

РЕШЕНИЕ  
Именем Российской Федерации

село Чекмагуш

06 июня 2022 года

Чекмагушевский межрайонный суд Республики Башкортостан в составе председательствующего судьи Биктагирова Р.Р., при секретаре Ахуновой Г.И., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Набиуллина Расима Шарифулловича, Файзуллина Ибрагима Шагабутдиновича, Ласкова Владимира Михайловича, Файзуллина Салавата Шагабутдиновича к администрации сельского поселения Новокутовский сельсовет муниципального района Чекмагушевский район Республики Башкортостан, государственному унитарному сельскохозяйственному предприятию машинно - технологическая станция «Центральная» Республики Башкортостан о признании решения общего собрания участников долевой собственности на земельный участок недействительным,

установил:

Набиуллин Р.Ш., Файзуллин И.Ш., Файзуллин С.Ш., Ласков В.М. обратились в суд с иском о признании недействительными решений собственников земельных долей, мотивируя свои требования тем, что между собственниками земельных долей (паев) в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 02:51:000000:156, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, Чекмагушевский район, Новокутовский сельсовет, общей площадью 28 000 000 кв.м. и ГУСП МТС «Центральная» РБ заключен Договор аренды земельного участка, находящегося в общей (долевой) собственности граждан, при множественности лиц на стороне арендодателей от 22 мая 2010 года, при этом 24 декабря 2021 года собственники земельных долей на общем собрании участников долевой собственности на указанный земельный участок приняли решения об изменении условий Договора аренды и лице, уполномоченном общим собранием. Инициатором собрания согласно протоколу собрания от 24 декабря 2021 года является ГУСП МТС «Центральная» РБ.

На собрании от 24 декабря 2021 года истцы Набиуллин Р.Ш., Файзуллин И.Ш., Файзуллин С.Ш. в лице представителя Галишанова Р.Р., Ласков В.М. в лице представителя Багаутдинова И.Н. приняли участие, голосовали против по всем вопросам повестки дня, поскольку считали, что собрание неправомочно проводить повторное общее собрание и принимать решения с указанной повесткой дня. Собрание проведено с грубым нарушением действующего законодательства, нарушает права, законные интересы всех участников общей долевой собственности, а равно как последующее заключенное дополнительное соглашение к договору аренды, следовательно, является недействительным. Решения общего собрания участников долевой собственности от 24 декабря 2021 года приняты с существенным нарушением требований Федерального закона от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

С момента извещения о проведении собрания 23 ноября 2021 года на сайте сельского поселения Новокутовский сельсовет Чекмагушевского района Республики Башкортостан до 24 декабря 2021 года прошло 30 дней. Соответственно нарушен срок, установленный пунктом 2 статьи 14.1 Федерального закона от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ. При этом 27 октября 2021 года общее собрание не проводилось, регистрации с 14.00

часов до 15.00 часов в здании СДК по адресу: Республика Башкортостан, Чекмагушевский район, село Новокутово, ул. Центральная, д.19 не было, собственники земельных долей, не извещенные об отмене общего собрания, не заходя в здание СДК, проведя на улице некоторое время, расходились по домам. Поскольку регистрация лиц, явившихся 27 октября 2021 года на собрание, не велась, список собственников земельных долей, присутствующих на собрании, не составлялся, у явившихся в здание СДК лиц не были проверены документы, удостоверяющие личность, документы, удостоверяющие право на земельную долю, а также документы, подтверждающие полномочия этих лиц, проведение повторного общего собрания, оформленного протоколом от 24 декабря 2021 года является недействительным в силу ничтожности.

В целях подготовки истцами к общему собранию, назначенному на 24 декабря 2021 года, представитель истцов 7 декабря 2021 года направил в адрес ответчика администрации сельского поселения заявление о предоставлении копий документов, вынесенных на обсуждение общего собрания, либо предоставлении документов для ознакомления. Однако до проведения общего собрания ответчик копии запрашиваемых документов не предоставил, в возможности ознакомления с документами по указанному в повестке дня вопросам отказал.

Кроме того, общее собрание участников долевой собственности было проведено в отсутствие кворума с участием заинтересованных посторонних лиц.

Истцы просят суд признать недействительными решения общего собрания участников долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 02:51:000000:156, оформленные протоколом от 24 декабря 2021 года, по вопросам повестки дня: об условиях договора аренды земельного участка, находящегося в долевой собственности; о лице, уполномоченном от имени участников долевой собственности без доверенности действовать при согласовании местоположения границ земельных участков, одновременно являющихся границей земельного участка, находящегося в долевой собственности, при обращении с заявлениями о проведении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество в отношении земельного участка, находящегося в долевой собственности, и образуемых из него земельных участков, а также заключать договоры аренды данного земельного участка, дополнительные соглашения и соглашения о расторжении договора аренды, соглашения об установлении сервитута, об осуществлении публичного сервитута в отношении данного земельного участка или соглашения об изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд, в том числе об объеме и о сроках таких полномочий.

В судебном заседании истец Ласков В.М., заявленные требования поддержал в полном объеме, просил удовлетворить.

Истцы Набиуллин Р.Ш., Файзуллин Ибрагим Ш., Файзуллин Салафат Ш., представители истцов Галищанов Р.Р., Багаутдинов И.Н. в судебное заседание не явились, были извещены в срок и надлежащим образом о дате и месте рассмотрения дела.

В адрес суда представителем истца Багаутдиновым И.Н. направлено ходатайство, в котором он просит перенести судебное заседание, так как занят в рассмотрении другого дела в Арбитражном суде, а представитель Галищанов Р.Р. находится в отпуске.

Обсудив заявленное ходатайство об отложении судебного разбирательства, выслушав позицию лиц участвующих в деле, суд не находит достаточных оснований для отложения рассмотрения дела, поскольку отложение судебного разбирательства по ходатайству лиц, участвующих в деле, является правом, а не обязанностью суда, и возможно лишь при наличии уважительных причин неявки в судебное заседание.

Неявка в судебное заседание представителей истцов не является основанием для отложения рассмотрения дела.

Представитель ответчика администрации СП Новокутовский сельсовет муниципального района Чекмагушевский район РБ – глава администрации Мухамадеев Ф.Ф. в судебном заседании в удовлетворении заявленных требований просил отказать.

Представитель ответчика ГУСП МТС «Центральная» РБ Ишкинин А.Р. в судебном заседании в удовлетворении заявленных требований просил отказать, представил отзыв. Суду дополнил, что оспариваемые решения приняты большинством участников долевой собственности на земельный участок, владеющих более чем 50 процентами от общего числа долей. При этом, каждый из истцов принял участие в собрании участников долевой собственности от 24 декабря 2021 года через представителей, действовавших на основании нотариально удостоверенных доверенностей, которые голосовали против по каждому вопросу повестки дня. Следовательно, у каждого из истцов возникло право на выдел земельного участка в счет принадлежащих им земельных долей без сохранения обременения в виде аренды. Следовательно, оспариваемые решения собрания не влекут существенные неблагоприятные последствия для этих лиц.

Третьи лица Мустафин Р.А., Мустафина Н.А., Мирасова Т.М., Кабиров Р.Ш., Хазиахметова Р.Т. в судебном заседании в удовлетворении заявленных требований истцов просили отказать.

Представители третьих лиц Управления Росреестра по Республике Башкортостан, филиал ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Республике Башкортостан в судебное заседание не явились, были извещены в срок и надлежащим образом о дате и месте рассмотрения дела.

Иные лица участвующие в деле (третьи лица) в судебное заседание не явились, извещены были в срок и надлежащим образом, в заявлении просили суд рассмотреть дело в их отсутствие.

На основании ст. 167 ГПК РФ суд полагает возможным рассмотреть дело при данной явке.

Выслушав лиц участвующих в деле, исследовав и оценив материалы гражданского дела, суд приходит к следующему.

В силу пункта 1 статьи 246 Гражданского кодекса РФ распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.

Из материалов дела усматривается, что между собственниками земельных долей (паев) в праве долевой собственности на земельный участок (арендодатели) и обществом с ограниченной ответственностью «Уньш» (арендатор) заключен договор от 22 мая 2010 года аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 02:51:000000:156, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, Чекмагушевский район, Новокутовский сельсовет, общей площадью 28 000 000 кв.м., сроком на 15 лет до 22 мая 2025 года.

Договор аренды №9 от 22 мая 2010 года, заключенный между участниками долевой собственности на земельный участок и обществом «Уньш», зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан 29 сентября 2010 года, номер государственной регистрации 02-04-57/008/2010-205.

12 августа 2011 года между обществом «Уньш» и ГУСП МТС «Центральная» РБ заключен договор № 34 уступки прав и обязанностей арендатора по договору аренды земельного участка, находящегося в общей (долевой) собственности граждан при множественности лиц на стороне арендатора, из условий которого следует, что новым арендатором по договору аренды №9 от 22 мая 2010 года становится ГУСП МТС «Центральная» РБ.

Договор уступки прав и обязанностей арендатора по договору аренды земельного участка №34 от 12 августа 2011 года, заключенный между ООО «Уньш» и ГУСП МТС «Центральная» РБ, зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан 30 декабря 2011 года, номер государственной регистрации 02-04-57/010/2011-453.

Согласно пункту 1.2 договора аренды №9 от 22 мая 2010 года, в редакции действовавшей до заключения дополнительного соглашения от 24 декабря 2021 года, договор заключен сроком на 15 лет и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

Разделом 3 договора аренды №9 от 22 мая 2010 года предусмотрено, что за пользование предоставленным в аренду земельным участком арендатор обязуется вносить арендную плату в размере суммы земельного налога, установленного за данный земельный участок в год, по налоговому уведомлению. Арендная плата вносится арендатором ежегодно в течение срока, установленного в требовании об оплате земельного налога, путем простого банковского перевода в безналичной форме на расчетные счета, указанные в требовании об оплате земельного налога. Арендная плата за пользование земельным участком исчисляется за первый месяц аренды с момента государственной регистрации договора в установленном порядке. Обязательство по оплате арендных платежей считается исполненным с момента поступления денежных средств на расчетные счета. Арендатор в дополнение к оплате, указанной в пункте 3.1 настоящего договора обязуется по желанию арендодателей продать до 10 центнеров зерна выращенного на данном земельном участке по сложившейся себестоимости и продать до 5 тонн соломы каждому участнику настоящего договора.

В соответствии с пунктом 1 статьи 450 Гражданского кодекса РФ, изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или договором.

Согласно пункту 4 статьи 421 Гражданского кодекса РФ, условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (статья 422).

В силу пункта 1 статьи 422 Гражданского кодекса РФ, договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

В силу положений пунктов 1 и 2 статьи 14 Федерального закона от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ, владение, пользование и распоряжение земельным участком из земель сельскохозяйственного назначения, находящимся в долевой собственности более чем пяти лиц, осуществляются в соответствии с решением участников долевой собственности, которое принимается на общем собрании участников долевой собственности. Участник долевой собственности может выдать другому лицу нотариально удостоверенную либо заверенную уполномоченным должностным лицом органа местного самоуправления поселения или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в долевой собственности, доверенность на совершение юридически значимых действий в отношении принадлежащей данному участнику долевой собственности земельной доли, в том числе на голосование на общем собрании участников долевой собственности.

В соответствии с п. 3 статьи 14 Федерального закона от 24 июля 2002 года №101-ФЗ, участники долевой собственности на общем собрании могут принять решения: о предложениях относительно проекта межевания земельных участков; о лице, уполномоченном от имени участников долевой собственности без доверенности действовать при согласовании местоположения границ земельных участков, одновременно являющихся границей земельного участка, находящегося в долевой собственности, при обращении с заявлениями о проведении государственного кадастрового учета или государственной регистрации прав на недвижимое имущество в

отношении земельного участка, находящегося в долевой собственности, и образуемых из него земельных участков, а также заключать договоры аренды данного земельного участка или соглашения об установлении частного сервитута в отношении данного земельного участка (далее - уполномоченное общим собранием лицо), в том числе об объеме и о сроках таких полномочий; об условиях договора аренды земельного участка, находящегося в долевой собственности.

Порядок проведения общего собрания участников общей долевой собственности определен ст. 14.1 вышеназванного закона.

Согласно пунктам 1, 2, 3 ст. 14.1 Федерального закона от 24 июля 2002 года №101-ФЗ общее собрание участников долевой собственности (далее - общее собрание) проводится по предложению участника долевой собственности, либо лиц, использующих находящийся в долевой собственности земельный участок в целях производства сельскохозяйственной продукции, либо органа местного самоуправления поселения или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности. Общее собрание принимает решения по вопросам, указанным в пункте 3 статьи 14 настоящего Федерального закона.

Участники долевой собственности извещаются органом местного самоуправления поселения по месту расположения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, о проведении общего собрания посредством опубликования соответствующего сообщения в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации, и размещения такого сообщения на официальном сайте соответствующего органа местного самоуправления в сети «Интернет» (при его наличии) не позднее чем за сорок дней до дня проведения общего собрания. Не позднее дня опубликования сообщения о проведении общего собрания объявление также должно быть размещено на информационных щитах, расположенных на территории муниципального образования по месту расположения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности. О проведении общего собрания по предложению участника долевой собственности или лиц, использующих находящийся в долевой собственности земельный участок в целях производства сельскохозяйственной продукции, орган местного самоуправления поселения или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, уведомляется в письменной форме.

Указанные сообщение и уведомление о проведении общего собрания должны содержать:

- 1) дату и время проведения общего собрания;
- 2) адрес места проведения общего собрания на территории муниципального образования по месту расположения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности;
- 3) повестку дня общего собрания;
- 4) адрес места ознакомления с документами по вопросам, вынесенным на обсуждение общего собрания, и сроки такого ознакомления.

7 сентября 2021 года в администрацию сельского поселения Новокутовский сельсовет муниципального района Чекмагушевский район Республики Башкортостан поступило письменное предложение государственного унитарного сельскохозяйственного предприятия Машинно-технологическая станция «Центральная» Республики Башкортостан о проведении общего собрания участников долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 02:51:000000:156, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, Чекмагушевский район, Новокутовский сельсовет, в соответствии с пунктом 2 статьи 14.1 Федерального закона от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ.

10 сентября 2021 года в газете «ИГЕНЧЕ» (номер 72 (11725)) и в газете «Республика Башкортостан» (номер 105 (29340)) опубликовано извещение о проведении

27 октября 2021 года в 15 час. 00 мин. общего собрания собственников земельного участка сельскохозяйственного назначения, площадью 28 000 000,00 кв.м., с кадастровым номером 02:51:000000:156, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, Чекмагушевский район, Новокутово сельсовет. Адрес места проведения общего собрания: Республика Башкортостан, Чекмагушевский район, село Новокутово, ул. Центральная, дом 19 (здание СДК). Повестка дня на 27 октября 2021 года:

- об условиях договора аренды земельного участка, находящегося в долевой собственности;

- о лице, уполномоченном от имени участников долевой собственности без доверенности действовать при согласовании местоположения границ земельных участков, одновременно являющихся границей земельного участка, находящегося в долевой собственности, при обращении с заявлениями о проведении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество в отношении земельного участка, находящегося в долевой собственности, и образуемых из него земельных участков, а также заключать договоры аренды данного земельного участка, дополнительные соглашения и соглашения о расторжении договора аренды, соглашения об установлении сервитута, об осуществлении публичного сервитута в отношении данного земельного участка или соглашения об изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд (далее – уполномоченное общим собранием лицо), в том числе об объеме и о сроках таких полномочий.

Извещение о проведении собрания 27 октября 2021 года было опубликовано заблаговременно до даты проведения общего собрания, а также размещено на официальном сайте администрации сельского поселения Новокутово сельсовет муниципального района Чекмагушевский район Республики Башкортостан.

Объявление о проведении собрания соответствует требованиям, установленным п. 3 ст. 14 Федерального закона № 101-ФЗ. На повестку дня были поставлены два вопроса. Вопросы, поставленные на повестку дня, не выходят за пределы, предусмотренные ст. 14 Федерального закона № 101-ФЗ.

Согласно пунктам 5, 5.1, 5.2, 7 статьи 14.1 Федерального закона № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» общее собрание считается правомочным в случае присутствия на нем участников долевой собственности, составляющих не менее чем 50 процентов их общего числа или, если способ указания размера земельной доли допускает сопоставление долей в праве общей собственности на земельный участок, владеющих более чем 50 процентами таких долей.

В случае, если общее собрание не состоялось в связи с тем, что количества участников долевой собственности, необходимого для обеспечения его правомочности, недостаточно в соответствии с пунктом 5 настоящей статьи, повторное общее собрание с той же повесткой дня считается правомочным, если на нем присутствуют участники долевой собственности, составляющие не менее чем 30 процентов их общего числа, или, если способ указания размера земельной доли допускает сопоставление долей в праве общей собственности на земельный участок, владеющие более чем 50 процентами таких долей.

Повторное общее собрание участников долевой собственности может быть проведено не позднее двух месяцев после несостоявшегося общего собрания.

Только лица, представившие документы, удостоверяющие личность, документы, удостоверяющие право на земельную долю, а также документы, подтверждающие полномочия этих лиц, могут принять участие в голосовании. Ответственность за обеспечение допуска к голосованию несет уполномоченное должностное лицо органа местного самоуправления поселения или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности.

Общее количество участников долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 02:51:000000:156, согласно ЕГРН, составляют 368 собственников, владеющих 400 долями.

27 октября 2021 года на собрании присутствовали 14 участников долевой собственности, владеющих 15 долями, что составляет 3,80 % от общего числа собственников (1400/368) и 3,75% (1500/400) от общего количества долей в праве общей собственности на земельный участок.

При этом истец Файзуллин Салават Ш. явился на собрание, что подтверждается списком присутствующих на собрании лиц от 27 октября 2021 года, в графе номер 300 стоит его подпись. Указанное обстоятельство опровергает доводы искового заявления о том, что список собственников земельных долей, присутствующих на собрании, не составлялся, у явившихся лиц не были проверены документы, удостоверяющие личность, документы, удостоверяющие право на земельную долю, а также документы, подтверждающие полномочия этих лиц.

Таким образом, количества участников долевой собственности, необходимого для обеспечения его правомочности, было недостаточно. Соответственно, общее собрание участников долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 02:51:000000:156, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, Чекмагушевский район, Новокутовский с/с, было обоснованно признано несостоявшимся.

27 октября 2021 года администрацией сельского поселения Новокутовский сельсовет муниципального района Чекмагушевский район Республики Башкортостан составлен акт о признании собрания несостоявшимся. При этом решение администрации сельского поселения как органа местного самоуправления о признании собрания несостоявшимся, оформленное Актом от 27 октября 2021 года, в установленном Кодексом административного судопроизводства Российской Федерации порядке незаконным не признано.

Кроме того, организаторами собрания не допущено нарушений требований Указа Главы Республики Башкортостан от 18 марта 2020 года №УГ-111 (в редакции действовавшей на 27 октября 2021 года), а именно пункта 2 Указа, согласно которому необходимо отменить, а при невозможности - перенести проведение запланированных на территории Республики Башкортостан мероприятий (в том числе деловых, культурных, развлекательных и спортивных) с количеством участников свыше 200 человек либо с участием представителей иностранных государств и субъектов Российской Федерации на более поздний срок, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Указом, законодательством о выборах и референдумах, а также решением оперативного штаба по недопущению завоза и распространения новой коронавирусной инфекции на территории Республики Башкортостан, о чем указано в предостережении прокурора Чекмагушевского района Республики Башкортостан от 22 октября 2021 года № 5-6-2021, направленном в адрес ГУСП МТС «Центральная» РБ.

22 ноября 2021 года, в соответствии с пунктом 2 статьи 14.1 Федерального закона от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ, в администрацию сельского поселения Новокутовский сельсовет муниципального района Чекмагушевский район Республики Башкортостан поступило письменное предложение государственного унитарного сельскохозяйственного предприятия Машинно-технологическая станция «Центральная» Республики Башкортостан о проведении повторного общего собрания участников долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 02:51:000000:156, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, Чекмагушевский район, Новокутовский сельсовет.

В силу пункта 5.2 статьи 14 Федерального закона от 24 июля 2002 года №101-ФЗ, повторное общее собрание участников долевой собственности может быть проведено не позднее двух месяцев после несостоявшегося общего собрания.

23 ноября 2021 года в газете «ИГЕНЧЕ» (номер 93 (11746)) и в газете «Республика Башкортостан» (номер 134 (29369)) опубликовано извещение о проведении 24 декабря 2021 года в 15 час. 00 мин. общего собрания собственников земельного участка сельскохозяйственного назначения, площадью 28 000 000,00 кв.м., с кадастровым номером 02:51:000000:156, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, Чекумагушевский район, Новокутовский сельсовет, для решения вопроса о заключении дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка. Адрес места проведения общего собрания: Республика Башкортостан, Чекумагушевский район, село Новокутово, ул. Центральная, дом 19 (здание СДК). Повестка дня на 24 декабря 2021 года:

- об условиях договора аренды земельного участка, находящегося в долевой собственности;

- о лице, уполномоченном от имени участников долевой собственности без доверенности действовать при согласовании местоположения границ земельных участков, одновременно являющихся границей земельного участка, находящегося в долевой собственности, при обращении с заявлениями о проведении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество в отношении земельного участка, находящегося в долевой собственности, и образуемых из него земельных участков, а также заключать договоры аренды данного земельного участка, дополнительные соглашения и соглашения о расторжении договора аренды, соглашения об установлении сервитута, об осуществлении публичного сервитута в отношении данного земельного участка или соглашения об изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд (далее – уполномоченное общим собранием лицо), в том числе об объеме и о сроках таких полномочий.

Извещение о проведении повторного собрания 24 декабря 2021 года было опубликовано заблаговременно до даты его проведения, а также размещено на официальном сайте администрации сельского поселения Новокутовский сельсовет муниципального района Чекумагушевский район Республики Башкортостан, на информационных щитах.

В силу пунктов 8 и 11 статьи 14 Федерального закона от 24 июля 2002 года №101-ФЗ, решения принимаются общим собранием открытым голосованием. При наличии в повестке дня общего собрания нескольких вопросов по каждому из них принимается самостоятельное решение. Решение считается принятым, если за него проголосовали участники общего собрания, владеющие в совокупности более чем 50 процентами долей общего числа долей собственников, присутствующих на общем собрании (при условии, что способ указания размера земельной доли допускает сопоставление долей в праве общей собственности на этот земельный участок), или большинство участников общего собрания. Принятое общим собранием решение оформляется протоколом. Приложением к протоколу общего собрания является список присутствующих на нем участников долевой собственности на земельный участок с указанием реквизитов документов, удостоверяющих их права на земельные доли. Протокол подписывается председателем, секретарем общего собрания, уполномоченным должностным лицом органа местного самоуправления поселения или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, присутствовавшим на общем собрании.

Согласно протоколу повторного общего собрания участников долевой собственности от 24 декабря 2021 года, на повторном общем собрании приняли участие:

- 4 представителя на основании нотариально удостоверенных доверенностей – от собственников, владеющих в совокупности 207,4 земельными долями в праве общей долевой собственности, из них:

- Усманов Р.Р. от собственников, владеющих в совокупности 68,5 земельными долями в праве общей долевой собственности, в том числе как собственник одной доли;



- Абушаева Ч.А. от собственников, владеющих в совокупности 133,9 земельными долями в праве общей долевой собственности;
- Галишанов Р.Р. по доверенности от Набиуллина Расима Шарифулловича (2 доли), Файзуллина Ибрагима Шагабутдиновича (1 доля), Файзуллина Салавата Шагабутдиновича (1 доля);
- Багаутдинов И.Н. по доверенности от Ласкова Владимира Михайловича (1 доля);
- 11 участников долевой собственности, владеющих в совокупности 12 земельными долями в праве общей долевой собственности (Агзамов Инзирь Зиязетдинович, Агзамова Альфия Ягфаровна, Давлетшин Ильшат Ахметзакиевич, Каримов Шамиль Габдельнафикович, Нуриев Альмаз Фанилович, Рахимкулов Игнат Фанисович, Сайфутдинов Рифил Альмухаметович, Тамимдаров Рифат Шарифьянович, Фаррахов Ильдар Мугимович, Хазиев Рафаэль Фанавиевич, Хуснутдинова Лира Ривгатовна).

Кворум составил 54,85 % по количеству долей, 53,75% по количеству участников, собрание было правомочно принимать решения по вопросам повестки дня.

По итогам собрания большинством голосов (214,4 долей) приняты решения:

1. Заключить с ГУСП МТС «Центральная» РБ дополнительное соглашение к договору аренды от 22 мая 2010 года земельного участка с кадастровым номером 02:51:000000:156 на следующих условиях:

- увеличить срок аренды на 24 года (до 22 мая 2045 года);
- Вид, размер арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы определить следующим образом:
  - после удержания налога на доходы физических лиц 5 (пять) центнеров зерна (2,5 центнера пшеницы и 2,5 центнера ячменя) в год за одну долю каждому собственнику либо денежные средства в сумме равной стоимости 5 (пяти) центнеров зерна на момент внесения арендной платы;
  - 5 (пять) рулонов соломы в год за одну долю каждому собственнику по желанию арендодателей;
  - денежные средства в размере земельного налога, подлежащего уплате каждым арендодателем в соответствующий налоговый период;

Арендатор производит внесение арендной платы (выдачу зерна) с 15 сентября каждого года, но не позднее 1 ноября. В случае, если кто-либо из Арендодателей не обратится за получением арендной платы, предусмотренной настоящим договором, Арендатор не считается нарушившим свою обязанность по своевременной выплате арендной платы. Арендодатели при заключении настоящего Договора осведомлены о том, что из суммы арендной платы в денежном выражении, Арендатором, как налоговым агентом, в соответствии со ст. 226 Налогового кодекса РФ, будет удержан и перечислен в бюджет налог на доходы физических лиц (НДФЛ).

2. Выбрать Усманова Рушана Ривнеровича уполномоченным лицом от имени участников долевой собственности без доверенности действовать при согласовании местоположения границ земельных участков, одновременно являющихся границей земельного участка, находящегося в долевой собственности, при обращении с заявлениями о проведении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество в отношении земельного участка, находящегося в долевой собственности, и образуемых из него земельных участков, а также заключать договоры аренды данного земельного участка с кадастровым номером 02:51:000000:156, дополнительные соглашения и соглашения о расторжении договора аренды, соглашения об установлении сервитута, об осуществлении публичного сервитута в отношении данного земельного участка или соглашения об изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд, сроком на 3 года.

Протокол повторного общего собрания участников долевой собственности на земельный участок от 24 декабря 2021 года подписан председателем общего собрания

Мухамадеевым Ф.Ф., секретарем собрания Агзамовой А.Я., а также главой сельского поселения, опубликован на официальном сайте сельского поселения Новокутуковский сельсовет муниципального района Чекмагушевский район Республики Башкортостан 29 декабря 2021 года.

В силу п. 2 ст. 181.1 Гражданского кодекса РФ решение собрания, с которым закон связывает гражданско-правовые последствия, порождает правовые последствия, на которые решение собрания направлено, для всех лиц, имевших право участвовать в данном собрании, а также для иных лиц, если это установлено законом или вытекает из существа отношений.

Согласно ст. 181.3 Гражданского кодекса РФ решение собрания недействительно по основаниям, установленным настоящим Кодексом или иными законами, в силу признания его таковым судом (оспоримое решение) или независимо от такого признания (ничтожное решение). Недействительное решение собрания оспоримо, если из закона не следует, что решение ничтожно.

Если иное не предусмотрено законом, решение собрания ничтожно в случае, если оно: принято по вопросу, не включенному в повестку дня, за исключением случая, если в заседании или заочном голосовании приняли участие все участники соответствующего гражданско-правового сообщества; принято при отсутствии необходимого кворума; принято по вопросу, не относящемуся к компетенции собрания; противоречит основам правопорядка или нравственности (статья 181.5 Гражданского Кодекса РФ).

Положения ст. 181.4 Гражданского кодекса РФ регламентируют, что решение собрания может быть признано судом недействительным при нарушении требований закона, в том числе в случае, если: допущено существенное нарушение порядка созыва, подготовки и проведения собрания, влияющее на волеизъявление участников собрания; у лица, выступавшего от имени участника собрания, отсутствовали полномочия; допущено нарушение равенства прав участников собрания при его проведении; допущено существенное нарушение правил составления протокола, в том числе правила о письменной форме протокола (п. 3 ст. 181.2). Решение собрания вправе оспорить в суде участник соответствующего гражданско-правового сообщества, не принимавший участия в собрании или голосовавший против принятия оспариваемого решения.

В силу пункта 4 статьи 181.4 Гражданского кодекса РФ, решение собрания не может быть признано судом недействительным, если голосование лица, права которого затрагиваются оспариваемым решением, не могло повлиять на его принятие и решение собрания не влечет существенные неблагоприятные последствия для этого лица.

В пункте 109 постановления от 23 июня 2015 года № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» Пленум Верховного Суда Российской Федерации дает следующие разъяснения: решение собрания не может быть признано недействительным в силу его оспоримости при наличии совокупности следующих обстоятельств: голосование лица, права которого затрагиваются этим решением, не могло повлиять на его принятие, и решение не может повлечь существенные неблагоприятные последствия для этого лица (пункт 4 статьи 181.4 ГК РФ). К существенным неблагоприятным последствиям относятся нарушения законных интересов как самого участника, так и гражданско-правового сообщества, которые могут привести, в том числе к возникновению убытков, лишению права на получение выгоды от использования имущества гражданско-правового сообщества, ограничению или лишению участника возможности в будущем принимать управленческие решения или осуществлять контроль за деятельностью гражданско-правового сообщества.

Исходя из анализа указанной выше нормы права, следует, что не любое нарушение требований закона может быть основанием к отмене решения общего собрания собственников имущества, а только такие существенные нарушения закона, ввиду которых невозможно выявить истинную волю большинства собственников, при этом

принятое решение нарушает права и законные интересы лица, оспаривающего такое решение.

Оценивая правомочность собрания, проведенного 24 декабря 2021 года участниками долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 02:51:000000:156, суд исходит из того, что на собрании присутствовали 195 собственников 219,4 земельных долей (всего количество долей - 400), имеющих право голоса на общем собрании, что составляет 54,85% (21940/400) от общего числа долей, и 52,98 % от общего количества участников (19500/368), что подтверждается списком присутствующих участников (Приложение к протоколу) с указанием размера доли участника и реквизитов документа, удостоверяющего право собственности на долю в праве на земельный участок.

При этом 179 собственников земельных долей, владеющих в совокупности 201,4 земельной долей в праве общей долевой собственности, были представлены доверенными лицами Усмановым Р.Р. и Абушаевой Ч.А.

Набиуллина Расима Шарифулловича (2 доли), Файзуллина Ибрагима Шагабутдиновича (1 доля), Файзуллина Салавата Шагабутдиновича (1 доля) представлял Галишанов Р.Р., Ласкова Владимира Михайловича (1 доля) - Багаутдинов И.Н.

12 участников долевой собственности, владеющих в совокупности 13 земельными долями в праве общей долевой собственности, присутствовали лично (Агзамов Инзирь Зиязетдинович, Агзамова Альфия Ягфаровна, Давлетшин Ильшат Ахметзакиевич, Каримов Шамиль Габдельнафикович, Нуриев Альмаз Фанилович, Рахимкулов Игнат Фанисович, Сайфутдинов Рифил Альмухаметович, Тамимдаров Рифат Шарифьянович, Фаррахов Ильдар Мугимович, Хазиев Рафаэль Фанавиевич, Хуснутдинова Лира Ривгатовна, Усманов Рушан Ривнерович), из них Агзамов Инзирь Зиязетдинович, Агзамова Альфия Ягфаровна, Давлетшин Ильшат Ахметзакиевич, Нуриев Альмаз Фанилович, Рахимкулов Игнат Фанисович, Сайфутдинов Рифил Альмухаметович, Фаррахов Ильдар Мугимович, Хазиев Рафаэль Фанавиевич, Хуснутдинова Лира Ривгатовна выдали доверенности Усманову Р.Р. и Абушаевой Ч.А.

Всего на имя Усманова Р.Р. и Абушаевой Ч.А. собственниками 211,4 земельных долей выдано 188 нотариально удостоверенных доверенностей, копии которых содержатся в деле.

Каримов Шамиль Габдельнафикович, Тамимдаров Рифат Шарифьянович, Усманов Рушан Ривнерович доверенности для голосования на собрании другим лицам не выдавали.

Согласно протоколу собрания от 24 декабря 2021 года участниками долевой собственности решены вопросы об избрании председателя, секретаря и счетной комиссии собрания.

По первому вопросу повестки дня приняли решение об увеличении срока аренды земельного участка до 22 мая 2045 года, увеличении размера арендной платы, уточнении порядка, условий и сроков внесения арендной платы. По второму вопросу избрали уполномоченное общим собранием лицо, сроком на три года.

Данный протокол подписан председателем собрания, секретарем собрания, главой сельского поселения.

Решения, принятые на общем собрании соответствуют перечню решений, приведенному в п. 3 ст. 14 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», которые могут быть приняты на общем собрании участниками долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения.

Согласно материалам дела голосование участниками общего собрания 24 декабря 2021 года осуществлялось долями. Следовательно, исходя из количества долей голосовавших на собрании при принятии решений, следует, что решения по разрешаемым вопросам были приняты более чем 50 процентами долей от общего числа долей собственников, присутствующих на общем собрании.

Таким образом, принятые общим собранием 24 декабря 2021 года решения выражают истинную волю большинства собственников земельных долей.

В обоснование заявленных исковых требований о признании решений по вопросам повестки дня повторного общего собрания участников долевой собственности недействительными, истцы ссылаются на то, что администрация сельского поселения не предоставила представителю Галишанову Р.Р. проект дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка и другие документы по вопросам, вынесенным на обсуждение общего собрания.

Между тем, согласно письменному ответу администрации сельского поселения Новокутовский сельсовет муниципального района Чекмагушевский район Республики Башкортостан от 13 декабря 2021 года №594, заявителю было предложено ознакомиться с документами по вопросам повестки дня, а именно с договором аренды земельного участка от 22 мая 2010 года по адресу: Республика Башкортостан, Чекмагушевский район, с. Новокутово, ул. Центральная, дом 23, при условии предъявления документа, удостоверяющего личность и нотариально удостоверенной доверенности, выданной участником долевой собственности.

При этом отсутствие в администрации сельского поселения проекта дополнительного соглашения в период с 23 ноября 2021 года до 24 декабря 2021 года не является нарушением порядка подготовки к общему собранию, поскольку дополнительное соглашение к договору аренды, содержащее измененные условия договора аренды, формируется сторонами на основании принятого участниками долевой собственности решения по вопросу об условиях договора аренды в результате обсуждения условий с представителем арендатора.

В качестве другого довода в обоснование заявленных исковых требований истцы указывают, что оспариваемыми решениями собрания нарушены законные интересы отсутствовавших на собрании 24 декабря 2021 года собственников земельных долей.

В силу пункта 2 статьи 14 Федерального закона от 24 июля 2002 года №101-ФЗ, участник долевой собственности может выдать другому лицу нотариально удостоверенную либо заверенную уполномоченным должностным лицом органа местного самоуправления поселения или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в долевой собственности, доверенность на совершение юридически значимых действий в отношении принадлежащей данному участнику долевой собственности земельной доли, в том числе на голосование на общем собрании участников долевой собственности.

В силу статьи 39 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате, утвержденных постановлением Верховного Совета Российской Федерации от 11 февраля 1993 года № 4463-1, порядок совершения нотариальных действий должностными лицами местного самоуправления, наделенными правом совершать нотариальные действия в соответствии с частью четвертой статьи 1 настоящих Основ, устанавливается Инструкцией о порядке совершения нотариальных действий, утверждаемой федеральным органом юстиции.

В силу пункта 37 Инструкции о порядке совершения нотариальных действий должностными лицами местного самоуправления, утвержденной приказом Минюста России от 07 февраля 2020 года № 16, нотариальные действия совершаются в помещении местной администрации органа местного самоуправления или в случае, предусмотренном абзацем пятым пункта 2 Инструкции, - в соответствующем помещении главы поселения. Нотариальные действия могут быть совершены вне указанных помещений в исключительных случаях, если граждане, для которых они совершаются, в связи с тяжелой болезнью, инвалидностью или по другой уважительной причине не могут явиться в соответствующее помещение. В случае, если нотариальные действия совершаются вне помещения, то в удостоверительной надписи на документе и в реестре записывается место совершения нотариального действия с указанием адреса.

Из материалов дела следует, что 192 участника долевой собственности выдали доверенности другим лицам для участия в собрании 24 декабря 2021 года, сельское поселение Новокутовский сельсовет муниципального района Чекмагушевский район Республики Башкортостан как собственника одной земельной доли представлял глава сельского поселения. Каримов Шамиль Габдельнафикович, Тамимдаров Рифат Шарифьянович, Усманов Рушан Ривнерович присутствовали лично. Следовательно, 172 участника долевой собственности не реализовали право выдать другому лицу нотариально удостоверенную либо заверенную уполномоченным должностным лицом органа местного самоуправления поселения доверенность на голосование на общем собрании участников долевой собственности, лично на собрание не явились.

В силу пункта 6 статьи 181.4 Гражданского кодекса Российской Федерации, лицо, оспаривающее решение собрания, должно уведомить в письменной форме заблаговременно участников соответствующего гражданско-правового сообщества о намерении обратиться с таким иском в суд и предоставить им иную информацию, имеющую отношение к делу. Участники соответствующего гражданско-правового сообщества, не присоединившиеся в порядке, установленном процессуальным законодательством, к такому иску, в том числе имеющие иные основания для оспаривания данного решения, в последующем не вправе обращаться в суд с требованиями об оспаривании данного решения, если только суд не признает причины этого обращения уважительными.

Истцы уведомили участников долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 02:51:000000:156 о намерении обратиться с иском в суд. Во исполнение указанной нормы представитель Галишанов Р.Р. разместил уведомление в общественно-политической газете Чекмагушевского района Республики Башкортостан «Игенче» (стр. 11 номера 5 (11762) от 03 февраля 2022 года), а также в газете «Республика Башкортостан» (стр. 5 номера 10 (29395) от 28 января 2022 года).

Кроме того, протокол повторного общего собрания участников долевой собственности на земельный участок от 24 декабря 2021 года опубликован на официальном сайте сельского поселения Новокутовский сельсовет муниципального района Чекмагушевский район Республики Башкортостан 29 декабря 2021 года, размещен на информационных щитах, расположенных на территории муниципального образования по месту расположения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности.

Следовательно, участникам долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 02:51:000000:156 должно быть известно о принятых 24 декабря 2021 года и оспариваемых истцами решениях.

До момента вынесения решения участники гражданско-правового сообщества вправе присоединиться к иску об оспаривании решения собрания (пункт 117 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 года № 25).

Вместе с тем, другие собственники земельных долей в праве на указанный земельный участок к иску Набиуллина Р.Ш., Файзуллина И.Ш., Файзуллина С.Ш., Ласкова В.М. не присоединились.

Кроме того, участники долевой собственности на земельный участок Гареев Альфрет Вилович, Гареев Мунир Вилович, Хакова Танчулпан Фаннуровна направили в адрес суда письменные отзывы, в которых просят в удовлетворении искового заявления отказать полностью.

Судом установлено, что истцы Набиуллин Р.Ш., Файзуллин И.Ш., Файзуллин С.Ш., Ласков В.М. в лице представителей Галишанова Р.Р. и Багаутдинова И.Н. присутствовали на собрании 24 декабря 2021 года, выразили свое отношение к предложенным арендатором изменениям, голосовали против изменения условий договора аренды от 22 мая 2010 года.

При этом большинством голосов собственников, владеющих 214,4 долями приняты оспариваемые решения об увеличении срока аренды и существенном увеличении размера арендной платы. Согласно протоколу собрания от 24 декабря 2021 года, каждый собственник земельной доли вправе получить у арендатора денежные средства в размере земельного налога, подлежащего уплате каждым арендодателем в соответствующий налоговый период; 5 (пять) центнеров зерна и 5 (пять) рулонов соломы в год за одну долю безвозмездно.

В силу пункта 5 статьи 14 Федерального закона от 24 июля 2002 года №101-ФЗ, участник долевой собственности, выразивший на общем собрании участников долевой собственности несогласие с передачей в аренду земельного участка, находящегося в долевой собственности, или с условиями договора аренды такого земельного участка, в случае передачи его в аренду вправе выделить земельный участок в счет принадлежащих ему земельной доли или земельных долей по правилам, установленным пунктом 4 статьи 13 настоящего Федерального закона, и распорядиться выделенным в счет земельной доли или земельных долей земельным участком по своему усмотрению. При этом согласие арендатора земельного участка или залогодержателя права аренды земельного участка на выдел в счет земельной доли или земельных долей земельного участка не требуется и договор аренды или залог прав аренды в отношении выделенного земельного участка прекращается. В целях изменения условий договора аренды земельного участка, находящегося в долевой собственности, в связи с выделом земельного участка в счет земельной доли или земельных долей проведение общего собрания участников долевой собственности не требуется. От имени участников долевой собственности дополнительное соглашение к данному договору аренды заключает уполномоченное общим собранием лицо, срок осуществления полномочий которого не истек.

Из положений статьи 22 закона Республики Башкортостан от 05 января 2004 года № 59-з «О регулировании земельных отношений в Республике Башкортостан», следует, что минимальные размеры образуемых новых земельных участков, формируемых из земель сельскохозяйственного назначения с учетом целей их предполагаемого (разрешенного) использования, составляют: для получения сельскохозяйственной продукции на открытых грунтах - 50 га; для получения сельскохозяйственной продукции на закрытых грунтах в теплицах - 0,5 га; для рыбоводства - 0,3 га. Не допускается выдел земельного участка в счет доли (долей) в праве общей собственности на земельный участок из состава искусственно орошаемых сельскохозяйственных угодий и (или) осушаемых земель, если размер выделяемого в натуре (на местности) земельного участка меньше размеров землепользования единой оросительной сети. При формировании земельного участка должно быть обеспечено соблюдение следующих требований законодательства Российской Федерации о землеустройстве: пригодность земель для предполагаемого (разрешенного) использования; недопущение создания недостатков в землепользовании (вклинивание, чересполосица, дальноземелье). Нормы минимальных размеров земельных участков, установленные настоящей статьей, не применяются к земельным участкам из земель сельскохозяйственного назначения: ограниченным со всех сторон землями других категорий и площадь которых меньше минимальных размеров; сформированным из земель фонда перераспределения земель Республики Башкортостан; в случаях выдела земельного участка в счет доли (пая) в праве общей собственности для создания и расширения личного подсобного хозяйства (полевой земельный участок), расширения крестьянского (фермерского) хозяйства или создания крестьянского (фермерского) хозяйства, основной деятельностью которого являются садоводство, овощеводство, цветоводство, семеноводство, птицеводство, пчеловодство, товарное рыбоводство или другая деятельность в целях производства сельскохозяйственной продукции по технологиям, допускающим использование этих земельных участков; если земельный участок меньшей площади находится в пределах естественных границ; образуемым из остатков в сложившихся границах землепользования; предоставленным до

введения в действие настоящего Закона; в случае предоставления земельных участков гражданам для сенокосения и выпаса сельскохозяйственных животных.

Следовательно, у каждого из истцов возникло право на выдел земельного участка в счет принадлежащих им земельных долей без сохранения обременения в виде аренды. Следовательно, оспариваемые решения собрания не влекут существенные неблагоприятные последствия для Набиуллина Р.Ш., Файзуллина И.Ш., Файзуллина С.Ш. и Ласкова В.М.

Доказательств нарушений прав и законных интересов истцов и причинения им убытков принятыми на общем собрании 24 декабря 2021 года решениями, возникновения для истцов иных неблагоприятных последствий суду не представлено (ч. 1 ст. 56 ГПК РФ).

Обстоятельства, свидетельствующие о ничтожности решений собрания в соответствии со статьей 181.5 Гражданского кодекса РФ, судом не установлены.

При таких обстоятельствах, суд не находит оснований для удовлетворения исковых требований.

Требования о взыскании с ответчиков понесенных расходов по оплате госпошлины в размере 300 рублей производны от основного требования, в удовлетворении которого судом отказано.

Руководствуясь ст. ст. 194 - 199 ГПК РФ, суд

решил:

в удовлетворении исковых требований Набиуллина Расима Шарифулловича, Файзуллина Ибрагима Шагабутдиновича, Ласкова Владимира Михайловича, Файзуллина Салавата Шагабутдиновича к администрации сельского поселения Новокутовский сельсовет муниципального района Чекмагушевский район Республики Башкортостан, государственному унитарному сельскохозяйственному предприятию машинно - технологическая станция «Центральная» Республики Башкортостан о признании недействительными решений общего собрания участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 02:51:000000:156, оформленных протоколом от 24 декабря 2021 года, по вопросам повестки дня: об условиях договора аренды земельного участка, находящегося в долевой собственности; о лице, уполномоченном от имени участников долевой собственности без доверенности действовать при согласовании местоположения границ земельных участков, одновременно являющихся границей земельного участка, находящегося в долевой собственности, при обращении с заявлениями о проведении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество в отношении земельного участка, находящегося в долевой собственности, и образуемых из него земельных участков, а также заключать договоры аренды данного земельного участка, дополнительные соглашения и соглашения о расторжении договора аренды, соглашения об установлении сервитута, об осуществлении публичного сервитута в отношении данного земельного участка или соглашения об изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд, в том числе об объеме и о сроках таких полномочий - отказать.

На решение может быть подана апелляционная жалоба в Судебную коллегия по гражданским делам Верховного Суда Республики Башкортостан в течение одного месяца со дня его изготовления в окончательной форме через Чекмагушевский межрайонный суд Республики Башкортостан.

Судья

п/п

Р.Р. Биктагиров

