

#### Задача №1.

Гр-н «Н», заключая договор аренды земельного участка площадью 1000 м<sup>2</sup>, находящийся в собственности у гр-на «П», предложил внести в договор аренды размер платы, соответствующей кадастровой стоимости этого земельного участка.

Правомерно ли предложение гр-на «Н»?

Разрешите вопрос по существу.

Решение:

В соответствии со ст. 421 ГК РФ стороны (граждане и юридические лица) договора вправе заключить договоры на любых условиях, не противоречащих действующему законодательству.

Таким образом, цена договора определяется из волеизъявления сторон, то есть устанавливается соглашением сторон исходя из разумности и стоимости имущества ит. д.

#### Задача №2

Главный специалист отдела землепользования и охраны земель муниципального образования города «Энск» вынес постановление о привлечении гр-на «П» к административной за загрязнение земельного участка, находящегося в его собственности. Одновременно должностное лицо муниципального образования обязал гражданина «П» привести земельный участок в первоначальное состояние.

Правомерно ли решение муниципального служащего?

Решение:

Вышеописанная ситуация входит в юрисдикцию Земельного кодекса, а обязательные, к исполнению действия, для регулирования подобных случаев, описаны в статье 72 ЗК РФ, а именно в пунктах 4, 5, 7:

4. В случае выявления в ходе проведения проверки в рамках осуществления муниципального земельного контроля нарушения требований земельного законодательства, за которое законодательством Российской Федерации предусмотрена административная и иная ответственность, в акте проверки указывается информация о наличии признаков выявленного нарушения. Должностные лица органов местного самоуправления направляют копию указанного акта в орган государственного земельного надзора.

5. В срок не позднее пяти рабочих дней со дня поступления от органа местного самоуправления копии акта проверки, указанного в пункте 4 настоящей статьи, орган государственного земельного надзора обязан рассмотреть указанный акт и принять решение о возбуждении дела об административном правонарушении или решение об отказе в возбуждении дела об административном правонарушении и направить копию принятого решения в орган местного самоуправления.

7. В случае выявления в ходе проведения проверки в рамках осуществления муниципального земельного контроля нарушения требований земельного законодательства, за которое законодательством субъекта Российской Федерации предусмотрена административная ответственность, привлечение к ответственности за выявленное нарушение осуществляется в соответствии с настоящим Кодексом, Кодексом

Российской Федерации об административных правонарушениях, законодательством субъекта Российской Федерации.

Таким образом, действия муниципального служащего неправомерны.

Задача № 4.

ООО «Знаменское» обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании незаконным отказа Администрации с/п Готовского Знаменского района Орловской области в заключение договора купли-продажи 47 земельных долей размером 9,8 га каждая в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 57:02:0000000:99, площадью 18914000 кв. м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, местоположение: Орловская область, Знаменский район, с/п Готовское, ТНВ «Ленинское знамя» и об обязанности администрации в порядке п. 3 ч. 5 ст. 201 АПК РФ устранить допущенные нарушения прав и законных интересов общества путем заключения с ним договора купли-продажи на указанные 47 земельных долей по цене, определяемой как произведение 15 % кадастровой стоимости одного квадратного метра такого земельного участка и площади приобретаемых земельных долей. Решением Арбитражного суда Орловской области заявленные требования удовлетворены. Постановлением Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда решение суда отменено, в удовлетворении заявленных требований отказано.

Укажите основания в соответствии с которыми решение суда первой инстанции отменено?

См.: Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 21.05.2015 № Ф10-898/2015 по делу № А48-1218/2014 Требование: О признании незаконным отказа в заключении договора купли-продажи земельных долей в праве общей долевой собственности на земельный участок, обязанности устранить нарушения путем заключения договора. Обстоятельства: Ответчик отказал истцу в покупке долей со ссылкой на отсутствие документов, подтверждающих факт использования истцом спорного участка: сведений об уплате земельного налога или иных платежей, договора аренды земельного участка.

Решение:

Согласно п. 4 ч. 3 ст. 1, Федерального закона от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", продажа земельных долей, земель сельскохозяйственного назначения, осуществляется на основе принципа преимущественного права покупки доли другими участниками долевой собственности, либо использующими этот земельный участок сельскохозяйственными организациями или гражданами - членами крестьянского (фермерского) хозяйства.

В силу п. 4 ст. 12 Закона N 101-ФЗ, в течение шести месяцев со дня возникновения права муниципальной собственности на земельную долю орган местного самоуправления вправе продать эту земельную долю сельскохозяйственной организации или крестьянскому (фермерскому) хозяйству, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности. Указанные сельскохозяйственная организация или

крестьянское (фермерское) хозяйство вправе приобрести земельную долю, находящуюся в муниципальной собственности, по цене, определяемой как произведение 15 процентов кадастровой стоимости одного квадратного метра такого земельного участка и площади, соответствующей размеру этой земельной доли.

В п. 4 письма Минэкономразвития от 25.11.2011 N Д23-4894 разъяснено, что в случае если сельскохозяйственная организация или крестьянское (фермерское) хозяйство использовали находящийся в общей долевой собственности земельный участок по основаниям, предусмотренным действовавшими на соответствующий момент требованиями закона (например, на условиях договоров аренды или безвозмездного срочного пользования и др.), факт использования этого земельного участка подтверждается соответствующими документами, в случае если сельскохозяйственная организация или крестьянское (фермерское) хозяйство использовали находящийся в общей долевой собственности земельный участок без оформления соответствующих правоотношений в надлежащей форме, в орган местного самоуправления, уполномоченный на принятие решения о предоставлении земельных долей или земельных участков на льготных условиях, могут быть представлены любые материалы, подтверждающие такое использование (например, сведения об уплате земельного налога или иных платежей за землю, сведения о расходах в связи с обработкой земельного участка и внесением удобрений, проведением посевных работ и др.).

Оценив представленные обществом доказательства фактического использования земельного участка с кадастровым номером 57:02:0000000:99, суд апелляционной инстанции обоснованно посчитал, что справка администрации от 06.06.2013 N 248 не **является таким доказательством**, так как в ней конкретно не указано, какие полевые севообороты обрабатываются ООО "Знаменское"; сведения о сборе урожая за 2012 год, сведения об итогах сева под урожай за 2012 год, акт от 30.04.2012 о расходовании удобрений, договоры страхования урожая сельскохозяйственных культур также с достоверностью не свидетельствуют об их отношении к земельному участку.

Поскольку в материалах дела отсутствуют надлежащие доказательства того, что ООО "Знаменское" использует земельный участок с кадастровым номером 57:02:0000000:99 в своей сельскохозяйственной деятельности, а также документы, подтверждающие принадлежность обществу долей на праве собственности или ином праве в данном земельном участке, суд апелляционной инстанции **пришел к обоснованному выводу о том**, что на момент обращения общества в администрацию с заявлением о приобретении 47 земельных долей в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 57:02:0000000:99 не было соблюдено одно

из предусмотренных п. 4 ст. 12 Закона N 101-ФЗ обязательных условий, а именно - не было представлено документов, подтверждающих использование земельного участка, в котором планируется осуществить продажу земельных долей.