

ское либо юридическое лицо, при отмене постановления об изъятии земельного участка должен был ставиться вопрос о восстановлении соответствующего права, а не о понуждении местной администрации к заключению договора аренды.

Мотив действий местной администрации, вынесшей постановление об изъятии земельного участка, состоял, видимо, в том, что при возникшей необходимости использования территории, на которой расположен спорный участок, для муниципальных нужд не представлялось возможным иным способом осуществить принудительный выкуп расположенного на участке строения. Поскольку гражданское законодательство не предусматривает отчуждения недвижимого имущества, кроме земли, для государственных или муниципальных нужд, такое отчуждение допустимо только в силу ст. 239 ГК РФ в связи с изъятием участка, на котором это недвижимое имущество находится.

Однако, если действительно законные правообладатели земельного участка отсутствовали, единственный способ произвести в дальнейшем изъятие земельного участка состоял в том, чтобы вначале заключить договор аренды земельного участка с собственником расположенной на нем недвижимости.

На наш взгляд, арбитражному суду следовало обратить внимание на указанные обстоятельства.

Условия изъятия земельного участка для государственных (муниципальных) нужд

Постановление ФАС СКО от 20.09.2010 по делу № А53-20686/2008

Государственное предприятие обжаловало постановление главы местной администрации об изъятии земельного участка и предоставлении его третьему лицу для строительства.

Суды первой и апелляционной инстанций пришли к выводу о том, что при изъятии земельного участка администрация нарушила установленный законодательством порядок. При этом в удовлетворении заявления отказано, поскольку земельный участок в соответствии с государственным актом 1992 г. предоставлялся лицу, наименование которого отличается от наименования заявителя.

Дело два раза возвращалось кассационным судом на новое рассмотрение для выяснения вопроса о том, кому в 1992 г. выделялся земельный участок.

Суды первой и апелляционной инстанций отказали в удовлетворении заявления, сославшись на то, что в 1992 г. участок фактически предоставлялся лицу, которое на момент передачи этого участка еще не прошло государственную регистрацию. Вследствие этого изъятие земельного участка, несмотря на допущенные нарушения, не может затрагивать права заявителя.

Окружной суд отменил судебные акты в части и признал недействительным постановление главы местной администрации в части изъятия земельного участка у предприятия, поскольку не был доказан факт предоставления спорного участка иному лицу (не предприятию); доводы заявителя об орфографической ошибке при оформлении землеотводных документов не опровергнуты. При этом постановление местной администрации в части предоставления земли третьему лицу не отменено, поскольку на момент рассмотрения дела спорные пункты ненормативного акта уже реализованы и в отношении участков с третьим лицом заключены гражданско-правовые сделки.

В соответствии с п. 1 ст. 1 ГК РФ необходимым условием применения того или иного способа защиты гражданских прав (ст. 12 Кодекса) является обеспечение восстановления нарушенного права. Избранный заявителем способ защиты не приведет к восстановлению законных интересов предприятия, поскольку на основании оспариваемого ненормативного правового акта органа местного самоуправления возникли гражданские права иных лиц, которые могут быть оспорены в судебном порядке путем подачи соответствующего иска.

Отсутствие судебного акта о признании недействительным документа, послужившего основанием для предоставления участка иным лицам, не лишает предприятие возможности ссылаться на его незаконность в суде по гражданскому спору и представлять в подтверждение этого соответствующие доказательства.

КОММЕНТАРИЙ СУДА

Настоящее дело представляется интересным по нескольким основаниям. Во-первых, в нем затрагиваются вопросы доказывания по подобным спорам. В данном случае заявитель в 1992 г. невнимательно отнесся к указанию своего наименования в землеотводных документах, что оказалось предметом судебных разбирательств через пятнадцать лет. В этой ситуации тождество лица, которое выступало заявителем по делу, и лица, которому выделялся земельный участок, установлено судом после обсуждения вопроса о том, существовало ли в 1992 г. иное лицо в том же регионе с похожим названием. Поскольку доказательства наличия такого лица в деле отсутствовали после его неоднократного направления на новое рассмотрение, кассационная инстанция сделала вывод о том, что заявитель является лицом, которому выделялся земельный участок.

Во-вторых, в данном деле рассматривался вопрос о возможности оспаривания ненормативного акта, когда на его основе уже возникли гражданско-правовые отношения. Сложность возникает при определении надлежащего способа защиты нарушенных интересов заявителя. С одной стороны, незаконный ненормативный акт сам по себе нарушает права лица, обратившегося в суд (заключение договора на основе такого акта не оставляет сомнений в том, что факт нарушения имеет место). А с другой — при отмене такого ненормативного акта остается открытым вопрос о действительности гражданско-правовой сделки, которая сама по себе уже не зависит от ненормативного акта, но при этом основывалась на нем. ФАС СКО занимает позицию, согласно которой в такой ситуации оспаривание ненормативного акта не

может восстановить законные интересы лица. При этом тот факт, что соответствующие пункты ненормативного акта не отменены, не лишает возможности ссылаться на их несоответствие закону при оспаривании гражданских сделок.



**Минина
Елена
Леонидовна**

заместитель
заведующего
отделом аграрного,
экологического
и природоресурсного
законодательства
Института
законодательства
и сравнительного
правоведения при
Правительстве
РФ, кандидат
юридических наук

КОММЕНТАРИЙ ЭКСПЕРТА

Постановлением ФАС СКО от 20.09.2010 по делу № А53-20686/2008 совершенно справедливо признано недействительным постановление мэра г. Ростова-на-Дону от 26.02.2007 № 170 в части изъятия земельных участков. Как видно из текста упомянутого постановления Федерального арбитражного суда, земельные участки были изъяты для муниципальных нужд, причем основанием для изъятия послужило длительное неосвоение данных земельных участков. Однако наличие государственных или муниципальных нужд и неиспользование земельного участка, предоставленного для жилищного или иного строительства, в течение трех лет представляют собой разные основания прекращения права на землю (в данном случае — права постоянного (бессрочного) пользования, основания прекращения которого указаны в ст. 45 ЗК РФ).

Возможно, фактически в сложившейся ситуации имели место оба обстоятельства: земельный участок и не использовался правообладателем, и возникла необходимость использования соответствующей территории для муниципальных нужд. В таком случае изъятие могло быть в принципе произведено по любому из названных оснований. Однако, как видно из текста постановления, муниципальные нужды в размещении на спорном участке планируемых

объектов не были обоснованы и доказаны местной администрацией. В таком случае необходимо было произвести изъятие земельного участка в связи с его неиспользованием: нельзя не отметить, что такое неиспользование является земельным правонарушением, относимым согласно п. 2 ст. 45 ЗК РФ к ненадлежащему использованию земельных участков. Выявление подобных случаев является задачей как государственного, так и муниципального земельного контроля; местные органы власти должны обеспечивать рациональное использование земельных ресурсов на своей территории.

Однако следует обратить внимание на то, что порядок принудительного прекращения прав на земельный участок лиц, не являющихся его собственниками, ввиду ненадлежащего использования земельного участка, установленный ст. 54 ЗК РФ, отличается от порядка изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд и включает, в частности, наложение административного взыскания и вынесение предупреждения по установленной форме; прекращение права на земельный участок производится по решению суда в случае неустранения землепользователем указанных в предупреждении нарушений в установленный срок.