

СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА по делам, возникающим из земельных правоотношений

Земля как объект правоотношений, объект недвижимого имущества представляет собой особую ценность для участников хозяйственного оборота.

Земельные споры граждан были и будут наиболее распространенными в судебной практике, представляя для судов значительную сложность при их разрешении.

Не конкретизируя статистические данные дел указанной категории, следует отметить, что большинство земельных споров судами разрешаются правильно. Тем не менее вопросов по данной категории дел не становится меньше, в связи с чем проблема требует постоянного исследования.

Изучение дел указанной категории, показало, что, как и прежде, процент отмены судебных решений в связи с нарушением норм процессуального закона составляет значительное количество в сравнении с нарушением норм материального закона. В основном это связано с ошибками, допускаемыми судами в оценке фактических обстоятельств, доказательств, представляемых сторонами, неправильным определением круга значимых для конкретного дела обстоятельств, что в конечном итоге составляет существенные нарушения норм процессуального закона, влекущие в силу ст. 364 ГПК РФ отмену решения суда первой инстанции.

Нарушения норм процессуального закона

Подведомственность

Введением правил подведомственности законодателем достигнута цель разграничения предметов ведения между различными органами судебной власти: судами общей юрисдикции, арбитражными судами, Конституционным Судом РФ, конституционными (уставными) судами субъектов Российской Федерации.

По общему правилу разграничение предметов ведения между арбитражным судом и судами общей юрисдикции проводится по характеру спора, а также

по субъектному его составу. При этом основным критерием является предмет спора — экономический либо неэкономический.

Раскрывая понятие экономического спора, судебная практика исходит прежде всего из определения, введенного ст. 2 ГК РФ, согласно которой предпринимательской является самостоятельная, осуществляемая на свой риск деятельность, направленная на систематическое получение прибыли от пользования имуществом, продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг лицами, зарегистрированными в этом качестве в установленном законом порядке.

Далее, анализируя содержание спорного правоотношения, суды учитывают руководящие разъяснения ВС РФ и ВАС РФ, изложенные в совместном Постановлении Пленумов от 18.08.1992 № 12/12 «О некоторых вопросах подведомственности дел судам и арбитражным судам», в котором подчеркивается необходимость исходить из существа взаимоотношений спорящих сторон.

Несмотря на доминирующее значение характера спора как основного критерия разграничения компетенции между судами общей юрисдикции и арбитражными судами, важное значение имеет субъектный состав спорных правоотношений.

При определении подведомственности гражданских дел оба названных критерия должны учитываться в совокупности.

Указанные нормативные предписания учтены Советским районным судом г. Томска при вынесении определения о прекращении производства по заявлению Карпова В.И. об оспаривании постановления мэра г. Томска от 14.12.2007 «О предоставлении ООО „Механизатор“ в собственность земельного участка по адресу: г. Томск, Иркутский тракт, 65».

В заявлении Карпова В.И. оспаривается постановление мэра г. Томска о предоставлении земельного участка. На тот момент Карпов В.И. являлся индивидуальным предпринимателем, испрашиваемый земельный участок был необходим заявителю для эксплуатации сдаваемого в аренду производственного здания — спорткомплекса, в связи с чем суд пришел к правильному выводу о том, что в данном случае спор подведен арбитражному суду.

Подсудность

Согласно ст. 47 Конституции РФ никто не может быть лишен права на рассмотрение его дела в том суде и тем судьей, к подсудности которых оно отнесено законом.

Подсудность — это круг юридических дел, разрешение которых отнесено к ведению определенного суда. Подсудность разграничивает компетенцию в той же области, но между различными судами в зависимости от гражданского

дела, подлежащего рассмотрению и разрешению, и от территории, на которой действуют различные суды.

В соответствии с положениями п. 1 ч. 2 ст. 364 ГПК РФ во взаимосвязи со ст. 387 ГПК РФ нарушение правил подсудности при рассмотрении гражданского дела является безусловным основанием к отмене судебного постановления независимо от того, привело ли это нарушение к неправильному разрешению дела по существу или нет.

Родовая подсудность

Общее правило родовой подсудности определяет компетенцию основного звена федеральных судов общей юрисдикции — районного суда. В соответствии со ст. 24 ГПК РФ гражданские дела, подведомственные судам, за исключением дел, предусмотренных ст. 23, 25—27 ГПК РФ, рассматриваются районным судом в качестве суда первой инстанции.

Категории гражданских дел, подсудных мировым судьям, законодателем определены достаточно четко (ст. 23 ГПК РФ). В их число законодатель не включил дела о защите права на спорное имущество от посягательства третьих лиц (ст. 304 ГК РФ). Избрание лицом указанного способа защиты определяет подсудность спора районному суду.

Так, иски об устраниении препятствий в праве пользования недвижимостью, в данном случае земельным участком, заявленные его единственным собственником, исходя из характера выбранного истцом способа защиты подлежат рассмотрению в районном суде.

Между тем до сих пор в практике судов возникают вопросы относительно разграничения подсудности земельных споров между районными судами и мировыми судьями, порождающие в конечном итоге ошибки при определении родовой подсудности по рассматриваемой категории дел.

Так, определением Молчановского районного суда Томской области гражданское дело по иску Марасанова А.А. к ООО «ВМГК», Мезер О.И. об устраниении препятствий в праве пользования земельным участком передано на рассмотрение мировому судье Молчановского судебного района Томской области, поскольку, как посчитал судья, данное гражданское дело принято с нарушением правил родовой подсудности. Представляется, что, принимая данное решение, судом неправильно воспринята правовая позиция, выраженная Верховным Судом РФ в ответах на вопрос об определении подсудности мировым судьям дел об устраниении препятствий в праве пользования имуществом, в том числе и недвижимым. Согласно данной позиции устраниние препятствий в пользовании является одним из элементов определения порядка пользования имуществом, в связи с чем дело подсудно мировому судье (Разъяснения ВС РФ от 24.03.2004).

Вместе с тем, как правильно отметил суд кассационной инстанции, отменяя указанное судебное постановление, исходя из сущности такого способа защиты, как определение порядка пользования имуществом, который возможно осуществить только в отношении имущества, находящегося в общей собственности субъектов гражданского правоотношения, применение указанной позиции возможно только в случае, если спор имеет место между собственниками по отношению к имуществу, находящемуся в их общей собственности. В данном случае Марасанов А.А., будучи единственным собственником земельного участка, ставил вопрос о возложении на ответчиков, не имеющих никакого отношения к земельному участку, обязанности убрать приспособления, обеспечивающие газоснабжение квартиры ответчицы Мезер О.И., следовательно, данный спор подсуден районному суду.

Также районному суду подсуден спор о восстановлении границ землепользования, поскольку данный спор носит вещно-правовой характер и, кроме того, отсутствует спор по поводу одного объекта недвижимости. При этом, как справедливо отмечено Н.К. Толчеевым («Настольная книга судьи по земельным спорам», стр. 69), к данному требованию может быть добавлен ряд других: о сносе возведенных ответчиком построек, освобождении участка от строительных материалов, восстановлении на прежнем месте разделительного забора и т.п.

Дело будет подсудно районному суду и в том случае, когда речь идет о защите прав собственника (иного владельца) земельного участка путем запрета на основании ст. 222, 263, 305 ГК РФ, поскольку данный способ защиты относится также к вещно-правовому способу защиты права собственности и других прав.

Исключительная подсудность

Изъятием из общего правила о территориальной подсудности являются нормы об исключительной подсудности.

Так, в соответствии с ч. 1 ст. 30 ГПК РФ иски о правах на земельные участки, участки недр, здания, в том числе жилые и нежилые помещения, строения, сооружения, другие объекты, прочно связанные с землей, а также об освобождении имущества от ареста предъявляются в суд по месту нахождения этих объектов или арестованного имущества.

Согласно разъяснениям, данным Верховным Судом РФ в Обзоре судебной практики от 07.11.2007 (за III кв. 2007 г.), исключительная подсудность, предусмотренная ч. 1 ст. 30 ГПК РФ, установлена для исков о любых правах на недвижимое имущество (например, по спорам о предоставлении земельного участка в собственность и т.д.).

Так, определением Советского районного суда г. Томска исковое заявление Волковой Т.Г. о признании незаконным отказа администрации г. Томска пре-

доставить земельный участок в собственность для ведения личного подсобного хозяйства возвращено как поданное с нарушением правил исключительной подсудности. При этом истице разъяснено ее право на обращение с иском по месту нахождения земельного участка.

Данное судебное постановление определением судебной коллегии по гражданским делам признано законным, поскольку иски о любых правах (в том числе и о праве собственности) на недвижимое имущество рассматриваются по месту его нахождения.

Вместе с тем встречаются случаи неправильного определения судами исключительной подсудности. Так, определением Томского районного суда Томской области исковое заявление Ларионова А.Ю. к ООО «Газпром трансгаз Томск» об устранении препятствий в пользовании принадлежащими ему на праве собственности земельными участками возвращено в связи с тем, что, по мнению судьи, из существа требований не усматривается спор о праве на земельный участок, следовательно, дело должно рассматриваться по месту нахождения ответчика, т.е. по общим правилам территориальной подсудности.

С указанным выводом суда обоснованно не согласилась судебная коллегия, указав на его ошибочность, поскольку иск об устранении препятствий в праве пользования является иском о праве, следовательно, данное требование также должно рассматриваться по месту нахождения имущества, в отношении которого возник спор.

Нередки процессуальные нарушения, допускаемые судами в рамках разрешения заявлений граждан об оспаривании решений органов местного самоуправления (должностных лиц) по вопросам предоставления земельных участков.

Действующее гражданское процессуальное законодательство Российской Федерации предусматривает возможность восстановления нарушенных прав граждан посредством обращения в суд с заявлением, в котором оспаривается законность принятого в отношении гражданина решения, затрагивающего в той или иной степени его субъективный интерес. При этом основное отличие данного вида судопроизводства от искового заключается в том, что спор, в котором участвуют две противоположные заинтересованные стороны, не носит частноправового характера, поскольку стороны спора не обладают равенством, так как одна из них наделена властными полномочиями по отношению к другой.

В этой связи в случае, если при подаче заявления в суд будет установлено, что имеет место спор о праве, подведомственный суду, судья оставляет заявление без движения и разъясняет заявителю необходимость оформления искового заявления с соблюдением требований ст. 131—132 ГПК РФ (ч. 3 ст. 247 ГПК РФ).

Изучая практику применения судами процессуального законодательства при разрешении земельных споров, следует особо остановиться на вопросах применения положений о приобретательной давности в отношении земельного участка.

Установление факта приобретательной давности в отношении земельных участков по тем основаниям, которые указаны гражданами в заявлении (предоставление земли под строительство, садоводство) недопустимо, поскольку в указанных случаях земельные участки имеют собственника (государство либо муниципалитет, которые и решают вопрос предоставления земли на каком-либо вещном праве), а следовательно, гражданин должен осознавать, что его право производно от права собственника земли, предоставившего ему землю, например, для строительства. В этом случае отсутствует признак добросовестности владения и пользования, что исключает применение ст. 234 ГК РФ.

В такой ситуации гражданин может решить судьбу земельного участка в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации (например, реализовать исключительное право на приватизацию) посредством подачи соответствующего иска либо заявления об оспаривании отказа органа местного самоуправления в предоставлении земли в собственность.

В случае длительного пользования земельным участком, не предоставленным на каком-либо праве, при условии соблюдения всей совокупности признаков, указанных в ст. 234 ГК РФ, суд может удовлетворить заявление гражданина и установить факт владения и пользования земельным участком. При этом необходимо учитывать то, что приобретательная давность возможна только в отношении тех земель, которые находятся в частной собственности (например, заключена сделка, однако переход права собственности не зарегистрирован). Все остальные земельные участки находятся либо в государственной, либо в муниципальной собственности, следовательно, лицо должно знать о наличии собственника.

Изложенное касается и вопроса о применении ст. 234 ГК РФ в отношении земельных участков, не поставленных на учет.

В искомом производстве ответчиками по делам данной категории выступают администрация муниципального образования, соответствующий комитет по управлению имуществом, комитет по земельным ресурсам и землеустройству. При этом регистрационный орган выступает в качестве третьего лица.

Согласно ст. 254, 255 ГПК РФ гражданин вправе в судебном порядке оспорить решение, действия (бездействие) органа государственной власти, органа местного самоуправления и должностного лица, государственного или муниципального служащего, если считает, что нарушены его права и свободы, созданы препятствия к осуществлению прав и свобод, незаконно возложена обязанность.

Оспариваемое гражданином решение органа местного самоуправления может быть выражено в ответе его структурного органа (например, соответствующего департамента либо комитета), а также в письме, подписанном муниципальным служащим.

Поэтому, рассматривая дела данной категории, суду следует уделять внимание полномочиям, которыми должны обладать либо соответствующий орган, в ведении которого находится решение вопроса о предоставлении земельных участков, либо должностное лицо, принимающее такое решение от имени соответствующего органа государственной власти.

Например, гражданин обращается в суд с заявлением, в котором оспаривает выраженный в письме, подписанном должностным лицом органа, в ведении которого находится решение вопроса о предоставлении земельного участка, ответ об отказе в предоставлении земельного участка. Чаще всего заинтересованным лицом по такого рода заявлению выступает администрация г. Томска, в ведении которой находится решение подобного рода вопросов. Данный орган местного самоуправления, выражая позицию по заявленным требованиям, нередко ссылается на то, что, поскольку решение об отказе принято должностным лицом другого органа, например, соответствующим департаментом, следовательно, данный отказ не может быть расценен в качестве заявленного от имени администрации г. Томска.

Признавая данные доводы несостоятельными, суды правильно указывают в принятых по делу решениях на то, что соответствующие департаменты или комитеты, будучи структурными подразделениями администрации г. Томска, по существу, действуют от ее имени, реализуя полномочия по решению вопросов о предоставлении земельных участков.

Примером может служить решение Советского районного суда г. Томска, принятое по заявлению Гриваковой В.И. об оспаривании ответа департамента недвижимости администрации г. Томска, которым возвращены документы, необходимые для оформления земельного участка в собственность. Данным решением заявление Гриваковой В.И. удовлетворено, признан незаконным отказ органа местного самоуправления, выраженный в ответе его структурного органа — департамента.

Определением судебной коллегии указанное решение суда оставлено без изменения, поскольку в соответствии со ст. 36 ЗК РФ администрация г. Томска как орган местного самоуправления ведает вопросами предоставления земельных участков, которые данный орган решает при помощи специально созданных им структурных единиц; в данном случае таким органом выступает департамент недвижимости администрации г. Томска.

В следующем случае определением Советского районного суда г. Томска со ссылкой на ст. 134 ГПК РФ отказано в принятии заявления Назаровой Н.В. о признании недействительным решения комиссии по вопросам земельных отношений и застройки администрации г. Томска, поскольку суд расценил

приложенный к заявлению ответ не в качестве решения органа местного самоуправления, а в качестве документа, не носящего властного характера, а поэтому не нарушающего чьих-либо прав и свобод.

Суд кассационной инстанции правомерно не согласился с указанным выводом, поскольку, как следовало из приложенных к заявлению документов, оспаривалось именно решение администрации г. Томска в предоставлении земельного участка, выраженное в протоколе ее структурного органа — комиссии по вопросам земельных отношений и застройки администрации г. Томска.

При принятии заявлений следует отграничивать данную категорию дел от дел по спорам о защите субъективного права заявителя. В этой связи судам следует иметь в виду, что они не вправе рассматривать по правилам, предусмотренным главой 25 ГПК РФ, дела об оспаривании решений, действий (бездействия) органов государственной власти, органов местного самоуправления, должностных лиц, государственных и муниципальных служащих, если будет установлено, что фактически имеет место спор о праве гражданском, подведомственный суду общей юрисдикции, поскольку проверка законности оспариваемых решений, действий (бездействия) органов и лиц, названных в ч. 1 ст. 254 ГПК РФ, в данном случае невозможна без исследования наличия или отсутствия субъективных прав заявителя и других лиц, в отношении которых принято решение, совершенны действия (допущено бездействие). Такие дела рассматриваются по правилам искового производства.

Например, дело по требованию заявителя, который, ссылаясь на наличие у него права собственности на конкретное жилое помещение, оспаривает действия государственного регистратора по государственной регистрации права собственности другого лица на данное жилое помещение, а также свидетельство о такой регистрации.

Другой пример: гражданин обращается в суд с заявлением об оспаривании решения должностного лица, которым ему отказано в предоставлении земельного участка в собственность. Раннее данный участок был предоставлен другому лицу. В этом случае имеет место спор о праве, поскольку гражданин не ставит вопрос о проверке законности процедуры принятия решения, а ставит вопрос о наличии субъективного права на землю.

Анализируя приведенные примеры допущенных судами процессуальных ошибок, следует отметить, что в большинстве случаев их было возможно избежать при условии тщательной подготовки дела к судебному разбирательству. Кроме того, учитывая большую сложность рассматриваемой категории дел, судам следует уделять больше внимания вопросам анализа норм материального права, подлежащих применению в каждом рассматриваемом случае.

Земля как объект права собственности

Право собственности на землю в объективном смысле — это совокупность правовых норм, регулирующих отношения собственности на землю; в субъективном — совокупность правомочий собственника по владению, пользованию и распоряжению землей.

Правомочие владения означает основанную на законе возможность собственника иметь у себя имущество, содержать его в собственном хозяйстве, т.е. обладать им. Правомочие пользования — это основанная на законе возможность собственника эксплуатировать, использовать имущество путем извлечения из него полезных свойств, его потребления. Правомочие распоряжения выражается в возможности определения юридической судьбы имущества путем изменения его принадлежности, состояния или назначения (в форме отчуждения по договору, передачи по наследству).

Право собственности на земельный участок традиционно защищается с помощью специальных (вещных) средств защиты: виндикационный иск, негаторный иск и иск о признании права собственности.

Как показывает практика, иск о признании права собственности на земельный участок является наиболее распространенным способом защиты.

Предметом данного иска является констатация принадлежности гражданину права собственности на земельный участок, поскольку он имеет право на бесплатное его приобретение в собственность в силу закона.

Объектом иска является земельный участок — вещь индивидуально-определенная в силу своих специфических признаков (площадь, границы, кадастровый номер и другие юридические характеристики).

Основаниями иска являются обстоятельства, подтверждающие наличие у гражданина права на данный земельный участок.

Правом зарегистрировать находящийся в фактическом пользовании земельный участок обладают лица, которые владеют на законном основании жилым домом, расположенным на земельном участке, приобретенном по сделке до марта 1990 г.

Изложенная правовая позиция следует из анализа положений п. 4 ст. 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», согласно которому граждане Российской Федерации, имеющие в фактическом пользовании земельные участки с расположенным на них жилыми домами, приобретенные ими в результате сделок, совершенных до вступления в силу Закона СССР от 06.03.1990 «О собственности в СССР» (1 июля 1990 г.), но которые не были надлежащим образом оформлены и зарегистрированы, имеют право зарегистрировать право собственности на указанные земельные участки в соответствии с правилами, установленными Земельным кодексом РФ.

Приведенные положения Закона применены Советским районным судом г. Томска при вынесении решения об отказе в удовлетворении заявления Карелина С.И., Карелиной А.Г., Линевой Л.И. о признании недействительным постановления мэра г. Томска от 1996 г., государственного акта пожизненного наследуемого владения, выданного Анисимовой Т.Ф. и Захарову Е.Л., и т.д.

Граждане Карелин С.И., Карелина А.Г., Линева Л.И., обращаясь в суд с заявлением, указывали, что их семьей в 1979 г. по договору купли-продажи был приобретен жилой дом, право собственности на который в установленном порядке не оформлено, однако указанное обстоятельство не лишает их права на регистрацию земельного участка в силу п. 4 ст. 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

Как установлено в суде, доказательств тому, что право собственности на жилой дом у данных граждан возникло в предусмотренном законом порядке, не представлено, в связи с чем суд принял правильное решение о незаконности притязаний истцов на земельный участок.

В соответствии с абз. 3 п. 9.1 ст. 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» граждане, к которым перешли в порядке наследования или по иным основаниям права собственности на здания, строения и (или) сооружения, расположенные на земельных участках, предоставленных до введения в действие Земельного кодекса РФ для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования и находящихся в государственной и муниципальной собственности, вправе зарегистрировать права собственности на такие земельные участки, за исключением случаев, если в соответствии с федеральным законом такие земельные участки не могут предоставляться в частную собственность.

Решением Стрежевского городского суда Томской области удовлетворен иск Викуловых к Колпаковой В.В. о признании права собственности на земельный участок, переданный к ним в порядке наследственного правопреемства в равных долях от наследодателя Викулова Н.М., которому данный земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования для строительства индивидуального жилого дома.

Истцы Викуловы, а также ответчик Колпакова В.В. являются наследниками в равных долях домовладения и земельного участка, предоставленного ранее наследодателю Викулову Н.М. на праве постоянного (бессрочного) пользования. Согласно заключенному между истцами и ответчиком договору купли-продажи от продавца Колпаковой В.В. в собственность Викуловых перешла $\frac{1}{3}$ доли в праве общей собственности на домовладение. При этом вопрос о судьбе земельного участка пропорционально данной доле не решен. Истцы, полагая, что в силу п. 4 ст. 35 ЗК РФ, а также ст. 273 ГК РФ при продаже здания, расположенного на земельном участке, принадлежащем продавцу, как и дом, на праве собственности, к приобретателю автоматически переходит и право

собственности на часть земельного участка, которая пропорциональна принадлежавшей ему доле в отчуждаемом здании, обратились в суд с иском.

Однако, как установлено в ходе кассационного рассмотрения дела, вывод суда о праве истцов на часть земельного участка, принадлежащего ответчице на праве собственности, сделан без учета положений абз. 3 п. 9.1 ст. 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации». Как следовало из судебного решения, Викулов Н.М. пользовался земельным участком на праве постоянного (бессрочного) пользования. После его смерти наследники домовладения, расположенного на данном земельном участке, имели возможность согласно указанной норме закона переоформить право постоянного (бессрочного) пользования на право собственности, и только после этого стороны имели возможность вести речь о праве распоряжения землей. Как следует из судебного решения, право собственности на земельный участок перешло к сторонам по наследству, что подтверждается, как указал суд, свидетельствами о праве на наследство по завещанию от 16.05.2008 и 23.04.2008. Между тем, как выяснилось в ходе кассационного рассмотрения дела, данные свидетельства отсутствуют в материалах дела. Согласно логике законодателя этих документов не должно существовать вообще, поскольку право постоянного (бессрочного) пользования не переходит по наследству в силу своей особой природы. Законом предусмотрена лишь возможность его трансформации в право собственности при наличии определенных условий (лицо, требующее переоформления, должно являться в силу наследственного правопреемства собственником расположенного на участке здания).

Однако суд указанным обстоятельствам оценки не дал, что привело к неправильному разрешению дела и отмене судебного решения в кассационном порядке.

Следующий случай нарушения прав гражданина на земельный участок, предоставленный на праве пожизненного наследуемого владения, заключается в том, что орган местной власти принял решение об изъятии земельного участка без соблюдения установленной законом субъекта Российской Федерации процедуры.

Как правильно указали суд первой и второй инстанции, рассматривая заявление данного гражданина, доказательств соблюдения установленного законом субъекта Российской Федерации порядка изъятия земельного участка (закон Томской области № 34-ОЗ «О предоставлении и изъятии земельных участков в Томской области») не представлено, в связи с чем оснований для отказа в удовлетворении заявления Бергена Г.Д. об оспаривании постановления мэра г. Томска от 17.07.2000, которым земельный участок изъят из пожизненного наследуемого владения заявителя, не имелось.

Приведенная позиция судебных органов является правильной, соответствующей нормам материального закона. Так, в силу ст. 287 ГК РФ прекращение прав на земельный участок, принадлежащий арендаторам и другим лицам,

не являющимся его собственниками, ввиду ненадлежащего использования участка этими лицами осуществляется по основаниям и в порядке, предусмотренным земельным законодательством. На момент принятия оспариваемого заявителем постановления действовал ЗК РСФСР, положения которого, касающиеся оснований и порядка прекращения права пожизненного наследуемого владения земельным участком, утратили силу (ст. 39, 42 ЗК РСФСР). На уровне Федерации данный вопрос не урегулирован, следовательно, применению подлежит законодательство субъекта Российской Федерации (п. «в» ч. 1 ст. 72 Конституции РФ) — закон Томской области, с учетом которого и разрешен данный спор.

В соответствии с действующим законодательством объектом земельных, гражданских и иных правоотношений земельный участок может быть только при условии, что в установленном порядке определены (описаны и удостоверены) его границы (ст. 6, 11.1 ЗК РФ).

Характеристика земельного участка как объекта недвижимости указывается в соответствии с документами кадастрового и технического учета, в частности для земельных участков должны быть указаны адрес (местоположение), наименование, назначение (категория) земли и площадь.

Площадь и границы земельного участка всегда были и остаются неотъемлемыми реквизитами правоустанавливающих документов на землю, за исключением ускоренной процедуры предоставления земельных участков гражданам в период земельной реформы (Указ Президента РФ от 27.10.1993 № 1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России»).

Таким образом, описание границ и площади земельного участка является необходимым при решении вопроса о предоставлении земельного участка как в период действия норм ЗК РСФСР, так и в период действия ЗК РФ.

В судебной практике встречаются дела по заявлению граждан, которым отвод земельного участка осуществлен в 1993 г. решением соответствующего органа исполнительной власти, выдан государственный акт на землю, но земельный участок не индивидуализирован.

Так, решением Кировского районного суда г. Томска отказано в удовлетворении иска Ефимова С.В. к администрации г. Томска, Казаковой И.А., Григорьеву С.П. о признании недействительными постановлений мэра г. Томска от 29.09.2006 № 3172-з и от 18.04.2005 № 1491-з, признании недействительными договоров аренды земельных участков, заключенных на их основе.

Истец Ефимов С.В., обращаясь с указанными требованиями в суд, считал, что является законным владельцем земельного участка, предоставленного в его собственность решением органа местного самоуправления в 1993 г., с выдачей государственного акта на землю, подтверждающего право собственности. Истец полагал, что предоставленный ответчикам земельный участок является

его собственностью, о чём администрации г. Томска должно быть известно, поскольку в архиве находились необходимые документы.

Между тем, как установлено судом, постановление администрации Томского района от 25.05.1993 № 434-з об отведении Ефимову С.В. земельного участка для индивидуального жилищного строительства в окрестностях пос. Степановка из земель совхоза «Томский», а также государственный акт на право собственности на земельный участок площадью 0,15 га не содержат данных, позволяющих индивидуально определить местоположение земельного участка, а также данных, описывающих его границы.

Принимая во внимание то, что земельный участок не индивидуализирован в качестве объекта гражданского оборота, суд пришел к обоснованному выводу об отсутствии законных оснований для удовлетворения иска Ефимова С.В.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Томского областного суда указанное решение суда оставлено без изменения.

Также представляет интерес вопрос о правах супругов на земельный участок в составе ограниченных вещных прав на общее имущество. Речь идет о ситуации, когда в период брака для индивидуального жилищного строительства предоставляется земельный участок на условиях пожизненного наследуемого владения, право на который оформлено на одного из супругов. Впоследствии, после развода, один из супругов требует раздела земельного участка, предварительно определив его долю в ограниченном вещном праве на земельный участок.

Представляется, что в силу особой правовой природы права пожизненного наследуемого владения распорядиться таким земельным участком нельзя, в связи с чем иск супруга о разделе земельного участка не подлежит удовлетворению. В такой ситуации возможно лишь признать за супругом равное право пользования земельным участком и по его требованию определить порядок пользования данным земельным участком. Правовым обоснованием для такой позиции следует указывать ст. 34 Семейного кодекса РФ, учитывая, что земельный участок предоставлялся для строительства дома, который также является совместным имуществом, права на которое признаются за обоими супругами в равных долях, подп. 5 п. 1 ст. 1 ЗК РФ устанавливает единство судьбы земельного участка и строения, возведенного на нем.

Таким образом, ограниченные вещные права на земельные участки, на которых расположены строения, принадлежат всем тем лицам, в собственности которых находится строение. Так, если строение принадлежит на праве общей совместной собственности супругам, то они оба являются обладателями права пожизненного наследуемого владения.

В судебной практике возникают и другие вопросы относительно вещных прав на земельные участки.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Томского областного суда оставлено без изменения решение Октябрьского районного суда г. Томска, которым удовлетворено заявление Полушкиной О.А. о признании незаконным решения УФРС по Томской области об отказе в регистрации права собственности на земельный участок, принадлежащий ей на праве пожизненного наследуемого владения.

Полушина О.А., обращаясь в УФРС по Томской области с заявлением о регистрации права собственности на земельный участок, владельцем которого она является на праве пожизненного наследуемого владения, свои требования основывала на положениях п. 9.1 ст. 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

Так, согласно данной норме Закона, если земельный участок предоставлен до введения в действие Земельного кодекса РФ для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, гражданин вправе зарегистрировать право собственности на такой земельный участок, за исключением случаев, если в соответствии с федеральным законом такой земельный участок не может предоставляться в частную собственность.

Как установлено в ходе рассмотрения дела Полушкиной О.А., данный земельный участок постановлением мэра г. Томска от 22.11.1994 предоставлен под строительство и последующую эксплуатацию индивидуального жилого дома. В силу приведенных положений Закона Полушкина О.А. имеет право на оформление данного земельного участка в собственность, упрощенный порядок оформления которого установлен Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (ст. 25.2).

Регистрационный орган, отказывая Полушкиной О.А. в оформлении земли в собственность, ссыпался на то, что в ходе проведения правовой экспертизы выяснилось, что данный земельный участок в 1999 г. изъят из пожизненного наследуемого владения Полушкиной О.А. в связи с ее добровольным отказом от него, поэтому постановление мэра г. Томска от 1994 г., на которое ссылается Полушкина О.А., не может являться основанием для государственной регистрации прав заявителя.

Признавая заявленные требования обоснованными, суд исходил из того, что издание в 1999 г. постановления мэра г. Томска об изъятии земельного участка из пожизненного наследуемого владения Полушкиной О.А. имело место в период действия ЗК РСФСР, который не содержал положений, регламентирующих условия и порядок прекращения права пожизненного наследуемого владения земельным участком, следовательно, возможно применение по аналогии положений ст. 236 ГК РФ, предусматривающей основания отказа от права собственности на имущество. Согласно данной норме отказ от права собственности не влечет прекращения прав и обязанностей в отношении соответствующего имущества до приобретения права собственности

на него другим лицом. В суде установлено, что другому лицу данный земельный участок после изъятия его из владения Полушкиной О.А. не предоставлен, следовательно, с учетом приведенных выше положений Закона отказ УФРС по Томской области в регистрации права собственности правомерно признан незаконным.

В судебной практике довольно часто встречаются иски собственников многоквартирного жилого дома, основанные на возникающем в силу закона (ст. 36 ЖК РФ) праве общей долевой собственности на земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом.

Зачастую органы местного самоуправления неправомерно ограничивают права указанных граждан посредством предоставления земельных участков для строительства, границы которых имеют наложение с границами земельного участка, необходимого для обслуживания многоквартирного дома, мотивируя это тем, что поскольку право собственности на землю не оформлено, то отсутствуют основания для признания собственников многоквартирного дома собственниками земельного участка, на котором он расположен.

Суды неоднократно указывали на несостоятельность данной позиции органов местного самоуправления, ссылаясь на положения ст. 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», согласно которой в существующей застройке поселений земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме.

Отменяя решение Октябрьского районного суда г. Томска об отказе в удовлетворении иска Мызникова В.П. к Управлению Федерального агентства кадастра объектов Роснедвижимости по Томской области, администрации г. Томска и т.д. о признании недействительным акта согласования границ, постановления мэра г. Томска, о возложении обязанности по приведению земельного участка в соответствии со СНиП, внесении изменений в документацию об образовании земельного участка, признании свидетельства о регистрации права недействительным, суд кассационной инстанции, ссылаясь на положения ст. 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», правильно указал на то, что приведенная норма Закона должна учитываться при разрешении иска.

Следующий случай нарушения прав граждан — собственников многоквартирного дома отличается от указанного выше тем, что квартиры, принадлежавшие истцам, были снесены застройщиком, которому данный земельный участок отведен органом местного самоуправления для строительства.

Устиновы обратились в суд с иском к ЖСК «Форум-2005», администрации г. Томска о признании договора аренды земельного участка недействительным, указывая, что данный договор заключен во исполнение признанного не соответствующим закону постановления мэра г. Томска № 1851-з «О предо-

ставлении ЖСК „Форум-2005“ земельного участка для строительства жилого дома». Суд первой инстанции в удовлетворении иска отказал на том основании, что признание судом постановления мэра г. Томска не соответствующим закону не влечет признание недействительным заключенного в его исполнение договора аренды.

Отменяя судебное решение, судебная коллегия правомерно указала на несостоятельность выводов суда, ссылаясь на то, что основанием возникновения обязательственных прав ЖСК «Форум-2005» на спорный земельный участок явился договор аренды, заключенный во исполнение, как того требует закон, постановления мэра г. Томска, т.е. возник сложный юридический состав, ни один из элементов которого не может существовать в отдельности. В этой связи признание незаконным одного из элементов юридического состава неизбежно влечет незаконность другого, в данном случае договора аренды земельного участка.

Также судебная коллегия признала несостоятельным вывод суда об отсутствии у истцов заинтересованности в оспаривании договора аренды, поскольку в настоящее время жилой дом, в котором располагались принадлежавшие истцам на праве собственности квартиры, утрачен (пришел в негодность в результате пожара). Ссылаясь на положения ст. 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», судебная коллегия обоснованно указала на то, что во всех случаях, когда возникло правомерное пользование земельным участком или стоящим на нем домом, у собственников недвижимого имущества возникает исключительное право на бесплатное приобретение в собственность земельного участка, расположенного под недвижимостью.

Особую актуальность в настоящее время приобретает решение вопросов, связанных с правом граждан на предоставление земельных участков для индивидуального жилищного строительства.

В соответствии с п. 1 ст. 30 ЗК РФ предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, возможно с предварительным согласованием и без предварительного согласования мест размещения объекта.

Предварительное согласование проводится всегда, за исключением:

- предоставления земельного участка в собственность на торгах, конкурсах, аукционах;
- размещения объекта в городском или сельском поселениях в соответствии с градостроительной документацией о застройке и правилами землепользования и застройки (зонированием территории);
- предоставления земельного участка для нужд сельскохозяйственного производства или лесного хозяйства;

- предоставления участка земли гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства (п. 2, 11 ст. 30 ЗК РФ).

Законодательством Российской Федерации для каждого из указанных вариантов предоставления земельных участков установлена своя особая процедура.

Для целей индивидуального жилищного строительства земельные участки предоставляются без предварительного согласования мест размещения объектов. Данный вывод следует из анализа положений п. 11 ст. 30 ЗК РФ.

В судебной практике часто встречаются дела по искам граждан, оспаривающих отказ органа местного самоуправления в предоставлении земельного участка, которыми, как это следовало из существа дела, предварительно собраны документы, совокупность которых позволяет сделать вывод о начальном этапе процедуры, характеризуемой в Земельном кодексе РФ в качестве предварительного согласования мест размещения объектов.

Так, в конце 2005 г. мэром г. Томска принят ряд постановлений, которые по своему содержанию возлагали на граждан выполнение ряда обязанностей, свойственных для процедуры предварительного согласования выбора мест размещения объектов, несмотря на п. 11 ст. 30 ЗК РФ.

Характерным примером служит дело по иску Алексеева А.В. к администрации г. Томска, в котором гражданин оспаривает законность отказа органа местного самоуправления в предоставлении земельного участка.

В конце января 2005 г. истцу, обратившемуся с заявлением о предоставлении земельного участка для индивидуального жилищного строительства, постановлением мэра г. Томска разрешено проектирование жилого дома на испрашиваемом земельном участке, образованном для этого указанным постановлением.

Следует отметить, что разрешение проектирования на земельном участке, принадлежащем муниципалитету, не противоречит законодательству, в частности Федеральному закону РФ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» (ст. 3).

Данным постановлением на истца возложен ряд обязанностей, а именно: выполнить проектную документацию в соответствии с архитектурно-планировочным заданием департамента архитектуры и градостроительства, которую после прохождения необходимых согласований надлежит представить на согласование; выполнить комплекс работ по межеванию земельного участка с учетом градостроительных нормативов и постановке его на государственный кадастровый учет, а затем выполнить работы по межеванию земельного участка.

Таким образом, гражданину, прежде чем получить земельный участок в аренду, необходимо вложить определенные средства в его формирование (вклю-

чая получение необходимых согласований в органах архитектуры и градостроительства).

Выполнив практически все условия постановления (кроме условия о проектной документации), истец обратился в администрацию г. Томска с заявлением о предоставлении земельного участка в аренду. Отказ администрации г. Томска мотивирован тем, что Генеральным планом развития г. Томска предусмотрен иной вид разрешенного использования земельного участка, не-жели испрашиваемый истцом.

Рассматривая данный иск, суд первой инстанции отказал в его удовлетворении. Отменяя решение суда, судебная коллегия указала, что судом не дана оценка доводам истца о незаконности отказа администрации г. Томска в связи с наличием Генерального плана развития территории г. Томска, который на момент отказа еще не был принят. При этом суд кассационной инстанции согласился с выводом суда первой инстанции о том, что земельный участок для индивидуального жилищного строительства Алексееву А.В. должен был выделяться без предварительного согласования места размещения объекта, поскольку п. 11 ст. 30 ЗК РФ действовал в момент принятия постановления мэра г. Томска в 2005 г. «О проектировании Алексеевым А.В. индивидуального жилого дома». Также суд кассационной инстанции правильно согласился с выводом суда о том, что не имеет правового значения факт невыполнения условий по подготовке проектной документации, поскольку в силу ч. 3 ст. 48 Градостроительного кодекса РФ не требуется осуществление подготовки проектной документации при строительстве объектов индивидуального жилищного строительства.

Таким образом, выполнение гражданином условий по формированию земельного участка достаточно для дальнейшего рассмотрения вопроса о предоставлении земельного участка в соответствии с действующей в настоящий момент процедурой, предусмотренной ст. 30.1 ЗК РФ.

Справедливости ради следует отметить, что представитель администрации г. Томска не отрицал того, что в данном случае вопрос о земле решался без предварительного согласования мест размещения объекта, указывая лишь на нецелесообразность завершения данной процедуры по мотивам, изложенным в отказе в предоставлении земельного участка.

Напротив, истец, заблуждаясь относительно порядка предоставления земельного участка, полагал, что имеет право на установленную п. 15 ст. 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» льготу для лиц, в отношении которых принято решение о предварительном согласовании земельного участка.

Между тем данные законоположения распространяют действие на лиц, которым предоставление земельных участков осуществлялось с применением процедуры предварительного согласования места размещения объекта, в связи с чем судом кассационной инстанции данные доводы кассационной жалобы правомерно оставлены без внимания.

Что касается отказа администрации г. Томска, то данный отказ вряд ли можно назвать соответствующим закону, поскольку Генеральный план развития г. Томска, на который ссылался орган местного самоуправления, обосновывая принятые решения об отказе, не был принят и опубликован в порядке, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ, что имеет существенное значение для решения вопроса о правовых последствиях действий администрации г. Томска.

Также следует отметить, что на высшем уровне решен вопрос о законности действий органа местного самоуправления, отказавшего в предоставлении земельного участка на том основании, что земля зарезервирована для муниципальных нужд. Так, Определением ВС РФ от 16.09.2008 № 4-Б08-11 данный отказ признан незаконным, поскольку доказательств соблюдения предусмотренной законом процедуры резервирования земельного участка для муниципальных нужд органом местного самоуправления не представлено.

Завершая рассмотрение вопроса о процедуре предоставления земельного участка без предварительного согласования мест размещения объектов, следует отметить, что законодатель не предусмотрел какой-либо формы обращения с заявлением о предоставлении земельного участка в аренду после завершения процедур по формированию земельного участка.

Так, согласно ст. 30.1 ЗК РФ предоставление земельного участка в аренду осуществляется на основании заявления заинтересованного гражданина.

Таким образом, данное заявление может носить произвольную форму с обязательным указанием цели обращения, в данном случае — предоставление земли в аренду. При поступлении такого заявления орган местного самоуправления решает вопрос о принятии решения о проведении аукциона по продаже земельного участка либо продаже права на заключение договора аренды.

Как показывает анализ судебной практики, случаи заблуждения граждан относительно процедуры предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства встречаются довольно часто.

Так, решением Кировского районного суда г. Томска отказано в удовлетворении заявления Островского А.А. к администрации г. Томска о возложении обязанности предоставить земельный участок в аренду, поскольку, как установлено в ходе рассмотрения дела, вопрос о предоставлении земельного участка Островскому А.А. решался без предварительного согласования мест размещения объекта, как того требует п. 11 ст. 30 ЗК РФ, в связи с чем отказ органа местного самоуправления в предоставлении земельного участка на условиях аренды, минуя стадию торгов, соответствует закону. Данный вывод суда обоснованно признан состоятельным судом кассационной инстанции. Кроме того, как правомерно указано в определении судебной коллегии по гражданским делам Томского областного суда, ссылка Островского А.А. на наличие у него права на предоставление земельного участка по основаниям, предусмотренным п. 15 ст. 3 Федерального закона «О введении в действие Зе-

мельного кодекса Российской Федерации», несостоительна, поскольку положения данной нормы распространяются на лиц, в отношении которых завершена процедура предварительного согласования мест размещения объекта.

Действительно, согласно п. 15 ст. 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» до 1 марта 2007 г. земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставляется лицу в аренду, если предоставление земельного участка такому лицу предусмотрено решением о предварительном согласовании места размещения объекта, которое принято до 1 октября 2005 г., но не ранее чем за три года до предоставления земельного участка.

Таким образом, иск Островского А.А., ссылающегося на указанную льготу, не подлежал удовлетворению.

Подводя итоги, следует отметить, что практика применения Земельного кодекса РФ выявила ряд острых проблем в той сфере имущественных отношений, которая подпадает под действие как земельного, так и гражданского законодательства, применение которых судами в рассматриваемой области осуществляется в основном правильно. Ошибки, допускаемые судами, в основном относятся к нарушениям процессуального характера, исключить которые возможно при условии тщательной подготовки данной категории дел к рассмотрению, что подразумевает правильную квалификацию возникших между сторонами отношений, верное определение сторон спора и, как следствие, правильный выбор применимой нормы материального права.