

Секция «Секция трудового права, предпринимательского права и семейного права»

Выдел земельного участка сельскохозяйственного назначения из общедолевой

Михайленко София Яновна
E-mail: sofiyamihaylenko@gmail.com

1) Актуальность вопроса:

- Выделение земельного участка СХН из общедолевой собственности — сложный и актуальный вопрос в российской практике.
- Процесс затрагивает интересы множества сторон: участников долевой собственности, арендатора и выделяющегося собственника.

2) Правовое регулирование:

- Основной нормативно-правовой акт: Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».
- Дополнительные нормативные акты: Земельный кодекс РФ, Гражданский кодекс РФ, подзаконные акты о межевании и кадастровом учете.

3) Способы выделения участка:

- **По согласию арендатора:**
- Наиболее простой и быстрый способ.
- Встречается редко из-за возможных неудобств для арендатора.
- **По прекращению договора аренды:**
- Выделение происходит после расторжения договора аренды.
- **На общем собрании:**
- Участники долевой собственности принимают решение о выделении.
- Необходимо уведомить всех участников и собрать кворум.
- Требуется времени и затрат на объявление.
- Не всегда удается собрать достаточное количество участников.

4) Судебная практика:

- Пример спора: Истец владеет 21,5 долевыми участками, сданные в аренду на 10 лет. Арендатор — Общество, отказался продлевать аренду.
- Вопросы, рассмотренные судом:
- Прекращается ли действие договора аренды после истечения срока.
- Нужно ли выражение волеизъявления на общем собрании.
- Применимы ли положения п. 2 ст. 621 ГК РФ о возражении против пролонгации.
- Является ли выражение возражений сделкой, требующей одобрения на общем собрании.

5) Юридически значимые обстоятельства:

- Срок действия договора аренды истекал 13 сентября 2020 г.
- А.М. направил уведомление об отказе в продлении аренды за месяц до истечения срока.
- ООО владеет более 60% долей и имеет решающее влияние на общем собрании.
- Общее собрание не проводилось из-за эпидемиологической обстановки.

6) Правовая позиция суда:

- Договор аренды может быть продлен по п. 2 ст. 621 ГК РФ, если арендатор продолжает пользоваться имуществом без возражений арендодателя.
- Возражения арендодателя не являются сделкой, а подтверждают действие договора на прежних условиях.
- Проведение общего собрания для выражения возражений не обязательно, но допускается при волеизъявлении участников.

7) Выводы суда:

- Вопрос о пролонгации или прекращении договора аренды может решаться:
- Через общее собрание до окончания срока действия договора.
- Через непредъявление возражений, что автоматически продлевает договор.
- Через заявление отдельных участников долевой собственности возражений, что прекращает договор и дает право на выделение участка.
- Ограничение права собственника доли на выдел противоречило бы Конституции РФ.

8) Заключение:

- Выделение земельного участка из общедолевой собственности требует учета правовых норм и особенностей конкретного случая.
- Решение спора должно обеспечивать баланс интересов всех участников и соблюдение права частной собственности.

Источники и литература

- 1) Земельный кодекс Российской Федерации : [текст с изменениями и дополнениями на 1 марта 2024 года : принят Государственной Думой 28 сентября 2001 года : одобрен Советом Федерации 10 октября 2001 года]. – Текст : электронный // Официальный интернет-портал правовой информации. – URL: www.pravo.gov.ru/ (дата обращения: 29.03.2024).
- 2) Кравченко Полина Владимировна Актуальные вопросы выдела земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в счет долей в праве общей собственности // Вестник СПбГУ. Серия 14. Право. 2012. №3.
- 3) Минаев Павел Андреевич ПРОБЛЕМА ВЫДЕЛА ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ ИЗ ЗЕМЕЛЬ ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ // Наука без границ. 2021. №6 (58)