



Примеры судебной практики по рассмотрению споров, связанных с земельными отношениями

Success On Legal Grounds

Автор:

Богданов Илья,
Старший юрист
Tensor Consulting Group



За последнее время законодательство, регулирующее земельные отношения не претерпело значительных изменений. Однако до настоящего момента при реализации норм земельного законодательства возникают вопросы. Обязанность по решению этих вопросов возложена на арбитражные суды.

В связи с этим решения судов при разрешении споров относительно земли остаются достойными внимания даже на сегодняшний день. Поэтому в данной статье будут рассмотрены последние решения судов по земельным спорам.

Начнем с Постановления Конституционного Суда РФ от 28 мая 2010 г. N 12-П "По делу о проверке конституционности частей 2, 3 и 5 статьи 16 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации", частей 1 и 2 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, пункта 3 статьи 3 и пункта 5 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан Е.Ю. Дугенец, В.П. Минина и Е.А. Плеханова"

Основанием для рассмотрения данного вопроса стало Решение Арбитражного суда Кировской области от 6 июня 2008 года, которым в пользу Управления (Комитета) по делам муниципальной собственности города Кирова с В.П. Минина как собственника нежилого помещения в многоквартирном доме взысканы задолженность по арендной плате за пользование земельным участком, на котором расположен данный дом, и соответствующие пени. При этом, суды исходили из того, что приобретение права общей долевой собственности на сформированный до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в его состав объекты недвижимости, должно осуществляться по правилам земельного, а не жилищного законодательства.

Заявители, в свою очередь считают себя участниками общей долевой собственности на земельные участки под домами, собственниками помещений в которых они являются, в силу прямого указания закона без каких-либо дополнительных условий, в том числе без государственной регистрации такого права, и, следовательно, должны уплачивать не арендную плату, а земельный налог, размер которого определяется пропорционально их доле в праве собственности на соответствующий земельный участок.

Кроме того, заявители утверждают, что оспариваемые нормы Жилищного и Земельного кодексов ставят получением собственниками помещений в многоквартирных домах права собственности на земельные участки под этими домами в зависимость от того, когда сформирован и поставлен на государственный кадастровый учет соответствующий земельный участок - до или после введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации (1 марта 2005 года), т.е. устанавливают недопустимые

различия в правах граждан, находящихся в сходной правовой ситуации, и потому нарушают их конституционные права, гарантированные в том числе статьями 19 (часть 1), 35 (часть 2) и 36 Конституции Российской Федерации.

По мнению Конституционного суда реализован в Жилищном кодексе Российской Федерации и Федеральном законе "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" предписание статьи 36 Конституции Российской Федерации с учетом правовой природы общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, федеральный законодатель включил правовое регулирование отношений по поводу перехода в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельного участка под этим домом как элемента такого общего имущества в сферу именно жилищного законодательства. Как следует из статьи 16 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации", переход в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельного участка, на котором расположен этот дом, связывается с завершением процесса формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета (части 2, 3 и 5) и не предполагает принятие органами государственной власти или органами местного самоуправления специального решения о предоставлении конкретного земельного участка, ограничивая их участие в процессе передачи права собственности исключительно вопросами формирования земельного участка (часть 4).

Поэтому, в отличие от порядка приобретения гражданами и юридическими лицами прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, который установлен Земельным кодексом Российской Федерации, для бесплатного перехода земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, в общую долевую собственность собственников помещений в таком доме необходимо и достаточно осуществления органами государственной власти или органами местного самоуправления формирования данного земельного участка в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности и проведения его государственного кадастрового учета, при том, что ни специального решения органов публичной власти о предоставлении земельного участка, ни государственной регистрации права общей долевой собственности на данный земельный участок в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним не требуется.

В силу части 3 статьи 16 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" собственники помещений в многоквартирном доме, земельный участок под которым не сформирован и в отношении которого не проведен государственный кадастровый учет, не могут без проведения общего собрания собственников потребовать формирования земельного участка и тем самым - реализации права, вытекающего из части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, хотя они фактически осуществляют владение и пользование несформированным земельным участком наравне с собственниками помещений в многоквартирном доме, земельный участок под которым сформирован. Поэтому их обращение с заявлением о формировании земельного участка имеет целью исключительно юридическое оформление уже существующих отношений.

Таким образом, Конституционный суд решил, что собственники помещений в многоквартирных домах, земельные участки под которыми не сформированы, вправе в индивидуальном порядке обращаться в уполномоченные органы государственной власти или органы местного самоуправления с

заявлениями о формировании этих земельных участков. Такие заявления являются основанием для осуществления соответствующим органом публичной власти формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета.

Не менее интересно и Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 22 декабря 2009 г. N 10520/09, где предметом спора выступал договор аренды земельного участка находящегося на землях лесного фонда и порядок его регистрации.

Заявитель оспаривал отказ регистрирующего органа в регистрации договора аренды земельного участка.

Регистрирующий орган в свою очередь сослался на то, что данный земельный участок является лесным участком и договор подлежит заключению по результатам аукциона по продаже прав на заключение такого договора.

При рассмотрении спора судами нижестоящих инстанций в удовлетворении иска было отказано, поскольку на основании представленных материалов лесоустройства отнесли земельный участок к землям лесного фонда и, руководствуясь Лесным кодексом Российской Федерации, пришли к выводу, что данный участок является федеральной собственностью (статья 8 Кодекса) и правом на заключение договора аренды обладает Российская Федерация или уполномоченный ею государственный орган субъекта Российской Федерации (статья 83 Кодекса), а не мэрия.

Кроме того, суды сочли, что при заключении договора аренды земельного участка не были соблюдены правила части 1 статьи 74 Лесного кодекса Российской Федерации, предусматривающей, что договор аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается по результатам аукциона по продаже права на заключение такого договора, за исключением случаев, установленных частью 3 этой статьи. Также суды указали, что заключенный договор аренды земельного участка не соответствует требованиям, установленным постановлением Правительства Российской Федерации от 28.05.2007 N 324 "О договоре аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности".

Президиум Высшего Арбитражного Суда РФ отменил данные решения на том основании что нижестоящие суды при решении спора исходили из того что спорный земельный участок является участком лесного фонда и, следовательно, распоряжаться им как находящимся в федеральной собственности предусмотренными законом способами могла только Российская Федерация или уполномоченный ею на основании статьи 83 Лесного кодекса Российской Федерации орган государственной власти субъекта Российской Федерации, суды первой и кассационной инстанций руководствовались материалами лесоустройства. Однако исходя из положений части 1 статьи 6 Лесного кодекса Российской Федерации, леса располагаются на землях лесного фонда и землях иных категорий. Поэтому в соответствии с частью 1 статьи 67 и частью 3 статьи 23 Лесного кодекса Российской Федерации лесоустройство проводится не только на землях лесного фонда, но также на землях населенных пунктов, на которых расположены городские леса.

Суд подтвердил в данной ситуации приоритет правил статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации перед нормой части 1 статьи 74 Лесного кодекса Российской Федерации и установил, что в тех случаях, когда на лесных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположены объекты недвижимости, принадлежащие на праве собственности гражданам или юридическим лицам, эти лица не могут быть ограничены в праве на заключение договора аренды таких участков

или вообще лишены данного права со ссылкой на обязательность заключения договора аренды лесного участка по результатам аукциона, предусмотренную частью 1 статьи 74 Лесного кодекса Российской Федерации.

Таким образом, договор аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, должен заключаться по результатам аукциона лишь в случаях и для целей, определенных нормами Лесного Кодекса.

Так же **весьма интересный случай представлен Постановлением Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ** от 2 июня 2009 г. N 2147/09, где рассматривался спор хозяйственного общества о признании права собственности на земельные участки внесенные в уставной капитал в виде земельных долей, в частности на земельные участки выделенные бывшим членам колхоза и проданные ими третьим лицам.

Спорная ситуация была помимо этого осложнена происшедшей приватизацией и реорганизацией заявителя в ходе которой ответчики и осуществили отчуждение спорных участков.

Первоначально суд склонялся к мнению, что данный спор возможен только при обращении с виндикационным иском, срок подачи которого уже истек. Однако суды вышестоящих инстанций обратились к пункту 16 «Положения о реорганизации колхозов, совхозов и приватизации государственных сельскохозяйственных предприятий», утвержденного постановлением N 708, согласно которому владелец имущественного пая и земельной доли может использовать их следующими способами: получить при выходе из хозяйства с целью создания крестьянского (фермерского) хозяйства, внести в качестве взноса в создаваемое товарищество, акционерное общество или кооператив, продать или сдать в аренду другим владельцам долей (паев). Суд пришел к выводу, что по смыслу данного Положения при выборе второго способа члены трудового коллектива колхоза должны внести в качестве взноса в создаваемое акционерное общество как имущественные паи, так и принадлежащие им земельные доли.

Реализуя свое право выбора формы собственности на землю, трудовой коллектив колхоза на общем собрании принял решение о создании хозяйственного общества и распределении его акций между учредителями. Таким образом, члены трудового коллектива колхоза и иные лица, имеющие право на имущественные паи и земельные доли, добровольно распорядились своим правом собственности, внося имущественные паи и земельные доли в качестве взноса в уставный капитал хозяйственного общества.

С момента внесения имущественных паев и земельных долей в уставный капитал общества оно стало их собственником, а бывшие члены колхоза и иные учредители - его акционерами в соответствии со статьей 14 Закона РСФСР от 24.12.1990 N 443-1 "О собственности в РСФСР". Таким образом, ответчики были не вправе распоряжаться спорными земельными участками.

Итак, обзор судебной практики показывает, что в земельном законодательстве еще сохраняются многолетние нерешенные вопросы. И, как правило, даже суды не в состоянии единообразно применять данные нормы права.

Tenzor Consulting Group
mail@tencon.ru
www.tencon.ru