

Администрация  
Гигантовского  
сельского поселения  
347628, Ростовская обл.,  
Сальский р-он, п. Гигант, ул.  
Ленина, 35,  
т.(86372)78-6-65, ф.(86372)78-6-65  
E-mail: sp34357@donpac.ru

Сальскому городскому прокурору  
старшему советнику юстиции  
А.В.Бондаренко

14.02.2018 № 95.33/159

на № ПНЗ-1-8 от 18.01.2018

Уважаемый Александр Владимирович!

Во исполнение представления Сальского городского прокурора об устранении нарушений земельного законодательства № ПНЗ-1-8 от 18.01.2018 года, Администрация Гигантовского сельского поселения предоставляет следующую информацию:

Представление Сальского городского прокурора об устранении нарушений земельного законодательства рассмотрено 14.02.2018 г. с участием представителя Сальской городской прокуратуры Лыкова Р.М., учтены все замечания, приняты меры к устранению выявленных нарушений законодательства и недопущению их вновь.

В качестве нарушений закона в представлении указывается на то, что вопрос об избрании председательствующего общего собрания участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 61:34:0600005:633 не обсуждался, соответствующее ходатайство лиц, присутствующих на собрании уполномоченным лицом Администрации Гигантовского сельского поселения оставлено без рассмотрения, что является нарушением ч. 3 ст. 14, ч. 1 ст. 14.1, п. 2 ч. 10 ст. 14.1 Федерального закона от 24.07.2002 №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Администрацией Гигантовского сельского поселения после поступления представления дополнительно изучены материалы общего собрания, положения главы 9.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, Федеральный закон от 24.07.2002 №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», а также правоприменительная практика, сложившаяся при рассмотрении судами дел по спорам, связанным с оспариванием решений общих собраний участников долевой собственности.

Из системного анализа указанных норм права с учетом их толкования, выработанного судами, следует, что закрепленный в п. 3 ст. 14 Федерального закона от 24.07.2002 №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» перечень вопросов, по которым участники долевой собственности на общем собрании могут принимать решения является исчерпывающим.

В соответствии с п. 10 ст. 14.1 Федерального закона от 24.07.2002 №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» уполномоченное должностное лицо органа местного самоуправления поселения или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, участвует в организации и проведении общего собрания, в том числе

председательствует при открытии и ведении общего собрания, если иной председатель не будет избран.

Таким образом, председательствование на общем собрании участников долевой собственности уполномоченного должностного лица органа местного самоуправления не только не нарушает требований закона, но и прямо им предусмотрено.

В соответствии со ст. 181.5 Гражданского кодекса Российской Федерации решение собрания ничтожно, в том числе, в случае, если оно принято по вопросу, не включенному в повестку дня, за исключением случая, если в собрании приняли участие все участники соответствующего гражданско-правового сообщества.

Таким образом, из совокупности положений п. 3 ст. 14, п. 10, ст. 14.1 Федерального закона от 24.07.2002 №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и ст. 181.5 Гражданского кодекса Российской Федерации следует, что вопрос об избрании председательствующего на общем собрании может быть рассмотрен общим собранием при условии включения такого вопроса в повестку дня общего собрания либо присутствия на общем собрании всех (100%) участников долевой собственности земельного участка с кадастровым номером 61:34:0600005:633.

В данном случае, извещение о проведении общего собрания, опубликованное в газете «Сальская степь» № 164-165 (20619-20620) от 21.10.2017 года, содержало следующую повестку дня общего собрания участников долевой собственности, назначенного к проведению на 01.12.2017 г.:

1. Об условиях договора аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 61:34:0600005:633: прекращение (расторжение) договора аренды земельного участка с кадастровым номером 61:34:0600005:633 из земель сельскохозяйственного назначения со множественностью лиц на стороне арендодателя от 06.09.2004 года (дата регистрации: 11.11.2004 г.; номер регистрации 61-01/57-38/2004-711); заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 61:34:0600005:633 из земель сельскохозяйственного назначения со множественностью лиц на стороне арендодателя на новый срок.

2. 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, в том числе - об объеме и о сроках таких полномочий.

Такого вопроса, как избрание председателя общего собрания указанная повестка дня общего собрания не содержала.

В общем собрании участников долевой собственности 01.12.2017 г. приняло участие 62,03% участников долевой собственности, то есть не все участники гражданско-правового сообщества, в связи с чем изменение повестки дня общего собрания повлекло бы ничтожность решения, принятого по вопросу, не включенному в повестку.

Информация о председательствующем на общем собрании была доведена до сведения участников общего собрания, что следует из протокола общего собрания от 01.12.2017 г. Вопрос об избрании председательствующего на общем собрании, равно как и удовлетворение соответствующего ходатайства, не мог быть обсужден на

названном собрании, поскольку это бы повлекло изменение повестки общего собрания в отсутствие всех (100%) участников долевой собственности и ничтожность решения по вопросу об избрании председателя общего собрания.

Таким образом, решение об избрании председателя общего собрания от 01.12.2017 г., в случае его принятия, было бы ничтожным в силу положений ст. 181.5 Гражданского кодекса Российской Федерации. Сходная правовая позиция нашла отражение в сложившейся судебной практике, в частности в Апелляционном определении Волгоградского областного суда от 05.04.2017 по делу №33-5214/2017. В названном судебном акте судом установлена ничтожность решения общего собрания, в том числе и по вопросу о выборе председателя собрания, поскольку такой вопрос не был включен в повестку дня, опубликованную в извещении о проведении собрания.

Кроме того, с учетом значительного количества участников долевой собственности (632 человека), а также необходимости организации голосования по вопросам повестки способом, обеспечивающим открытость голосования и достоверность подсчета голосов при принятии решений по вопросам повестки дня, Администрацией Гигантовского сельского поселения в ходе организации проведения общего собрания были предприняты все необходимые для этого меры. Именно глава Администрации Гигантовского сельского поселения, как лицо, ответственное за организацию и проведение общего собрания 01.12.2017 г., обладал всей полнотой информации необходимой для обеспечения порядка проведения указанного собрания, в связи с чем, наиболее целесообразным являлось председательство именно уполномоченного должностного лица, для целей обеспечения правильности его проведения и законности оформления его хода и результатов.

Также, в представлении содержится указание на допущенные Администрацией Гигантовского сельского поселения нарушения п. 9 ч. 3 ст. 14, ч. 5 ст. 14.1, ч. 3 ст. 15 Федерального закона от 24.07.2002 №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», выразившиеся в осуществлении подсчета голосов общего собрания от 01.12.2017 г. по принципу «1 лицо – 1 голос» без учета имеющихся долей.

Однако, из содержания вышеперечисленных норм Федерального закона от 24.07.2002 №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», а также из правоприменительной практики не следует, что является нарушением принятие на общем собрании участников долевой собственности решений большинством участников общего собрания, а не большинством земельных долей, принадлежащих участникам общего собрания.

На общем собрании участников долевой собственности, состоявшемся 01.12.2017 г. решения по вопросам повестки дня общего собрания принимались большинством участников общего собрания.

Указанный способ принятия решения является одним из двух способов, установленных в п. 8 ст. 14.1 Федерального закона от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», в соответствии с которым 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. Указанная норма не содержит приоритета для применения одного из способов принятия решений по отношению к другому, а лишь указывает на наличие правового аспекта, исключающего применение одного из способов принятия решения. То есть, если способ указания размера земельной доли не допускает



сопоставление долей в праве общей собственности на этот земельный участок, то такой способ принятия решений как принятие решений участниками общего собрания, владеющими в совокупности более чем 50 процентами долей общего числа долей собственников, присутствующих на общем собрании, не подлежит применению. Вместе с тем, способ принятия решений «большинством участников общего собрания» не поставлен вышеприведенной нормой в зависимость от возможности использования такого способа принятия решений как «участниками общего собрания, владеющими в совокупности более чем 50 процентов долей».

Соответственно, принятие общим собранием решений большинством участников общего собрания не противоречит требованиям законодательства. Изложенная правовая позиция нашла отражение и в сложившейся судебной практике.

В частности в апелляционном определении Ставропольского краевого суда от 5 октября 2016 г. по делу № 33-8265/2016 отражено, что проведение голосования участниками общего собрания не противоречит п. 8 ст. 14.1 ФЗ от 24.07.2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» допускающей принятие решения общим собранием открытым голосованием большинством голосов участников.

Также в Определении Конституционного Суда РФ от 29.09.2015 № 2148-О указывается, что В.Н. Глаголев оспаривает конституционность примененного в деле с его участием пункта 8 статьи 14.1 Федерального закона от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», согласно которому решения принимаются общим собранием открытым голосованием; 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.

По мнению заявителя, данные законоположения не соответствуют статьям 19 (части 1 и 2) и 35 (часть 2) Конституции Российской Федерации, поскольку допускают возможность их неоднозначного истолкования в правоприменительной практике, что влечет за собой ограничение прав граждан, имеющих правовой статус собственников земельных долей.

Оспариваемые В.Н. Глаголевым положения пункта 8 статьи 14.1 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», определяющие порядок принятия решений общим собранием участников общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения и устанавливающие условия, при соблюдении которых данные решения считаются принятыми, вопреки мнению заявителя, не содержат неопределенности, направлены с учетом специфики объекта (земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, находящийся в долевой собственности более чем пяти лиц) и природы права общей собственности на обеспечение баланса прав и законных интересов всех участников общей долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения.

Таким образом, принятие на общем собрании решений большинством участников общей долевой собственности прямо предусмотрено п. 8 ст. 14.1 Федерального закона от 24.07.2002 №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», в силу чего не может являться нарушением, и не может быть истолковано, как нарушение. Более того, законность такого способа принятия на общем собрании решений не поставлена в зависимость от наличия либо отсутствия возможности использования при принятии решений второго

предусмотренного законом способа – количеством земельных долей, принадлежащих участникам общего собрания.

Также, следует отметить, что сведения Единого государственного реестра недвижимости, по состоянию на дату организации и проведения общего собрания от 01.12.2017 г. не содержали сведений о едином способе выражения всех земельных долей и земельные доли были выражены различными способами (1 (целая), гектары/баллогектары, гектары, баллогектары и иное цифровое значение без указания единицы измерения) в связи с чем, объективная возможность подсчета кворума и голосов при принятии решений по количеству земельных долей, принадлежащих участникам общего собрания, отсутствовала. Указание в представлении на погашение 10.01.2018 г. регистрационных записей о правах Макаровой С. М. и Макаровой М. С. не могло быть учтено при проведении общего собрания 01.12.2017 г., поскольку произведено после его проведения. Обязанность по приведению земельных долей к единому способу их выражения закон на орган местного самоуправления не возлагает. При организации проведения общего собрания орган местного самоуправления руководствовался сведениями о земельных долях, имеющейся в единственном официальном источнике, содержащем свод достоверных систематизированных сведений о количестве земельных долей и их размере – Едином государственном реестре недвижимости. При этом, предложений участников долевой собственности об изменении размеров земельных долей, в связи с тем, что земельные доли выражены разными способами, как это предусмотрено п. 9 ст. 14.1 Федерального закона от 24.07.2002 №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» до дня проведения общего собрания 01.12.2017 г. в Администрацию Гигантовского сельского поселения не поступало.

Из содержания представления также не следует того, что председательствование на общем собрании уполномоченного должностного лица органа местного самоуправления повлекло нарушение прав и законных интересов как участников общего собрания, в том числе и Белушенко В. В., так и всех иных участников долевой собственности. Не следует из представления и того, что не избрание на общем собрании председателя собрания повлекло незаконность проведенного собрания и(или) принятых на нем решений. Более того, такого основания недействительности либо ничтожности решений общего собрания, как не избрание председателя общего собрания либо невключение в повестку дня общего собрания вопроса об избрании председателя общего собрания законом не предусмотрено.

В связи с вышеизложенным, содержащиеся в Представлении № ПНЗ-1-8 от 18.01.2018 г. выводы о наличии нарушений, допущенных при организации и проведении общего собрания участников долевой собственности 01.12.2017 г., представляются преждевременными, поскольку сделаны без учета всех правовых обстоятельств указанного собрания.

Представление тщательно изучено с целью в дальнейшем строго следовать предписаниям вышеуказанного законодательства при подготовке и проведении организационных мероприятий.

Глава Администрации Гигантовского  
сельского поселения



Ю.М. Штельман