

РЕШЕНИЕ  
Именем Российской Федерации

г. Новоалександровск

30 мая 2012 года

Новоалександровский районный суд Ставропольского края в составе: председательствующего судьи Карпенко Д.Н., при секретаре Исаевой Ю.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску СХ ЗАО «Радуга», Чурсиновой Нины Васильевны, Рылова Василия Анатольевича, Рыбакиной Натальи Николаевны, Чаплыгиной Галины Ивановны, Зернаевой Натальи Ивановны, Казарцевой Татьяны Ивановны к филиалу ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестр» по Ставропольскому краю, Богдановой Любове Семеновне, Климову Андрею Владимировичу, Кривчикову Александру Александровичу, Лыковой Анне Ивановне, Опарину Александру Владимировичу, Павлову Александру Александровичу, Павловой Ирине Александровне, Питанову Александру Алексеевичу, Степанищеву Василию Ивановичу, Труфанову Николаю Алексеевичу, Шебаршинову Сергею Петровичу о признании незаконным выдела земельного участка и обязанности снять земельный участок с кадастрового учета,

УСТАНОВИЛ:

Истцы СХ ЗАО «Радуга», Чурсинова Н.В., Рылов В.А., Рыбакина Н.Н., Чаплыгина Г.И., Зернаева Н.И., Казарцева Т.И. обратились в суд с иском к ответчикам - филиалу ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестр» по Ставропольскому краю, Богдановой Л.С., Климову А.В., Кривчикову А.А., Лыковой А.И., Опарину А.В., Павлову А.А., Павловой И.А., Питанову А.А., Степанищеву В.И., Труфанову Н.А., Шебаршинову С.П. о признании незаконным выдела земельного участка, признании действий ФГБУ «ФКП Росреестра» по Ставропольскому краю незаконными и обязанности снять земельный участок с кадастрового учета.

Исковые требования мотивированы тем, что СХ ЗАО «Радуга» является арендатором земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения общей площадью 10682,7 га с кадастровым номером 26:04:0:0076 (26:04:000000:76). 28.09.2011 в газете «Знамя труда» № 76 (10200) было опубликовано извещение о том, что кадастровым инженером выполняются кадастровые работы в отношении земельных участков, выделяемых в счет земельных долей из участка коллективно-долевой собственности СХ ЗАО «Радуга» с кадастровым номером 26:04:000000:76, общей площадью 5074100 кв.м. (507,41 га). Заказчиком кадастровых работ выступил Хистный Ю.С.: Участники долевой собственности на вышеуказанный земельный участок, ознакомившись с проектом межевания земельного участка, направили возражения относительно размера и местоположения границ выделяемого земельного участка, о чем отдел по Новоалександровскому району филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Ставропольскому краю был извещен, что подтверждается уведомлением о вручении возражений. Однако, несмотря на поданные возражения 09.04.2012 истцам стало известно, что в Новоалександровский отдел Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю ответчиками были поданы документы на регистрацию выдела земельного участка.

Соответственно, выделяемый земельный участок общей площадью 507,41 га был поставлен на кадастровый учет отделом по Новоалександровскому району филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Ставропольскому краю при наличии возражений на выдел собственников данного земельного участка. Истцы считают незаконным выдел земельного участка, ссылаясь на п. 5 ст. 14 Федерального закона от 24.07.2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», указывая, что данная редакция статьи 14 указанного Федерального закона вступила в силу только с 01.07.2011 года и в силу п. 1 ст. 4 ГК РФ не может применяться. Иное толкование приведенной нормы позволило бы в настоящее время беспрепятственно обращаться за регистрацией выдела земельных участков и в случае несогласия отдельных собственников с заключением договоров аренды, если такое несогласие было заявлено еще в 2002 году, или в 2003 году и т.д., что прямо противоречит положениям статьи 4 ГК РФ и здравому смыслу.

Учитывая, что после вступления в силу вышеуказанной редакции закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» собрания участников долевой собственности земельного участка общей площадью 10682,7 га с кадастровым номером 26:04:000000:76 не проводились, следовательно, на лиц, осуществляющих выдел спорного земельного участка, действие данной редакции закона не распространяется. Часть собственников, решивших выделить земельный участок из общего массива, находящегося в аренде СХ ЗАО «Радуга», уже обращались в суд с иском о выделе, но решением Новоалександровского районного суда от 06.04.2011 года в определении местоположения выделяемого земельного участка отказано. Данное решение суда вступило в законную силу.

В случае подачи возражений сособственниками земельного участка на извещение о выделе земельного участка из общего массива, выдел земельного участка возможен исключительно на основании решения суда, а не в заявительном порядке. В такой ситуации истцы полагают, что выдел земельного участка площадью 507,41 га из земельного участка земель сельскохозяйственного назначения общей площадью 10682,7 га с кадастровым номером 26:04:0:0076 (26:04:000000:76), находящего в аренде СХ ЗАО «Радуга» будет противоречить приведенным нормам закона и просят признать незаконным выдел земельного участка площадью 507,41 га в счет земельных долей, произведенный из земельного участка с кадастровым номером 26:04:000000:76; признать действия филиала ФГБУ «ФКП Росреестр» по СК по постановке на кадастровый учет земельного участка общей площадью 507,41 га, выделенного в счет земельных долей из участка с кадастровым номером 26:04:000000:76 незаконными; обязать филиал ФГБУ «ФКП Росреестр» по СК внести в государственный кадастр недвижимости сведения о снятии с кадастрового учета земельного участка общей площадью 507,41 га, выделенного в счет земельных долей из участка с кадастровым номером 26:04:000000:76.

Определением судьи от 28.04.2012 исковое заявление в части признания действий признания действий ФГБУ «ФКП Росреестра» по Ставропольскому краю незаконными возвращено истцам в порядке ст. 135 ГПК РФ. Этим же определением исковое заявление в части признания незаконным выдела земельного участка и обязанности филиала ФГБУ «ФКП Росреестр» по СК снять земельный участок с кадастрового учета принято к производству суда и возбуждено гражданское дело.

В судебном заседании представитель истца СХ ЗАО «Радуга» по доверенности Новиков Ю.В. поддержал заявленные иски по основаниям, изложенным в иске, добавив, что в случае выдела земельного участка из участка, находящегося в аренде у СХ ЗАО «Радуга», существенно нарушатся права арендатора, что недопустимо в силу ст.ст. 309, 310 ГК РФ. Просил заявленные требования удовлетворить в полном объеме, уточнив их в части признания незаконным выдела земельного участка. Просил также признать незаконной и проводимую ответчиками процедуру выдела земельного участка.

Истица Чурсинова Н.В. в своих интересах и по доверенности и в интересах истцов Зернаевой Н.И., Чаплыгиной Г.И., Рылова В.А., Казарцевой Т.И. уточненные иски поддержала и настаивала на их удовлетворении. Дополнительно пояснила, что СХ ЗАО «Радуга» в связи с наличием договора аренды на землю взяло на себя обязательства перед третьими лицами и уменьшение площади арендованной земли существенно нарушит условия договора и права арендатора.

Истец Рыбакина Н.Н. также поддержала уточненные иски и настаивала на их удовлетворении.

Представитель ответчика филиала ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестр» по Ставропольскому краю по доверенности Мозговая Я.И. в судебное заседание не явилась, обратилась в суд с письменным ходатайством, в котором просит суд рассмотреть дело в ее отсутствие и в удовлетворении рассматриваемого иска отказать. Представила письменные возражения, из текста которых следует, что процедура выдела земельного участка проводилась в соответствии с требованиями ст.ст.13, 13.1 Федерального закона от 24.07.2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и выделяемый участок правомерно поставлен на кадастровый учет.

С учетом ходатайства представителя ответчика и при отсутствии возражений сторон суд находит возможным рассмотреть дело в отсутствие представителя указанного ответчика.

Представитель ответчиков Богдановой Л.С., Климова А.В., Кривчикова А.А., Питанова А.А., Степанищева В.И., Шебаршинова С.П. по доверенности Хистный Ю.С. иски истцов не признал и просил отказать в удовлетворении иска.

Представитель ответчиков Опарина А.В., Павлова А.А., Павловой И.А., Труфанова Н.А. по доверенности Семенов Ю.А. иски истцов не признал и просил отказать в удовлетворении иска.

Представитель ответчика Лыковой А.И. по доверенности Лыков В.Н. иски истцов не признал и просил отказать в удовлетворении иска.

Представителями ответчиков Хистным Ю.С., Семеновым Ю.А., Лыковым В.Н. представлены письменные возражения, текст которых аналогичен тексту возражений, представленных представителем филиала ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестр» по Ставропольскому краю Мозговой Я.И., в которых они также считают производимую процедуру выдела и постановку выделяемого земельного участка на кадастровый учет правомерными.

Представитель третьего лица Новоалександровского отдела УФСГР кадастра и картографии по СК по доверенности Сердюкова Л.В. в судебное заседание не явилась, представила ходатайство о рассмотрении дела в ее отсутствие, в котором просит в иске отказать, поскольку в силу п. 2 ст. 13 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного

назначения» земельный участок образуется путем выдела в счет земельной доли или земельных долей на основании решения общего собрания участников долевой собственности или путем выдела земельного участка в порядке, установленном п.п. 4-6 статьи. Желаящему выделить участок в счет земельной доли собственнику теперь нет необходимости предпринимать какие-либо действия для того, чтобы собрать и провести общее собрание, в отличие от правил, закрепленных в ранее действовавших нормах Закона № 101-ФЗ. Публикация в газете «Знамя труда» размещена 28.09.2011 года после вступления в силу соответствующих изменений в ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». Возражения Чурсиновой Н.В. от 20.10.2011 года содержали лишь ссылку на невозможность в настоящее время производить выдел в связи с вынесением 18.11.2010 года Новоалександровским районным судом СК решения о государственной регистрации продления срока действия договора аренды. Эти возражения не содержали обоснований несогласия с размером и местоположением границ выделяемого в счет земельных долей земельного участка.

Дополнительно представленная представителем Новоалександровского отдела УФСГР кадастра и картографии по СК Сердюковой Л.В. информация содержит сведения о том, что СХ ЗАО «Радуга» является арендатором земельного участка, указанное обременение зарегистрировано в установленном законом порядке.

При таких обстоятельствах суд находит возможным рассмотреть дело в отсутствие представителя третьего лица.

Выслушав участников процесса, исследовав и проанализировав материалы дела, суд установил, что как истцы, так и ответчики имеют на праве собственности земельные доли в земельном участке из земель сельскохозяйственного назначения общей площадью 10682,7 га с кадастровым номером 26:04:0:0076 (26:04:000000:76). На основании договора аренды, действие которого продлено решением общего собрания участников долевой собственности на земельный участок от 03.08.2010 года, пользование земельным участком на праве аренды осуществляет СХ ЗАО «Радуга». Указанное обременение зарегистрировано в установленном ст. 13 Федерального закона от 21.07.1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» порядке.

28.09.2011 путем заключения договора с кадастровым инженером и размещения в газете «Знамя труда» № 76 извещения о проведении кадастровых работ ответчики начали процедуру образования нового земельного участка из земельного участка, находящегося в долевой собственности. Общее собрание участников долевой собственности по этому вопросу не проводилось. При этом ответчики полагают, что данная процедура ими проводилась в соответствии с п.п. 4-6 ФЗ № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», т.е. в случае, когда решение общего собрания собственников земельных долей отсутствует. По окончании проведения межевых работ ФГБУ «ФКП Росреестр» по СК вновь образовываемый земельный участок поставлен на кадастровый учет и ему присвоен кадастровый номер 26:04:01014:12. На момент подачи рассматриваемого иска государственная регистрация указанного земельного участка в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним не произведена, запись об этом в реестр не внесена и удостоверение о произведенной государственной регистрации не выдавалось.

Установив данные обстоятельства, суд приходит к следующим выводам.

Распоряжение владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом (ст.ст. 246, 247 ГК РФ).

Особенности оборота земельных участков, находящихся в долевой собственности, в части образования земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения предусмотрены Федеральным законом от 24.07.2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее - Федеральный закон № 101-ФЗ).

Статьями 13, 13.1, 14 Федерального закона № 101-ФЗ в редакции, действующей после вступления в силу положений Федерального закона от 29.12.2010 года № 435-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования оборота земель сельскохозяйственного назначения», существенно изменен порядок выдела земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения.

Однако, понятие выдела земельного участка, как такового, смыслом внесенных в указанный закон изменений не изменено и означает образование нового земельного участка из уже имеющегося, т.е. создание определенно-индивидуализированного объекта недвижимого имущества с целью его вовлечения в гражданский оборот. Следовательно, к таким правоотношениям необходимо применять в первую очередь нормы гражданского кодекса РФ с особенностями, установленными вышеназванным законом и Земельным кодексом РФ.

Исходя из этого, частью 1 ст. 13 Федерального закона № 101-ФЗ законодателем установлены пределы применения положений ст. 13 указанного Федерального закона и прямо указано, что право выдела земельного участка в счет своих земельных долей, возникает у участника долевой собственности, если это не противоречит требованиям к образованию земельных участков, установленным Земельным кодексом РФ и настоящим Федеральным законом.

Положениями ч.ч. 1, 4 ст. 11.2 Земельного кодекса РФ установлено, что земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков. Образование земельных участков допускается при наличии в письменной форме согласия землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки.

Данная норма закона прямо согласуется как с требованиями ст.ст. 309, 310 ГК РФ в части надлежащего исполнения обязательств и недопустимости одностороннего отказа от их исполнения либо изменения их условий, так и с принципом гражданского оборота о стабильности гражданско-правовых отношений.

В противном случае было бы допустимо существенное нарушение прав стороны по заключенной сделке, что действующим гражданским законодательством отрицается.

Судом установлено, что земельный участок, из которого ответчиками планировалось образование нового земельного участка, на основании продленного договора аренды передан в аренду СХ ЗАО «Радуга». Передача земельного участка в аренду состоялась на основании положений Федерального закона № 101-ФЗ в редакции закона, действующей в момент заключения сделки, и признана правомерной решением Новоалександровского суда от 18.10.2010 года. Имеющееся обременение зарегистрировано в установленном законом порядке и являлось действующим как на момент начала оформления процедуры образования нового земельного участка (выдела),

так и на момент рассмотрения настоящего гражданского дела. Какие-либо сведения об изменении договора или его расторжении отсутствуют. При осуществлении процедуры выдела земельного участка ответчиками не получалось согласие арендатора на выдел.

При этом действительно, как полагают ответчики, возможность выдела собственниками земельных долей земельного участка в счет земельных долей при отсутствии решения общего собрания и письменного согласия арендатора существует, но, только если земельный участок не находится под установленным действующим гражданским законодательством обременением.

Такая возможность установлена положениями ст. 14 Федерального закона № 101-ФЗ, где в части 5 закреплено, что процедура выдела земельного участка по правилам, установленным п. 4 ст. 13 настоящего Федерального закона, может быть осуществлена без согласия землепользователя–арендатора на этапе разрешения вопроса о передаче земельного участка, находящегося в долевой собственности, в аренду.

Из смысла этой нормы закона следует, что на данном этапе собственники земельных долей, т.е. по окончании срока действия договора аренды, при этом строго конкретизированные (например, это указание в протоколе общего собрания ФИО возражавших), в случае несогласия с передачей их земельных долей в аренду и, все же, последующем заключении договора аренды против их воли, вправе осуществить выдел земельного участка в счет принадлежащих им долей без согласия арендатора.

Такое изложение закона соответствует общим началам заключения договора в части свободного волеизъявления сторон, закрепленным в ст. 153, ч. 3 ст. 154, 420, 421 ГК РФ и согласуется с ч. 1 ст. 13 Федерального закона № 101-ФЗ, ст. 11.2 Земельного кодекса РФ.

Таким образом, суд приходит к выводу, что положениями Федерального закона № 101-ФЗ возможность образования нового земельного участка из земельного участка, переданного в аренду в соответствии с действующим в момент заключения сделки законодательством, т.е. в редакции Федерального закона № 101-ФЗ до внесения изменений Федеральным законом № 435-ФЗ, не предусмотрена, а действия ответчиков по проведению процедуры образования нового земельного участка прямо противоречат положениям ст. 4 ГК РФ.

В силу этого, заявленное требования о признании незаконной осуществляемой процедуры выдела земельного участка из земельного участка с кадастровым номером 26:04:0:0076 и снятии вновь образываемого земельного участка с кадастровым номером 26:04:01014:12 с кадастрового учета являются правомерными и подлежат удовлетворению.

Вместе с тем, заявленное требование о признании незаконным выдела земельного участка площадью 507, 41 га в счет земельных долей, произведенного из земельного участка с кадастровым номером 26:04:000000:76 суд не находит подлежащим удовлетворению.

Несмотря на то, что настоящим судебным актом устанавливается, что процедура выдела земельного участка, осуществляемая от имени ответчиков Хистным Ю.С., признается осуществляемой в противоречие действующему законодательству, суд признает, что спор, подлежащий рассмотрению судом, на данной стадии не возник.

В соответствии со ст. 3 ГПК РФ заинтересованное лицо вправе в порядке установленном законодательством о гражданском судопроизводстве, обратиться в суд за защитой нарушенных либо оспариваемых прав, свобод или законных интересов.

Согласно ст. 4 ГПК РФ суд возбуждает гражданское дело по заявлению лица обратившегося за защитой своих прав, свобод и законных интересов.

Из этого следует, что суды рассматривают споры, но не предположения об их наличии.

Согласно ст. 130 ГК РФ земельные участки отнесены к объектам недвижимого имущества.

В силу ч. 1 ст. 131 ГК РФ право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

Из части 2 ст. 11.5 Земельного кодекса РФ следует, что при выделе земельного участка у участника долевой собственности, по заявлению которого осуществляется выдел земельного участка, возникает право собственности на образуемый земельный участок.

Согласно ст. 2 Федерального закона от 21.07.1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом РФ. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

В соответствии с ч. 1 ст. 13 Федерального закона от 21.07.1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация прав оканчивается внесением записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество, совершением надписей на правоустанавливающих документах и выдачей удостоверений о произведенной государственной регистрации прав.

Совокупность проанализированных норм позволяет сделать вывод, что выдел, т.е. образование нового земельного участка, может считаться осуществленным окончательно только после внесения соответствующей записи в государственный реестр прав и выдачи об этом удостоверения.

Судом установлено, что в настоящем случае процедура выдела земельного участка должным образом не завершена, а потому решение о признании незаконным выдела земельного участка принято быть не может, и в этой части заявленный иск удовлетворению не подлежит.

На основании вышеизложенного и руководствуясь ст.ст. 194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования СХ ЗАО «Радуга», Чурсиновой Нины Васильевны, Рылова Василия Анатольевича, Рыбакиной Натальи Николаевны, Чаплыгиной Галины

Ивановны, Зернаевой Натальи Ивановны, Казарцевой Татьяны Ивановны к Филиалу ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестр» по Ставропольскому краю, Богдановой Любове Семеновне, Климову Андрею Владимировичу, Кривчикову Александру Александровичу, Лыковой Анне Ивановне, Опарину Александру Владимировичу, Павлову Александру Александровичу, Павловой Ирине Александровне, Питанову Александру Алексеевичу, Степанищеву Василию Ивановичу, Труфанову Николаю Алексеевичу, Шебаршинову Сергею Петровичу о признании незаконным выдела земельного участка и обязанности снять земельный участок с кадастрового учета удовлетворить частично.

Признать незаконной процедуру выдела земельного участка общей площадью 507,41 га в счет земельных долей из земельного участка с кадастровым номером 26:04:000000:76.

Обязать Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Ставропольскому краю снять с кадастрового учета земельный участок общей площадью 507,41 га, кадастровый номер 26:04:010104:12, выделяемый в счет земельных долей из земельного участка с кадастровым номером 26:04:000000:76.

В остальной части иска отказать.

Меры, принятые определением судьи Новоалександровского районного суда Ставропольского края от 28.04.2012 года по обеспечению исковых требований сохраняют свое действие до исполнения решения суда.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в судебную коллегия по гражданским делам Ставропольского краевого суда через Новоалександровский районный суд в течение месяца со дня изготовления мотивированного решения суда.

Мотивированное решение суда изготовлено 01.06.2012 года.

Судья

п/п

Д.Н. Карпенко

Копия верна: судья

Д.Н. Карпенко