

Определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 27 сентября 2016 г. N 46-КГ16-9 Состоявшееся апелляционное определение об отказе в понуждении продать на торгах долю в праве на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения отменено, дело направлено на новое апелляционное рассмотрение, поскольку земельный участок сельскохозяйственного назначения не может принадлежать на праве собственности иностранному гражданину

23 ноября 2016

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего Горшкова В.В.,

судей Романовского С.В., Гетман Е.С.,

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Правительства Самарской области к Маркову В.Ф. о понуждении продать на торгах долю в праве на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения по кассационной жалобе Правительства Самарской области на решение Нефтегорского районного суда Самарской области от 24 июля 2015 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Самарского областного суда от 6 октября 2015 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации установила:

Правительство Самарской области обратилось в суд с иском к гражданину Республики ... Маркову В.Ф. о понуждении к продаже на торгах принадлежащей ему 1/130 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, площадью ... кв.м., расположенный по адресу: ... область, ... район, кадастровый номер ..., вид разрешённого использования: для сельскохозяйственного производства.

На основании свидетельства о праве на наследство по закону, выданного по реестру N 17-7392 от 12 ноября 2012 г. нотариусом Нефтегорского района Самарской области после смерти 22 апреля 2003 г. матери ответчика Марковой Н.Р. за Марковым В.Ф. зарегистрировано право собственности 3 августа 2013 г. на 1/130 долю в праве общей долевой собственности на указанный земельный участок.

Ссылаясь на положения статей 3, 5 Федерального закона от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", согласно которым иностранные граждане не вправе обладать на праве собственности земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, истец просил о понуждении ответчика к продаже 1/130 доли в праве общей долевой собственности на вышеуказанный земельный участок.

Представитель ответчика исковые требования не признал, просил отказать в их удовлетворении.

Решением Нефтегорского районного суда Самарской области от 24 июля 2015 г. в удовлетворении исковых требований Правительства Самарской области отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Самарского областного суда от 6 октября 2015 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Правительством Самарской области подана кассационная жалоба, в которой ставится вопрос о передаче жалобы с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по

гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены принятых по делу судебных постановлений.

В связи с поданной 11 апреля 2016 г. Правительством Самарской области кассационной жалобой на указанное судебное постановление и сомнениями в его законности судьей Верховного Суда Российской Федерации Горшковым В.В. 22 апреля 2016 г. дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации для проверки по доводам кассационной жалобы и определением этого же судьи от 29 июля 2016 г. кассационная жалоба Правительства Самарской области с делом переданы 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, предусмотренные законом для удовлетворения кассационной жалобы и отмены апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Самарского областного суда от 6 октября 2015 г.

В соответствии со статьей 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального или процессуального права, повлиявшие на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что при рассмотрении данного дела существенное нарушение норм материального и процессуального права допущено судом апелляционной инстанции.

В соответствии с пунктом 3 статьи 15 Земельного кодекса Российской Федерации иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками, находящимися на приграничных территориях, перечень которых устанавливается Президентом Российской Федерации в соответствии с федеральным законодательством о Государственной границе Российской Федерации, и на иных установленных особо территориях Российской Федерации в соответствии с федеральными законами.

В силу статьи 3 Федерального закона от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" иностранные граждане, иностранные юридические лица, лица без гражданства, а также юридические лица, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 процентов, могут обладать земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения только на праве аренды.

Разрешая спор и отказывая в удовлетворении требований, суд исходил из того, что в силу части 3 статьи 6 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных настоящим Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить её в качестве индивидуально определённой вещи, то есть понятия "земельный участок" и "земельная доля" в праве собственности на земельный участок не тождественны.

Нахождение в собственности Маркова В.Ф., являющегося иностранным гражданином, доли в праве общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения и непринятие мер по их отчуждению не противоречат закону, поскольку действующая редакция статьи 3 Федерального закона от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ не содержит запрета иностранному гражданину иметь в собственности долю в праве общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения.

С данными выводами суда первой инстанции согласился и суд апелляционной инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что с определением суда апелляционной инстанции принято согласиться нельзя по следующим основаниям.

В соответствии с пунктом 1 статьи 9 Федерального закона от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" в аренду могут быть переданы прошедшие государственный кадастровый учёт земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, в том числе земельные участки, находящиеся в долевой собственности.

Согласно статье 5 Федерального закона от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" в случае, если в собственности лица по основаниям, допускаемым законом, оказались земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения или доля в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения и это влечет за собой нарушение требований статьи 3 и (или) пункта 2 статьи 4 настоящего Федерального закона, такие земельный участок (часть земельного участка) или доля должны быть отчуждены собственником. Те же требования применяются в случае, если земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения был унаследован иностранным гражданином (статья 11 Федерального закона от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения").

Статьей 5 Федерального закона от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" установлен конкретный срок, в течение которого земельный участок или доля должны быть отчуждены собственником. Отчуждение земельного участка или доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, приобретённых до вступления в силу настоящего Федерального закона, должно быть осуществлено в течение года со дня вступления в силу настоящего Федерального закона. Земельные участки или доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, приобретённые после вступления в силу настоящего Федерального закона, подлежат отчуждению в течение года со дня возникновения права собственности на эти земельные участки или права собственности на доли в праве общей собственности на земельный участок. В случае отчуждения этих земельных участков или долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения субъекту Российской Федерации либо в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, муниципальному образованию преимущественное право на заключение договора аренды этих земельных участков или выделенных в счёт земельных долей земельных участков имеют лица, осуществляющие отчуждение этих земельных участков или земельных долей.

Орган государственной власти субъекта Российской Федерации в течение месяца со дня, когда ему стало известно о нарушении требований статьи 3 и (или) пункта 2 статьи 4 настоящего Федерального закона, обязан обратиться в суд с заявлением о понуждении такого собственника к продаже земельного участка или доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения на торгах (конкурсах, аукционах).

Таким образом, объём правомочий собственника земельного участка и участника долевой собственности на земельный участок в значительной степени тождественен, статья 3 Федерального закона от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" содержит общее понятие земельного участка, применяемое как индивидуально определённый объект в арендных правоотношениях, земельные доли в праве собственности на земельный участок обладают теми же характеристиками объекта земельных правоотношений, что и отдельный земельный участок.

При этом данной статьей закона предусмотрено, что иностранные граждане могут обладать земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения только на праве аренды.

В силу статьи 13 Федерального закона от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" участник или участники долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения вправе выделить земельный участок в счёт своей земельной доли или своих земельных долей, если это не противоречит требованиям к образованию земельных участков, установленным Земельным кодексом Российской Федерации и настоящим Федеральным законом.

По смыслу положений указанной статьи закона не имеется правовых препятствий для реализации участниками долевой собственности, правомерно ею владеющими, права на выделение земельных участков в счёт своих земельных долей с использованием согласительных процедур.

Каких-либо обстоятельств, свидетельствующих об обращении ответчика в компетентные органы за разрешением вопроса о выделении земельного участка в счёт своей земельной доли и заключении договора его аренды судом не установлено.

Вместе с тем, если земельный участок в силу закона не может принадлежать данному лицу (в настоящем случае доля в земельном участке сельскохозяйственного назначения не может принадлежать на праве собственности иностранному гражданину), необходимо его отчуждение.

Согласно части 1 статьи 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд апелляционной инстанции повторно рассматривает дело в судебном заседании по правилам производства в суде первой инстанции с учетом особенностей, предусмотренных главой 39 данного Кодекса.

Повторное рассмотрение дела в суде апелляционной инстанции предполагает проверку и оценку фактических обстоятельств дела и их юридическую квалификацию (пункт 21 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 июля 2012 г. N 13 "О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующих производство в суде апелляционной инстанции").

Принимая во внимание, что поименованные выше требования закона и указания Пленума Верховного Суда Российской Федерации судом апелляционной инстанции при рассмотрении настоящего дела выполнены не были, а также необходимость соблюдения разумных сроков судопроизводства (статья 6.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Самарского областного суда от 6 октября 2015 г. подлежащим отмене с направлением дела на новое апелляционное рассмотрение.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Самарского областного суда от 6 октября 2015 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий Горшков В.В.
Судьи Романовский С.В.