сельсовет (далее - земельный участок 0:4), о чем в ЕГРП 22.09.2017 внесена запись 446/012/2017-16.

В газете "Курская правда" N 140 от 24.11.2017 (26190) Администрацией Большежировского сельсовета Фатежского района Курской области опубликовано извещение о возникновении права муниципальной собственности на земельную долю из земель сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства площадью 3 091 200,00 кв. м в земельном участке 0:4 (далее - спорная земельная доля).

Также в тексте объявления указано, что сельсовет извещает о возможности в соответствии с пунктом 5.1 статьи 10 Закона N 101-ФЗ обратиться сельскохозяйственным организациям или крестьянским (фермерским) хозяйствам, использующим данный земельный участок, с заявлением о дальнейшем использовании земельного участка.

ООО "Курск-Агро" 06.12.2017 обратилось в администрацию с заявлением о предоставлении спорной земельной доли в земельном участке 0:4 в общую долевую собственность ООО "Курск-Агро" без торгов, поскольку общество является сельскохозяйственной организацией, осуществляющей фактическое использование сельскохозяйственных угодий в составе не востребуемых земельных долей земельного участка 0:4.

Письмом N 15 от 16.01.2018 Администрация Большежировского сельсовета Фатежского района Курской области отказала заявителю в заключении договора купли-продажи земельной доли. В качестве основания для отказа администрация указала, что обществом не представлено документы, подтверждающие использование земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, в котором находится испрашиваемая земельная доля, на законных основаниях и, как следствие, не подтверждено преимущественное право на приобретение земельной доли без торгов. При этом администрация указала, что соглашение об использовании сельскохозяйственных угодий в

составе не востребованных земельных долей, представленное заявителем, таким документом не является.

Полагая, что действия Администрации Большежировского сельсовета Фатежского района Курской области по отказу ООО "Курск-Агро" в продаже спорной земельной доли в праве общей долевой собственности на земельный участок 0:4 являются незаконными, ООО "Курск-Агро" обратилось в арбитражный суд с настоящим заявлением.

Удовлетворяя заявленные требования, суды исходили из следующего.

Согласно абзацу 1 пункта 4 статьи 12 Закона N 101-ФЗ в течение шести месяцев со дня возникновения права муниципальной собственности на земельную долю орган местного самоуправления вправе продать эту земельную долю сельскохозяйственной организации или крестьянскому (фермерскому) хозяйству, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности.

Указанные сельскохозяйственная организация или крестьянское (фермерское) хозяйство вправе приобрести земельную долю, находящуюся в муниципальной собственности, по цене, определяемой как произведение 15 процентов кадастровой стоимости одного квадратного метра такого земельного участка и площади, соответствующей размеру этой земельной доли.

С целью продажи земельной доли орган местного самоуправления в силу абзаца 2 пункта 1 указанной статьи не позднее чем в течение одного месяца со дня возникновения права муниципальной собственности на земельную долю обязан опубликовать в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации, и разместить на своем официальном сайте в сети "Интернет" (при его наличии) информацию о возможности приобретения земельной доли на условиях, предусмотренных настоящим пунктом. Указанная информация размещается также на информационных щитах, расположенных на территории этого муниципального образования.

Как следует из сообщения администрации, опубликованного в газете "Курская правда" от 24.11.2017, администрация ставит в известность о наличии у нее в собственности земельной доли общей площадью 3 091 200 кв. м и о праве сельскохозяйственных организаций и крестьянских (фермерских) хозяйств, использующих спорный земельный участок, обратиться в администрацию с заявлением о дальнейшем использовании земельного участка на основании пункта 5.1 статьи 10 Закона N 101-ФЗ.

В ходе рассмотрения дела представители администрации указали, что в тексте объявления, датированного 24.11.2017, допущена опечатка, которая устранена администрацией путем опубликования 20.07.2018 в газете "Курская правда" уточнения по объявлению N 140 от 24.11.2017, согласно которому во 2-м абзаце объявления следует читать вместо: "в соответствии с пунктом 5.1 статьи 10 ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" - "в соответствии с пунктом 4 статьи 12 ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения".

Учитывая изложенное, суды пришли к выводу о том, что изначальным намерением администрации была публикация сведений о возможности

приобретения земельной доли на условиях, предусмотренных пунктом 4 статьи 12 Закона N 101-ФЗ, а ссылки заинтересованного лица о размещении сведений в средствах массовой информации о возникновении права муниципальной собственности на земельную долю исключительно с информационной целью правомерно признаны необоснованными.

Судами установлено, что общество является сельскохозяйственной организацией, имеющей право на предоставление ему земельной доли в собственность в соответствии с пунктом 4 статьи 12 Закона N 101-ФЗ, поскольку в соответствии с выпиской из ЕГРЮЛ основным видом экономической деятельности ООО "Курск-Агро" является выращивание зерновых (кроме риса), зернобобовых культур и семян масличных культур (код 01.11 ОКВЭД); согласно налоговой декларации по налогу на прибыль, представленной ООО "Курск-Агро" за 2017 год, выручка от реализации сельскохозяйственной продукции составляет 86,6% от общей выручки.

Предусмотренное подпунктом 4 пункта 3 статьи 1 Закона N 101-ФЗ право ограниченного круга лиц, предусмотренное статьей 12 данного закона (организация или гражданин - член крестьянского (фермерского) хозяйства), по приобретению земельной доли без ее выдела в натуре является преимущественным, для подтверждения которого необходимы доказательства использования именно того земельного участка, доля в праве на который приобретается.

В качестве доказательств использования ООО "Курск-Агро" спорной земельной доли до момента государственной регистрации права муниципальной собственности на нее и в целях подтверждения соответствия ООО "Курск-Агро" требованиям Закона N 101-ФЗ, общество представило соглашение от 24.01.2015 с приложениями, соглашение от 25.04.2016 с приложениями, акты расхода семян и посадочного материала, акты об использовании минеральных, органических и бактериальных удобрений за 2015-2017 годы, реестры путевых листов трактористов-машинистов, выполнявших механизированные работы на земельном участке 0:4 за 2015-2017 годы, производственную карту полей, обрабатываемых ООО "Курск-Агро", расположенных на территории Большежировского сельсовета Фатежского района Курской области (со структурой посевов), платежные поручения об оплате арендной платы, экспликацию земель, передаваемых в аренду, схему расположения сельскохозяйственных угодий в составе не востребуемых земельных долей в границах Большежировского сельсовета Фатежского района Курской области, бухгалтерскую и финансовую отчетность, картографические изображения треков обработки мобильными объектами спорного земельного участка 0:4 в рассматриваемый период, акт обследования земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения от 27.09.2018; заключение кадастрового инженера N б/н от 25.10.2018.

Привлеченные к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, Глава КФХ ИП Бочаров Н.П. и Мальнев В.В., подавшие заявки на выкуп спорных земельных

долей позднее ООО "Курск-Агро", не представили администрацию, а также суду доказательств использования земельных долей в земельном участке 0:4.

Кроме того, судом первой инстанции установлено, что Мальнев В.В. как физическое лицо не соответствует по критерию субъектного состава требованиям пункта 4 статьи 12 ФЗ N 101-ФЗ, поскольку не имеет статуса ни крестьянского (фермерского) хозяйства, ни сельскохозяйственной организации.

Доводы заявителя жалобы не подтверждают существенных нарушений норм материального и (или) процессуального права, повлиявших на исход дела.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 291.1, 291.6 и 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛ:

Отказать в передаче кассационной жалобы главы администрации Большежировского сельсовета Фатежского района Курской области для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова