

В Администрацию Семено -Красиловского  
сельсовета Кытмановского района Алтайского  
края

Кытмановский район, с. Семено-Красилово,  
ул. Черемушки, д. 11

от СПК (колхоз) «Октябрь»

Кытмановский район, с. Семено-Красилово,  
ул. Советская, д. 1

## ВОЗРАЖЕНИЯ

### против проведения общего собрания участников долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 22:25:010504:839

Земельный участок с кадастровым номером 22:25:010504:839, расположенный по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, район Кытмановский, в границах территории Семено-Красиловского сельсовета, в 6 км. от села Семено Красилово по направлению на северо-восток, был передан СПК (колхоз) «Октябрь» в аренду сроком на 49 лет на основании договора аренды земель сельскохозяйственного назначения от 07.07.2011 г. Указанный договор прошел государственную регистрацию в установленном законом порядке.

Кроме того, СПК (колхоз) «Октябрь» является участником долевой собственности на данный земельный участок.

На 14.05.2024 г. запланировано проведение общего собрания участников долевой собственности на указанный участок.

На повестку дня общего собрания вынесены, в том числе, вопросы № 2-4 следующего содержания:

- возражение против передачи земельных долей в аренду СПК колхоз «Октябрь», несогласие с условиями аренды.

- утверждение проекта межевания земельного участка.

- перечень собственников образуемого земельного участка и размер их долей в праве общей собственности на образуемый земельный участок.

Полагаем, что в настоящее время вышеперечисленные вопросы не могут быть рассмотрены на общем собрании участников долевой собственности на земельный участок.

В соответствии с п. 1 ст. 14 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», общее собрание принимает решения по вопросам, указанным в пункте 3 статьи 14 названного Федерального закона.

Пунктом 3 статьи 14 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» определены вопросы, по которым общее собрание может принимать решение.

При этом, согласно разъяснениям, содержащимся в п. 2 Письма Министерства экономического развития РФ от 13 марта 2013 г. N ОГ-Д23-1210, **перечень решений, которые участники долевой собственности могут принять на общем собрании, установлен пунктом 3 статьи 14 Закона об обороте, и является закрытым.**

Решение иных вопросов участниками долевой собственности положениями пункта 1 статьи 14 Закона об обороте не предусмотрено.

Аналогичные разъяснения были даны в п. 7.1. письма Министерства экономического развития РФ от 25 ноября 2011 г. N Д23-4894 "О Федеральном законе "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения".

Вопрос о «возражениях против передачи земельных долей в аренду и несогласии с условиями аренды» в перечень вопросов, по которым участники долевой собственности на земельный участок могут принять решение на общем собрании не входит.

В силу подп.3 ст.181.5 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом, решение собрания ничтожно в случае, если оно принято по вопросу, не относящемуся к компетенции собрания.

Следовательно, такой вопрос не может быть включен в повестку дня общего собрания участников долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 22:25:010504:839.

Более того, согласно п. 7.3. письма Министерства экономического развития РФ от 25 ноября 2011 г. N Д23-4894 "О Федеральном законе "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", свое несогласие с заключением договора аренды находящегося в общей долевой собственности земельного участка или с его условиями участник общей долевой собственности может выразить на общем собрании, повестка дня которого предусматривает рассмотрение вопроса о заключении договора аренды земельного участка и его условия или изменении действующего договора аренды и его условий.

Поскольку договор аренды в отношении земельного участка с кадастровым номером 22:25:010504:839 уже заключен и зарегистрирован, участник долевой собственности на участок не вправе выражать свое несогласие с его заключением или его условиями путем голосования по вопросу о «возражениях против передачи земельных долей в аренду и несогласии с условиями аренды», возможность рассмотрения которого, как было отмечено выше, законом не предусмотрена.

Таким образом, вопрос № 2 повестки дня не может быть рассмотрен на общем собрании участников долевой собственности, запланированном на 14.05.2024 г.

Согласно п. 3 ст. 13 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», земельный участок может быть образован на основании решения общего собрания участников долевой собственности в случае, если данным решением утверждены проект межевания земельных участков, перечень собственников образуемых земельных участков и размер их долей в праве общей собственности на образуемые земельные участки.

Исходя из формулировок вопросов № 3 и № 4 повестки дня общего собрания, участники долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 22:25:010504:839 намерены выделить принадлежащие им доли в праве собственности на этот участок путем утверждения проекта межевания земельных участков и перечня собственников образуемых земельных участков, размера их долей в праве общей собственности на образуемые земельные участки.

Вместе с тем, из п. 1 ст. 13 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», п. 4 ст. 11.2. Земельного кодекса РФ следует, что выдел земельных долей из земельного участка сельскохозяйственного назначения, находящегося в аренде, допускается только при наличии письменного согласия арендатора земельного участка.

Аналогичная правовая позиция была изложена в п. 4 Обзора судебной практики Верховного Суда РФ N 3 (2017) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 12 июля 2017 г.), согласно которому, право на выдел земельного участка без согласия арендатора предоставлено лишь тому участнику долевой собственности, который на общем собрании участников долевой собственности голосовал против предоставления земельного участка в аренду. **Во всех остальных случаях выдел земельного участка из арендованного земельного участка не может осуществляться без согласия арендатора.**

Однако, СПК (колхоз) «Октябрь», являясь арендатором земельного участка с кадастровым номером 22:25:010504:839, не давал своего согласия и возражает против выдела земельных долей из данного земельного участка и образования земельного участка в счет выделяемых земельных долей путем утверждения проекта межевания земельных участков.

Предусмотренные законом основания для выдела земельных долей без согласия арендатора земельного участка у лиц, намеревающихся осуществить этот выдел, отсутствуют.

С учетом изложенного, принимая во внимание отсутствие согласия арендатора земельного участка с кадастровым номером 22:25:010504:839 на выдел земельных долей из данного участка, вопросы № 3 и № 4 повестки дня, направленные на такой выдел, общим собранием рассмотрены быть не могут.

В соответствии с п. 10 ст. 14.1. Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», уполномоченное должностное лицо органа местного самоуправления поселения, муниципального округа или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, участвует в организации и проведении общего собрания, в том числе:

1) **осуществляет проверку** надлежащего извещения участников долевой собственности о проведении общего собрания и **соответствия повестки дня общего собрания требованиям названного Федерального закона;**

2) удостоверяет полномочия присутствующих на собрании лиц;

3) председательствует при открытии и ведении общего собрания, если иной председатель не будет избран;

4) обеспечивает соблюдение требований данного Федерального закона к порядку проведения общего собрания;

5) разъясняет участникам долевой собственности их права и обязанности при проведении общего собрания;

6) подписывает протокол общего собрания;

7) участвует в обсуждении вопросов с правом совещательного голоса.

Таким образом, полномочия по осуществлению проверки соответствия повестки дня общего собрания участников долевой собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения, расположенные на территории Семеново-Красиловского сельсовета Кытмановского района, требованиям Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» законом возложены на Администрацию Семеново-Красиловского сельсовета.

В связи с вышеизложенным, просим Администрацию сельсовета провести повторную (дополнительную) проверку извещения о проведении общего собрания участников долевой собственности земельного участка с кадастровым номером 22:25:010504:839 и предложенной инициатором повестки дня общего собрания на соответствие требованиям Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и отменить общее собрание участников долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 22:25:010504:839, назначенное на 14.05.2024 г.

Приложение: Выписка из ЕГРН.

Председатель  
СПК (колхоз) «Октябрь»



С.И. Анников

06.05.2024

В Администрацию Семено-Красиловского сельсовета Кытмановского района Алтайского края  
Кытмановский район, с. Семено-Красилово,  
ул. Черемушки, д. 11

от СПК (колхоз) «Октябрь»  
Кытмановский район, с. Семено-Красилово,  
ул. Советская, д. 1

## ВОЗРАЖЕНИЯ

### против проведения общего собрания участников долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 22:25:010504:840

Земельный участок с кадастровым номером 22:25:010504:840, расположенный по адресу: расположенный по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, район Кытмановский, в границах территории Семено-Красиловского сельсовета, в 3.5 км. от села Семено-Красилово по направлению на юго-восток, был передан СПК (колхоз) «Октябрь» в аренду сроком на 49 лет на основании договора аренды земель сельскохозяйственного назначения от 14.07.2011 г. Указанный договор прошел государственную регистрацию в установленном законом порядке.

Кроме того, СПК (колхоз) «Октябрь» является участником долевой собственности на данный земельный участок.

На 14.05.2024 г. запланировано проведение общего собрания участников долевой собственности на указанный участок.

На повестку дня общего собрания вынесены, в том числе, вопросы № 2-4 следующего содержания:

- возражение против передачи земельных долей в аренду СПК колхоз «Октябрь», несогласие с условиями аренды.
- утверждение проекта межевания земельного участка.
- перечень собственников образуемого земельного участка и размер их долей в праве общей собственности на образуемый земельный участок.

Полагаем, что в настоящее время вышеперечисленные вопросы не могут быть рассмотрены на общем собрании участников долевой собственности на земельный участок.

В соответствии с п. 1 ст. 14 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», общее собрание принимает решения по вопросам, указанным в пункте 3 статьи 14 названного Федерального закона.

Пунктом 3 статьи 14 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» определены вопросы, по которым общее собрание может принимать решение.

При этом, согласно разъяснениям, содержащимся в п. 2 Письма Министерства экономического развития РФ от 13 марта 2013 г. N ОГ-Д23-1210, **перечень решений, которые участники долевой собственности могут принять на общем собрании, установлен пунктом 3 статьи 14 Закона об обороте, и является закрытым.**

Решение иных вопросов участниками долевой собственности положениями пункта 1 статьи 14 Закона об обороте не предусмотрено.

Аналогичные разъяснения были даны в п. 7.1. письма Министерства экономического развития РФ от 25 ноября 2011 г. N Д23-4894 "О Федеральном законе "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения".

Вопрос о «возражениях против передачи земельных долей в аренду и несогласии с условиями аренды» в перечень вопросов, по которым участники долевой собственности на земельный участок могут принять решение на общем собрании не входит.

В силу подп.3 ст.181.5 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом, решение собрания ничтожно в случае, если оно принято по вопросу, не относящемуся к компетенции собрания.

Следовательно, такой вопрос не может быть включен в повестку дня общего собрания участников долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 22:25:010504:840.

Более того, согласно п. 7.3. письма Министерства экономического развития РФ от 25 ноября 2011 г. N Д23-4894 "О Федеральном законе "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", свое несогласие с заключением договора аренды находящегося в общей долевой собственности земельного участка или с его условиями участник общей долевой собственности может выразить на общем собрании, повестка дня которого предусматривает рассмотрение вопроса о заключении договора аренды земельного участка и его условия или изменении действующего договора аренды и его условий.

Поскольку договор аренды в отношении земельного участка с кадастровым номером 22:25:010504:840 уже заключен и зарегистрирован, участник долевой собственности на участок не вправе выражать свое несогласие с его заключением или его условиями путем голосования по вопросу о «возражениях против передачи земельных долей в аренду и несогласии с условиями аренды», возможность рассмотрения которого, как было отмечено выше, законом не предусмотрена.

Таким образом, вопрос № 2 повестки дня не может быть рассмотрен на общем собрании участников долевой собственности, запланированном на 14.05.2024 г.

Согласно п. 3 ст. 13 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», земельный участок может быть образован на основании решения общего собрания участников долевой собственности в случае, если данным решением утверждены проект межевания земельных участков, перечень собственников образуемых земельных участков и размер их долей в праве общей собственности на образуемые земельные участки.

Исходя из формулировок вопросов № 3 и № 4 повестки дня общего собрания, участники долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 22:25:010504:840 намерены выделить принадлежащие им доли в праве собственности на этот участок путем утверждения проекта межевания земельных участков и перечня собственников образуемых земельных участков, размера их долей в праве общей собственности на образуемые земельные участки.

Вместе с тем, из п. 1 ст. 13 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», п. 4 ст. 11.2. Земельного кодекса РФ следует, что выдел земельных долей из земельного участка сельскохозяйственного назначения, находящегося в аренде, допускается только при наличии письменного согласия арендатора земельного участка.

Аналогичная правовая позиция была изложена в п. 4 Обзора судебной практики Верховного Суда РФ N 3 (2017) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 12 июля 2017 г.), согласно которому, право на выдел земельного участка без согласия арендатора предоставлено лишь тому участнику долевой собственности, который на общем собрании участников долевой собственности голосовал против предоставления земельного участка в аренду. **Во всех остальных случаях выдел земельного участка из арендованного земельного участка не может осуществляться без согласия арендатора.**

Однако, СПК (колхоз) «Октябрь», являясь арендатором земельного участка с кадастровым номером 22:25:010504:840, не давал своего согласия и возражает против выдела земельных долей из данного земельного участка и образования земельного участка в счет выделяемых земельных долей путем утверждения проекта межевания земельных участков.

Предусмотренные законом основания для выдела земельных долей без согласия арендатора земельного участка у лиц, намеревающихся осуществить этот выдел, отсутствуют.

С учетом изложенного, принимая во внимание отсутствие согласия арендатора земельного участка с кадастровым номером 22:25:010504:840 на выдел земельных долей из данного участка, вопросы № 3 и № 4 повестки дня, направленные на такой выдел, общим собранием рассмотрены быть не могут.

В соответствии с п. 10 ст. 14.1. Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», уполномоченное должностное лицо органа местного самоуправления поселения, муниципального округа или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, участвует в организации и проведении общего собрания, в том числе:

1) **осуществляет проверку** надлежащего извещения участников долевой собственности о проведении общего собрания и **соответствия повестки дня общего собрания требованиям названного Федерального закона;**

2) удостоверяет полномочия присутствующих на собрании лиц;

3) председательствует при открытии и ведении общего собрания, если иной председатель не будет избран;

4) обеспечивает соблюдение требований данного Федерального закона к порядку проведения общего собрания;

5) разъясняет участникам долевой собственности их права и обязанности при проведении общего собрания;

6) подписывает протокол общего собрания;

7) участвует в обсуждении вопросов с правом совещательного голоса.

Таким образом, полномочия по осуществлению проверки соответствия повестки дня общего собрания участников долевой собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения, расположенные на территории Семеново-Красиловского сельсовета Кытмановского района, требованиям Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» законом возложены на Администрацию Семеново-Красиловского сельсовета.

В связи с вышеизложенным, просим Администрацию сельсовета провести повторную (дополнительную) проверку извещения о проведении общего собрания участников долевой собственности земельного участка с кадастровым номером 22:25:010504:840 и предложенной инициатором повестки дня общего собрания на соответствие требованиям Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и отменить общее собрание участников долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 22:25:010504:840, назначенное на 14.05.2024 г.

Приложение: Выписка из ЕГРН.

Председатель  
СПК (колхоз) «Октябрь»



С.И. Анников

06.05.2024

В Администрацию Семено -Красиловского сельсовета Кытмановского района Алтайского края

Кытмановский район, с. Семено-Красилово, ул. Черемушки, д. 11

от СПК (колхоз) «Октябрь»

Кытмановский район, с. Семено-Красилово, ул. Советская, д. 1

## ВОЗРАЖЕНИЯ

### против проведения общего собрания участников долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 22:25:010504:841

Земельный участок с кадастровым номером 22:25:010504:841, расположенный по адресу: расположенный по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, район Кытмановский, в границах территории Семено-Красиловского сельсовета, в 3 км от села Каменка по направлению на юг, был передан СПК (колхоз) «Октябрь» в аренду сроком на 49 лет на основании договора аренды земель сельскохозяйственного назначения от 05.07.2011 г. Указанный договор прошел государственную регистрацию в установленном законом порядке.

Кроме того, СПК (колхоз) «Октябрь» является участником долевой собственности на данный земельный участок.

На 14.05.2024 г. запланировано проведение общего собрания участников долевой собственности на указанный участок.

На повестку дня общего собрания вынесены, в том числе, вопросы № 2-4 следующего содержания:

- возражение против передачи земельных долей в аренду СПК колхоз «Октябрь», несогласие с условиями аренды.

- утверждение проекта межевания земельного участка.

- перечень собственников образуемого земельного участка и размер их долей в праве общей собственности на образуемый земельный участок.

Полагаем, что в настоящее время вышеперечисленные вопросы не могут быть рассмотрены на общем собрании участников долевой собственности на земельный участок.

В соответствии с п. 1 ст. 14 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», общее собрание принимает решения по вопросам, указанным в пункте 3 статьи 14 названного Федерального закона.

Пунктом 3 статьи 14 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» определены вопросы, по которым общее собрание может принимать решение.

При этом, согласно разъяснениям, содержащимся в п. 2 Письма Министерства экономического развития РФ от 13 марта 2013 г. N ОГ-Д23-1210, **перечень решений, которые участники долевой собственности могут принять на общем собрании, установлен пунктом 3 статьи 14 Закона об обороте, и является закрытым.**

Решение иных вопросов участниками долевой собственности положениями пункта 1 статьи 14 Закона об обороте не предусмотрено.

Аналогичные разъяснения были даны в п. 7.1. письма Министерства экономического развития РФ от 25 ноября 2011 г. N Д23-4894 "О Федеральном законе "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения".

Вопрос о «возражениях против передачи земельных долей в аренду и несогласии с условиями аренды» в перечень вопросов, по которым участники долевой собственности на земельный участок могут принять решение на общем собрании не входит.

В силу подп.3 ст.181.5 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом, решение собрания ничтожно в случае, если оно принято по вопросу, не относящемуся к компетенции собрания.

Следовательно, такой вопрос не может быть включен в повестку дня общего собрания участников долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 22:25:010504:841.

Более того, согласно п. 7.3. письма Министерства экономического развития РФ от 25 ноября 2011 г. N Д23-4894 "О Федеральном законе "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", свое несогласие с заключением договора аренды находящегося в общей долевой собственности земельного участка или с его условиями участник общей долевой собственности может выразить на общем собрании, повестка дня которого предусматривает рассмотрение вопроса о заключении договора аренды земельного участка и его условия или изменении действующего договора аренды и его условий.

Поскольку договор аренды в отношении земельного участка с кадастровым номером 22:25:010504:841 уже заключен и зарегистрирован, участник долевой собственности на участок не вправе выражать свое несогласие с его заключением или его условиями путем голосования по вопросу о «возражениях против передачи земельных долей в аренду и несогласии с условиями аренды», возможность рассмотрения которого, как было отмечено выше, законом не предусмотрена.

Таким образом, вопрос № 2 повестки дня не может быть рассмотрен на общем собрании участников долевой собственности, запланированном на 14.05.2024 г.

Согласно п. 3 ст. 13 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», земельный участок может быть образован на основании решения общего собрания участников долевой собственности в случае, если данным решением утверждены проект межевания земельных участков, перечень собственников образуемых земельных участков и размер их долей в праве общей собственности на образуемые земельные участки.

Исходя из формулировок вопросов № 3 и № 4 повестки дня общего собрания, участники долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 22:25:010504:841 намерены выделить принадлежащие им доли в праве собственности на этот участок путем утверждения проекта межевания земельных участков и перечня собственников образуемых земельных участков, размера их долей в праве общей собственности на образуемые земельные участки.

Вместе с тем, из п. 1 ст. 13 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», п. 4 ст. 11.2. Земельного кодекса РФ следует, что выдел земельных долей из земельного участка сельскохозяйственного назначения, находящегося в аренде, допускается только при наличии письменного согласия арендатора земельного участка.

Аналогичная правовая позиция была изложена в п. 4 Обзора судебной практики Верховного Суда РФ N 3 (2017) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 12 июля 2017 г.), согласно которому, право на выдел земельного участка без согласия арендатора предоставлено лишь тому участнику долевой собственности, который на общем собрании участников долевой собственности голосовал против предоставления земельного участка в аренду. **Во всех остальных случаях выдел земельного участка из арендованного земельного участка не может осуществляться без согласия арендатора.**



Однако, СПК (колхоз) «Октябрь», являясь арендатором земельного участка с кадастровым номером 22:25:010504:841, не давал своего согласия и возражает против выдела земельных долей из данного земельного участка и образования земельного участка в счет выделяемых земельных долей путем утверждения проекта межевания земельных участков.

Предусмотренные законом основания для выдела земельных долей без согласия арендатора земельного участка у лиц, намеревающихся осуществить этот выдел, отсутствуют.

С учетом изложенного, принимая во внимание отсутствие согласия арендатора земельного участка с кадастровым номером 22:25:010504:841 на выдел земельных долей из данного участка, вопросы № 3 и № 4 повестки дня, направленные на такой выдел, общим собранием рассмотрены быть не могут.

В соответствии с п. 10 ст. 14.1. Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», уполномоченное должностное лицо органа местного самоуправления поселения, муниципального округа или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, участвует в организации и проведении общего собрания, в том числе:

1) **осуществляет проверку** надлежащего извещения участников долевой собственности о проведении общего собрания и **соответствия повестки дня общего собрания требованиям названного Федерального закона;**

2) удостоверяет полномочия присутствующих на собрании лиц;

3) председательствует при открытии и ведении общего собрания, если иной председатель не будет избран;

4) обеспечивает соблюдение требований данного Федерального закона к порядку проведения общего собрания;

5) разъясняет участникам долевой собственности их права и обязанности при проведении общего собрания;

б) подписывает протокол общего собрания;

7) участвует в обсуждении вопросов с правом совещательного голоса.

Таким образом, полномочия по осуществлению проверки соответствия повестки дня общего собрания участников долевой собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения, расположенные на территории Семеново-Красиловского сельсовета Кытмановского района, требованиям Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» законом возложены на Администрацию Семеново-Красиловского сельсовета.

В связи с вышеизложенным, просим Администрацию сельсовета провести повторную (дополнительную) проверку извещения о проведении общего собрания участников долевой собственности земельного участка с кадастровым номером 22:25:010504:841 и предложенной инициатором повестки дня общего собрания на соответствие требованиям Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и отменить общее собрание участников долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 22:25:010504:841, назначенное на 14.05.2024 г.

Приложение: Выписка из ЕГРН.

Председатель  
СПК (колхоз) «Октябрь»



С.И. Анников

06.05.2024

В Администрацию Семено -Красиловского сельсовета Кытмановского района Алтайского края  
Кытмановский район, с. Семено-Красилово,  
ул. Черемушки, д. 11

от СПК (колхоз) «Октябрь»  
Кытмановский район, с. Семено-Красилово,  
ул. Советская, д. 1

## ВОЗРАЖЕНИЯ

### против проведения общего собрания участников долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 22:25:010504:847

Земельный участок с кадастровым номером 22:25:010504:847, расположенный по адресу: расположенный по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, Кытмановский район, в границах территории Семено-Красиловского сельсовета, был передан СПК (колхоз) «Октябрь» в аренду сроком на 49 лет на основании договора аренды земель сельскохозяйственного назначения от 28.04.2012 г. Указанный договор прошел государственную регистрацию в установленном законом порядке.

Кроме того, СПК (колхоз) «Октябрь» является участником долевой собственности на данный земельный участок.

На 14.05.2024 г. запланировано проведение общего собрания участников долевой собственности на указанный участок.

На повестку дня общего собрания вынесены, в том числе, вопросы № 2-4 следующего содержания:

- возражение против передачи земельных долей в аренду СПК колхоз «Октябрь», несогласие с условиями аренды.
- утверждение проекта межевания земельного участка.
- перечень собственников образуемого земельного участка и размер их долей в праве общей собственности на образуемый земельный участок.

Полагаем, что в настоящее время вышеперечисленные вопросы не могут быть рассмотрены на общем собрании участников долевой собственности на земельный участок.

В соответствии с п. 1 ст. 14 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», общее собрание принимает решения по вопросам, указанным в пункте 3 статьи 14 названного Федерального закона.

Пунктом 3 статьи 14 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» определены вопросы, по которым общее собрание может принимать решение.

При этом, согласно разъяснениям, содержащимся в п. 2 Письма Министерства экономического развития РФ от 13 марта 2013 г. N ОГ-Д23-1210, **перечень решений, которые участники долевой собственности могут принять на общем собрании, установлен пунктом 3 статьи 14 Закона об обороте, и является закрытым.**

Решение иных вопросов участниками долевой собственности положениями пункта 1 статьи 14 Закона об обороте не предусмотрено.

Аналогичные разъяснения были даны в п. 7.1. письма Министерства экономического развития РФ от 25 ноября 2011 г. N Д23-4894 "О Федеральном законе "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения".

Вопрос о «возражениях против передачи земельных долей в аренду и несогласии с условиями аренды» в перечень вопросов, по которым участники долевой собственности на земельный участок могут принять решение на общем собрании не входит.

В силу подп.3 ст.181.5 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом, решение собрания ничтожно в случае, если оно принято по вопросу, не относящемуся к компетенции собрания.

Следовательно, такой вопрос не может быть включен в повестку дня общего собрания участников долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 22:25:010504:847.

Более того, согласно п. 7.3. письма Министерства экономического развития РФ от 25 ноября 2011 г. N Д23-4894 "О Федеральном законе "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", свое несогласие с заключением договора аренды находящегося в общей долевой собственности земельного участка или с его условиями участник общей долевой собственности может выразить на общем собрании, повестка дня которого предусматривает рассмотрение вопроса о заключении договора аренды земельного участка и его условия или изменении действующего договора аренды и его условий.

Поскольку договор аренды в отношении земельного участка с кадастровым номером 22:25:010504:847 уже заключен и зарегистрирован, участник долевой собственности на участок не вправе выражать свое несогласие с его заключением или его условиями путем голосования по вопросу о «возражениях против передачи земельных долей в аренду и несогласии с условиями аренды», возможность рассмотрения которого, как было отмечено выше, законом не предусмотрена.

Таким образом, вопрос № 2 повестки дня не может быть рассмотрен на общем собрании участников долевой собственности, запланированном на 14.05.2024 г.

Согласно п. 3 ст. 13 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», земельный участок может быть образован на основании решения общего собрания участников долевой собственности в случае, если данным решением утверждены проект межевания земельных участков, перечень собственников образуемых земельных участков и размер их долей в праве общей собственности на образуемые земельные участки.

Исходя из формулировок вопросов № 3 и № 4 повестки дня общего собрания, участники долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 22:25:010504:847 намерены выделить принадлежащие им доли в праве собственности на этот участок путем утверждения проекта межевания земельных участков и перечня собственников образуемых земельных участков, размера их долей в праве общей собственности на образуемые земельные участки.

Вместе с тем, из п. 1 ст. 13 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», п. 4 ст. 11.2. Земельного кодекса РФ следует, что выдел земельных долей из земельного участка сельскохозяйственного назначения, находящегося в аренде, допускается только при наличии письменного согласия арендатора земельного участка.

Аналогичная правовая позиция была изложена в п. 4 Обзора судебной практики Верховного Суда РФ N 3 (2017) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 12 июля 2017 г.), согласно которому, право на выдел земельного участка без согласия арендатора предоставлено лишь тому участнику долевой собственности, который на общем собрании участников долевой собственности голосовал против предоставления земельного участка в аренду. **Во всех остальных случаях выдел земельного участка из арендованного земельного участка не может осуществляться без согласия арендатора.**

Однако, СПК (колхоз) «Октябрь», являясь арендатором земельного участка с кадастровым номером 22:25:010504:847, не давал своего согласия и возражает против выдела земельных долей из данного земельного участка и образования земельного участка в счет выделяемых земельных долей путем утверждения проекта межевания земельных участков.

Предусмотренные законом основания для выдела земельных долей без согласия арендатора земельного участка у лиц, намеревающихся осуществить этот выдел, отсутствуют.

С учетом изложенного, принимая во внимание отсутствие согласия арендатора земельного участка с кадастровым номером 22:25:010504:847 на выдел земельных долей из данного участка, вопросы № 3 и № 4 повестки дня, направленные на такой выдел, общим собранием рассмотрены быть не могут.

В соответствии с п. 10 ст. 14.1. Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», уполномоченное должностное лицо органа местного самоуправления поселения, муниципального округа или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, участвует в организации и проведении общего собрания, в том числе:

1) **осуществляет проверку** надлежащего извещения участников долевой собственности о проведении общего собрания и **соответствия повестки дня общего собрания требованиям названного Федерального закона;**

2) удостоверяет полномочия присутствующих на собрании лиц;

3) председательствует при открытии и ведении общего собрания, если иной председатель не будет избран;

4) обеспечивает соблюдение требований данного Федерального закона к порядку проведения общего собрания;

5) разъясняет участникам долевой собственности их права и обязанности при проведении общего собрания;

6) подписывает протокол общего собрания;

7) участвует в обсуждении вопросов с правом совещательного голоса.

Таким образом, полномочия по осуществлению проверки соответствия повестки дня общего собрания участников долевой собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения, расположенные на территории Семеново-Красиловского сельсовета Кытмановского района, требованиям Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» законом возложены на Администрацию Семеново-Красиловского сельсовета.

В связи с вышеизложенным, просим Администрацию сельсовета провести повторную (дополнительную) проверку извещения о проведении общего собрания участников долевой собственности земельного участка с кадастровым номером 22:25:010504:847 и предложенной инициатором повестки дня общего собрания на соответствие требованиям Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и отменить общее собрание участников долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 22:25:010504:847, назначенное на 14.05.2024 г.

Приложение: Выписка из ЕГРН.

Председатель  
СПК (колхоз) «Октябрь»



С.И. Анников

06.05.2024