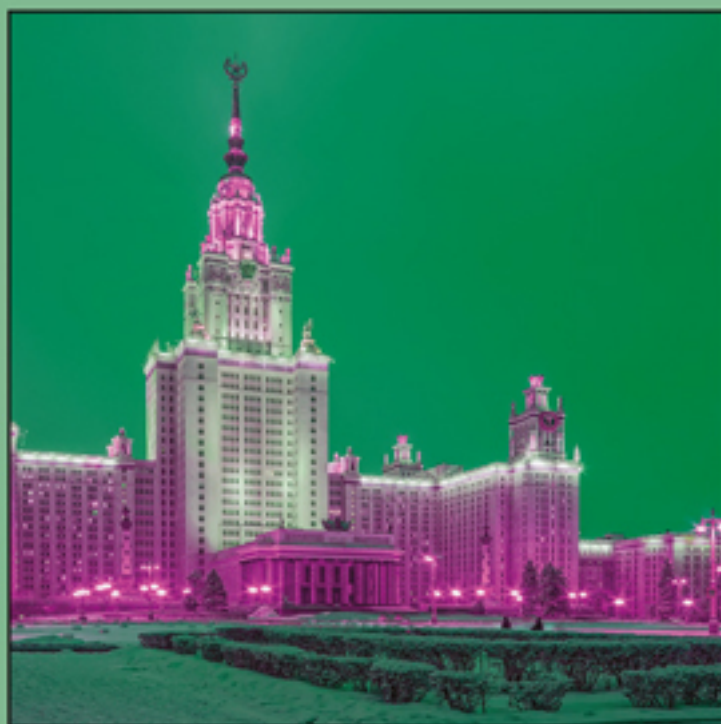


УЧЕБНОЕ ПОСОБИЕ

А.Л. Корнеев

Сборник задач по курсу
**Земельное
право**



25 ИЗДАТЕЛЬСКОМУ ДОМУ
ГОРГОДЕЦ

Юридическая библиотека профессора М. К. Треушникова

Александр Корнеев

**Сборник задач по
курсу Земельное право**

Издательский дом «Городец»

Корнеев А. Л.

Сборник задач по курсу Земельное право / А. Л. Корнеев —
Издательский дом «Городец», — (Юридическая библиотека
профессора М. К. Треушникова)

ISBN 978-5-907085-58-9

Настоящее учебное пособие предназначено для подготовки студентов-юристов бакалавриата. Представляет собой элемент (компонент) учебных материалов, направленных на практическое изучение земельного права и выработку навыков применения его норм. Сборник задач сформирован на основе актуальных для данной сферы судебных дел и возникающих на практике ситуаций. Издание соответствует требованиям государственного образовательного стандарта, предъявляемым к учебным изданиям.

Адресовано студентам юридического факультета МГУ имени М.В. Ломоносова, а также юридических вузов и факультетов, ориентировано на применение в процессе практических занятий и на самостоятельную работу студентов.

ISBN 978-5-907085-58-9

© Корнеев А. Л.

© Издательский дом «Городец»

Содержание

I. Общие сведения	6
1. Об использовании сборника задач	6
2. Пример решения задач	9
II. Темы	16
Тема I. Предмет и система земельного права	16
1. Предмет и принципы земельного права	16
2. Земельные правоотношения	18
3. Система земельного законодательства	21
Тема II. Содержание земельной правоспособности	25
4. Земельные права и обязанности. Особенности земельной правоспособности	25
5. Земля, земельный участок, образование земельных участков	27
Тема III. Право собственности и иные права на землю	32
6. Право собственности на землю и другие природные ресурсы	32
Конец ознакомительного фрагмента.	34

Александр Леонидович Корнеев

Сборник задач по курсу «Земельное право»

© Корнеев А.Л., 2021

© Издательский Дом «Городец» – оригинал-макет (верстка, корректура, редактура, дизайн), полиграфическое исполнение, 2021

Все права защищены. Никакая часть электронной версии этой книги не может быть воспроизведена в какой бы то ни было форме и какими бы то ни было средствами, включая размещение в сети Интернет и в корпоративных сетях, для частного и публичного использования без письменного разрешения владельца авторских прав.

@ Электронная версия книги подготовлена ИД «Городец» (<https://gorodets.ru/>)

I. Общие сведения

1. Об использовании сборника задач

Данное издание ориентировано на подготовку студентов по курсу «Земельное право» (направление подготовки 40.03.01 Юриспруденция, квалификация бакалавр). Общая цель использования Сборника задач – получить навыки применения норм права в конкретных жизненных ситуациях, научиться использовать абстрактные положения норм закона в реальных условиях.

При изучении права юрист не только получает теоретические знания, осваивает нормы права и доктринальные положения, он также готовится их применить: профессионально анализировать ситуацию, выяснить, какие и с каким содержанием возникли отношения, найти соответствующий данным отношениям нормативный правовой акт и конкретную норму права, подлежащую применению, уметь делать необходимые квалификационные выводы.

В связи с этим государственные образовательные стандарты, в том числе образовательный стандарт, самостоятельно устанавливаемый МГУ имени М.В. Ломоносова для реализуемых образовательных программ высшего образования (по направлению подготовки Юриспруденция), ориентируют не просто на изучение права, но и на умение успешно применять правовые нормы.

В этих целях подготовка юристов исторически ведется не только путем чтения лекций, проведения обычных семинаров и других традиционных занятий, но и в результате личного изучения и разрешения студентом возникающих на практике конкретных дел.

В настоящий Сборник вошли темы, определенные Примерной программой курса «Земельное право»¹. Некоторые отличия обусловлены назначением издания и стремлением отразить наиболее актуальные вопросы, изменения в законодательстве и правоприменительной практике.

В основе ситуаций, вошедших в данный Сборник задач, – реальные хозяйственные ситуации и конкретные судебные дела. Однако по этическим, техническим и правовым мотивам фамилии и наименования изменены или не указаны (в целях соблюдения законодательства о персональных данных и коммерческой тайне).

Как пользоваться Сборником задач? Надо отметить, что на кафедре экологического и земельного права МГУ выработана определенная методика решения учебных дел². Она может использоваться и для работы с задачами издания. В любом случае необходимо исходить из следующей апробированной логики работы с задачами.

1. Вначале следует внимательно прочитать данные о ситуации, определив, кто и какие именно действия совершил (намерен совершить), что известно о других обстоятельствах по делу.

2. Далее надо этим обстоятельствам, действиям, фактам дать правовую оценку, т. е. осуществить квалификационный процесс. В том числе установить, какие из них имеют (имеют ли) правовое значение. Прежде всего надо выяснить, какие их из имеющихся обстоятельств являются юридическими фактами (сложными юридическими составами), т. е. способны влиять на возникновение, изменение или прекращение правоотношений. В том числе следует установить, к какому виду юридических фактов они относятся (административные акты, договоры,

¹ Земельное право России. Практикум: Учебное пособие для вузов под редакцией доктора юридических наук, профессора А.К. Голиченкова. М.: БЕК, 2001; М.: Издательский Дом «Городец», 2005 (2-е изд.); 2007 (3-е изд.); Приложение 1. С. 99–141.

² Там же. С. 185–186.

односторонние сделки и т. п.), какие именно правоотношения и с каким содержанием (правами, обязанностями) данные юридические факты породили (изменили, прекратили), каков объект отношений (в отношении чего, по поводу чего они возникли).

3. Если определена структура и направленность правоотношений, появляется возможность установить их характер, в том числе отраслевую природу. Так, если отношения сложились относительно самой земли, то можно признать их именно земельно-правовыми. Соответственно, возникает основание подыскать надлежащие нормативные правовые акты и конкретные нормы права, применимые в данном случае (например, при предоставлении земельных участков), выяснить детали правового воздействия.

4. По ходу изучения ситуации могут возникать промежуточные вопросы, которые также требуют ответа. В предлагаемых для рассмотрения и разрешения ситуациях обычно сформулировано несколько вопросов, что не следует понимать так, будто этим возможные вопросы исчерпываются, – названы лишь наиболее очевидные. Полный и всесторонний анализ задачи и успешный вывод по ней предполагают выяснение всех деталей и правовых нюансов.

5. Затем надо сделать общий вывод (оценку) о возникшей ситуации, о составе прав и обязанностей участников правоотношений, их правовом положении и т. п. Одним словом, требуется определить – что же следует делать, каким должен быть выход, как защитить права, как исправить сложившееся положение и т. д. Например, если требуется судебное решение, то следует выяснить, в какой именно суд надо обращаться и с каким иском, какие у него (иска) должны быть предмет и основание. Если же по смыслу задачи предполагается решение определенного органа исполнительной власти, то подготовьте его проект.

6. Вывод должен подкрепляться анализом доктринальных (теоретических) позиций и судебной практики. В этих целях уместно пользоваться справочными правовыми системами («КонсультантПлюс», «Гарант» и др.).

7. Целесообразно учитывать, что далеко не всегда есть потребность именно в судебной защите. Так, защита прав в соответствующих случаях может проводиться и в административном порядке. Порой судебный или иной юрисдикционный порядок для разрешения (урегулирования) конфликта вообще не требуется, поскольку разногласия могут возникать из-за непонимания сути отношений или неверного толкования норм закона. Наконец, разрешение проблем нередко достигается в результате совершения добровольных действий соответствующего лица. В связи с этим уместно учитывать наличие процедур, позволяющих ликвидировать конфликт без судебного решения (заключения мирового соглашения, проведения процедур медиации и т. п.).

Материал изложен таким образом, что позволяет использовать его как на практических занятиях, так и при самостоятельном изучении.

Решение ситуаций может проводиться как устно, так и письменно (по указанию преподавателя). Преподаватель может менять или уточнять (в том числе усложнять) условия задачи.

Важнейшая задача обучающегося – не простой ответ – «да, возможно», «нет, невозможно», «правильно» или «неправильно» либо простая отсылка к нормам права, а выработка навыков умения применять механизм правового регулирования к конкретным жизненным ситуациям.

Проверить свои представления о правильности подхода к решению той или иной ситуации можно путем сверки с решением аналогичных судебных дел, рассмотренных судами (в том числе в справочных правовых системах «КонсультантПлюс», «Гарант» и др.). Для этого в строке поиска, исходя из доступной базы данных, надо выбрать в фильтре «судебную практику» (предпочтительно – высших судов, кассационных судов, окружных арбитражных судов) и набрать ключевые слова, отражающие существо ситуации (например, «выдел земельного участка»). Целесообразность опираться на позиции именно этих судов определяется тем, что сформулированные в них решения апробированы, прошли проверку на различных инстан-

циях. Для ориентации в правильности избранного подхода к решению можно пользоваться и приводимым далее примером решения (в частности, сверяясь с последовательностью суждений и оценок).

Хотя представленные в издании казусы сформированы с ориентацией на подготовку бакалавров (направление подготовки 40.03.01 Юриспруденция), в силу определенной универсальности ситуаций издание может использоваться и другими студентами, а также слушателями, лицами, желающими познакомиться с правовым регулированием отношений по поводу земли, попытаться разрешить изложенные казусы.

Результаты анализа правовых ситуаций, в том числе развернутые и мотивированные ответы, могут быть положены в основу для последующего изучения курса, а также права в целом. Они также могут быть использованы для подготовки квалификационных работ либо войти в их состав как компоненты, демонстрирующие исследование студентом практики.

Восемь тем обозначены римскими цифрами.

Поскольку в каждой теме есть свои группы проблем и вопросов, для удобства использования в каждой теме выделено несколько блоков, всего их 30, используется сквозная нумерация. В каждом таком блоке пять задач, отмеченных литерами.

В начале каждого блока, перед задачами, помещена сопровождаемая пиктограммой информация из периодических и других изданий, описывающая реальные отношения, споры, дела и т. д. Это не задача, требующая решения, а способ «погружения» студента в проблематику темы, ориентации в ней.

Для удобства использования в настоящее издание включены перечни рекомендуемой специальной литературы по каждой теме.

2. Пример решения задач

1. ЗАДАЧА

ООО «Водные системы» в соответствии с договором подряда предстояло проложить водовод значительного объема с окраины города до поселка Яблони протяженностью около 50 км. При этом инженерное сооружение должно было пройти по землям сельскохозяйственного кооператива, садоводческого товарищества и нескольким земельным участкам, принадлежащим на праве собственности отдельных граждан. Главный инженер ООО Сарычев сомневался в возможности реализации данного проекта, поскольку данные участки находятся в частной собственности и их собственники отрицательно относятся к проекту, изъятие же земель для государственных или муниципальных нужд не проводилось. Однако директор Афанасенко заявил, что будет использован другой способ решения проблемы размещения водовода – областная администрация готова поддержать проект, ожидается принятие ею постановления о публичном сервитуте.

● Допустимо ли для решения возникшей проблемы использовать конструкцию сервитута?

● Требуется ли в данном случае для размещения общественно значимых объектов изымать земельные участки для государственных и муниципальных нужд?

● Какой орган должен принимать решение об установлении публичного сервитута?

● При каких условиях может вводиться публичный сервитут?

● Применяются ли правила о сервитуте, установленные ГК РФ, к публичному сервитуту?

● Возможно ли в данном случае установление сервитута актом областной администрации?

А. ФАКТИЧЕСКИЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА И СУЩЕСТВО ВОЗНИКШИХ ПРОБЛЕМ

Вопрос о том, как быть владельцу или собственнику земельного участка, если добраться до него и использовать можно лишь пройдя (проехав) через другой участок или иной объект недвижимости, имеет глубокие исторические корни. Еще в римском праве появился сервитут – специальная конструкция (особое вещное право), дающая возможность собственнику одного земельного участка (обслуживаемого) ограниченно пользоваться другим, ему не принадлежащим (обслуживающим). Сервитут модернизировался, изменялся сообразно времени и правопорядку в соответствующей стране, но фактически сохранилось его существо: для установления сервитута необходимо как минимум наличие двух объектов недвижимости, один из которых не может быть использован по назначению без того, чтобы ограниченно не обременять соседний участок. По общему правилу за пользование сервитутом предусматривается плата. Сервитут обычно устанавливался по соглашению сторон, а при недостижении соглашения – по решению суда.

В нашей ситуации требуется проложить водовод по земельным участкам, находящимся на праве частной собственности. Разумеется, это можно сделать и путем изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд. Однако это было бы неразумно и экономически неэффективно, поскольку сами по себе участки не требуются – достаточно лишь ограниченно их использовать (в пределах задачи прокладки водовода). Это означает, что изъятие было бы избыточным (непропорциональным) воздействием. Сервитут же направлен не

на лишение собственника недвижимости, а лишь на определенное ограниченное обременение – в той мере, в которой это необходимо для решения проблем собственника обсуживаемой недвижимости (т. е. с минимальными обременениями).

Б. НОРМАТИВНОЕ ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ

Обычно возводимый объект (большой или маленький) размещается его владельцем на собственной территории, но как быть, если предстоит соорудить теплотрассу длиной две тысячи километров или, предположим, протянуть линию электропередач по территории нескольких областей? Тем более, что такие объекты обычно строятся не для самого строителя (подрядчика) и даже не будущего владельца, а выполняют важные социально-экономические функции в интересах значительного числа граждан, часто незаменимы.

Для урегулирования таких ситуаций и был принят Федеральный закон от 3 августа 2018 года № 341-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части упрощения размещения линейных объектов». Он вступил в силу 1 сентября 2018 года. Помимо принятия данного закона были внесены изменения и в ЗК РФ, а также ряд других актов с той же целью – упростить нормативное правовое регулирование отношений, возникающих при размещении линейных объектов на чужих земельных участках.

Сервитут был предусмотрен и ранее – в ст. 274–277 ГК РФ, ст. 23 ЗК РФ. Конструкция сервитута получила развитие, в ЗК РФ, в том числе в ст. 23 ЗК РФ, появился ряд новых норм. Сервитут обычно определяется как «право ограниченного пользования чужим земельным участком». Существенно, что публичный сервитут устанавливается актом исполнительного органа власти при наличии указанных в законе оснований и только для тех целей, которые в нем прямо названы.

Следует учитывать, что при установлении, осуществлении и прекращении предусматриваемого ст. 23 ЗК РФ публичного сервитута правила ГК РФ не действуют. При этом с точки зрения нормативно-правового регулирования уместно различать следующие сервитуты.

Во-первых, сервитут, предусмотренный нормами ГК РФ.

Во-вторых, сервитут в отношении государственных и муниципальных земель, который в целом подчиняется правилам ГК РФ, но применяется с учетом особенностей гл. V.3 ЗК РФ (нормы данной главы действуют как специальные нормы).

В-третьих, публичный сервитут, предусмотренный общими нормами ст. 23 ЗК РФ.

И, в-четвертых, отдельные публичные сервитуты, предусмотренные главой V.7 ЗК РФ (нормы этой главы являются специальными в отношении правил ст. 23 ЗК РФ). Существенно, что в последнем случае можно выделить публичные сервитуты, устанавливаемые в интересах определенных лиц (опосредованно или непосредственно), и публичные сервитуты для неопределенного круга лиц. Приказом Минэкономразвития от 10 октября 2018 года утверждена форма ходатайства о таком сервитуте применительно к гл. V.7 ЗК РФ. При этом предполагается, что без такого ходатайства, содержащего довольно многочисленные сведения о земельных участках, в отношении которых устанавливается сервитут, положительное решение принято быть не может.

Третья и четвертая разновидности сервитута должны быть отнесены к публичному сервитуту.

Публичный сервитут в новой редакции ЗК РФ, видимо, окажется востребованным, но необходимо накопление и обобщение практики применения указанных норм. Определенное значение для понимания и применения норм о сервитуте имеет Обзор судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26 апреля 2017 года.

В. АНАЛИЗ ХАРАКТЕРА ПРАВООТНОШЕНИЙ И НОРМЫ, ПОДЛЕЖАЩИЕ ПРИМЕНЕНИЮ

С учетом складывающихся отношений касательно именно земли (земельных участков) следует признать, что данные отношения являются земельно-правовыми. Разумеется, в той части, в которой затрагиваются права и интересы собственников земли, возникают и гражданско-правовые отношения, но в рассматриваемой ситуации данные отношения лишь имеются в виду, не обсуждаются.

Вопросам применения сервитута посвящены прежде всего следующие нормы ЗК РФ: ст. 23, 39.23–39.26 39.37–39.50.

При этом следует учитывать, что:

- установление сервитута подчинено определенным целям, указанным с соответствующими нормами закона. Так, в соответствии с п. 4 ст. 23 ЗК РФ публичный сервитут может устанавливаться «для прохода и проезда через земельный участок», «проведения дренажных работ на земельном участке» и т. д.;

- применение того или иного сервитута ограничено определенными условиями, так, сервитут, предусмотренный главой V.3 ЗК РФ, применяется лишь в отношении земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности;

- в силу прямого указания п. 3 ст. 23 ЗК РФ к отношениям по поводу установления и осуществления публичного сервитута правила ГК РФ и нормы главы V.3 ЗК РФ не применяются и т. д.

Г. ДОКТРИНАЛЬНАЯ ОЦЕНКА

В доктрине отношение к публичным сервитутам сложилось неоднозначное. Ряд исследователей видит в них не особый и самостоятельный вид сервитута, а так называемое публичное обременение в пользу неопределенного круга лиц. Однако последние изменения в законе, в том числе возможность установления публичного сервитута в пользу определенных лиц, свидетельствуют, как минимум, о том, что сервитут не следует связывать лишь с вопросом о том, в чью пользу (ограниченного или неограниченного круга лиц). Во-первых, не всегда определено можно сказать, кто (сколько лиц) извлекает благо из сервитута, кто им пользуется. Во-вторых, важно, что публичный сервитут устанавливается в особом порядке – в результате принятия решения исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления в целях обеспечения государственных или муниципальных нужд, а также нужд местного населения без изъятия земельных участков (п. 2 ст. 23 ЗК РФ). В-третьих, состав прав и обязанностей, вытекающих из такого сервитута, срок его действия значительно отличаются. Например, если срок обычного сервитута устанавливается по соглашению сторон, то срок публичного сервитута устанавливается решением о его установлении (п. 7 ст. 23 ЗК РФ).

Для ориентации в данной проблематике полезно познакомиться со следующими публикациями:

1. Волков Г.А. Земельные сервитуты: развитие и проблемы гарантий прав // Ученые записки Казанского университета. Ср. Гуманитарные науки. 2019. Т. 161. Кн. 1. С. 219–236.
2. Волков Г.А. Гарантии прав на земельные участки в случае их изъятия для государственных или муниципальных нужд // Законодательство. 2015. № 12. С. 10–22.
3. Краснова Т.С. Публичный сервитут для размещения линейного объекта // Вестник экономического правосудия. 2019. № 3. С. 124–144.

4. *Краснова Т.С.* Сервитут в пользу неопределенного круга лиц // Социология и право. 2017. № 1. С. 124–135.

5. *Малеина М.Н.* Правовые аспекты установления и прекращения публичного земельного сервитута // Журнал российского права. 2004. № 12.

6. *Сирота Е.Г., Гонгало Ю.Б., Чайка И.Г.* Практика применения норм о сервитутах (праве ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом). URL: www.lexgroup.ru/spravka/best_publications/publications_advocates/serv/

7. *Щенникова Л.В.* Сервитут в России: законодательство и судебная практика // Законодательство. 2002. № 5.

Д. РЕШЕНИЕ ЗАДАЧИ И ОБОСНОВАНИЕ ВЫВОДОВ

На первый вопрос (о самой потенциальной возможности разрешить возникшую проблему в результате установления сервитута) следует ответить положительно. Сама правовая конструкция сервитута исходно была предназначена для достижения подобных целей (использования чужой недвижимости, в том числе земельного участка). Существенно, что в данной ситуации отсутствует возможность применять недавно появившийся правовой институт использования земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности без предоставления земельного участка и установления сервитута, публичного сервитута (глава V.6 ЗК РФ). Он применяется лишь в отношении земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (в нашем же случае участки находятся в основном в частной собственности).

Отвечая на вопрос о том, надо ли изымать в таком случае земельные участки для государственных или муниципальных нужд, следует обратить внимание на то, что такое изъятие представляет собой совершенно иную правовую категорию. Оно предполагает применение иных правовых норм, основано на ином составе юридических фактов, вызывает иные последствия (так, в результате изъятия земельных участков право собственности соответствующего лица прекращается).

В принципе, изъятие земельных участков возможно и в данном случае. Но прежде чем использовать правовой механизм изъятия, влекущий существенные экономические и правовые последствия, целесообразно выяснить возможность применения других средств.

Третий вопрос требует выяснения органа, уполномоченного принимать решение об установлении публичного сервитута в данном случае. Этот вопрос разрешается на основе норм ст. 39.38 ЗК РФ исходя из того, какое значение имеет размещение соответствующего инженерного сооружения (федеральное, региональное, местное). Следовательно, если, например, водовод имеет региональное значение (как правило, это обеспечение нужд населения разных районов, населенных пунктов в пределах одной области), то решение должно приниматься органом исполнительной власти субъекта РФ.

Отвечая на следующий вопрос (об условиях введения публичного сервитута), надо обратить внимание на положения ст. 39.39 ЗК РФ, предусматривающие, что такой сервитут лишь при наличии определенных условий, в том числе при подготовке и направлении ходатайства об установлении такого сервитута. Из условий задачи не ясно, была ли подготовлена и оценена необходимая информация и направлено ли такое ходатайство. Если все-таки оно не направлено, то это требуется сделать. Сведения, которые должны быть отражены в ходатайстве, указаны в ст. 39.41 ЗК РФ.

Кроме того, надо обратить внимание, что в соответствии с п. 2 ст. 39.39 ЗК РФ данный публичный сервитут вводится «с учетом положений» ст. 23 ЗК РФ. В том числе: а) обременение сервитутом не лишает правообладателя прав владения, пользования и распоряжения земельным участком; б) срок публичного сервитута определяется решением о его установле-

нии, а если земли были зарезервированы, то в пределах срока резервирования таких земель; в) сервитут устанавливается и осуществляется на условиях «наименее обременительных для использования» в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием; г) сервитут применительно к земельным участкам из состава земель сельскохозяйственного назначения осуществляется с учетом требований об обеспечении рационального использования земель; д) правообладатель земельного участка, обремененного сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в пользу которых данный сервитут установлен, если иное не предусмотрено ЗК РФ или федеральным законом; е) сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и т. д.

Следующий вопрос – надо ли применять нормы ГК РФ о сервитуте к отношениям, складывающимся при установлении публичного сервитута. Ответ должен быть отрицательный, поскольку в силу прямого указания п. 3 ст. 23 ЗК РФ к данным отношениям правила ГК РФ не применяются.

Завершающий вопрос – возможно ли в данном случае установление публичного сервитута актом областной администрации – требует некоторых пояснений и уточнений. Потенциально он может быть установлен, соответствует цели публичного сервитута (ст. 39.37 ЗК РФ), но применительно к условиям, изложенным в задаче, вряд ли это возможно. Нормой п. 3 ст. 39.39 ЗК РФ предусмотрено установление публичного сервитута только при условии обоснования необходимости его установления в соответствии с пп. 2 и 3 ст. 39.41 ЗК РФ.

Кроме того, п. 5 ст. 39.39 ЗК РФ не допускается установление публичных сервитутов, указанных в подп. 1 и 2 ст. 39.37 ЗК РФ, в отношении земельных участков, предоставленных или принадлежащих гражданам и предназначенных для индивидуального жилищного строительства, ведения садоводства, огородничества, личного подсобного хозяйства (за отдельными исключениями, указанными в данной статье). Допускаемые исключения не относятся к ситуации, указанной в задаче; например, публичный сервитут возможен, если бы речь шла о реконструкции уже существующих инженерных сооружений. Разумеется, и в этом случае требуется проверить наличие прав у граждан на данные земельные участки.

Из задачи следует, что сервитутом предстоит обременить также земельные участки сельскохозяйственного кооператива и садоводческого товарищества. При этом не ясно, находятся ли они у данных организаций на праве собственности или иных основаниях (участки садоводческих товариществ, как на правило, принадлежат конкретным гражданам, их учредившим). Но если даже предположить (теоретически), что земельные участки пока находятся на праве государственной или муниципальной собственности, то и в этом случае проведение водовода по предложенной схеме невозможно (водовод не будет проложен до конечного пункта).

Есть и иные обстоятельства, требующие предварительного учета и анализа. Так, из условий задачи неизвестно, приведет ли размещение водовода к невозможности использовать соответствующий земельный участок, возникнут ли «существенные затруднения»? Между тем эти обстоятельства исключают установление публичного сервитута (п. 10 ст. 23 ЗК РФ) либо дают право требовать соразмерной платы от органа публичной власти (п. 13 ст. 23 ЗК РФ), что, естественно, ставит новые вопросы и требует новых решений.

В связи с этим ответ на вопрос о возможности принятия органом, уполномоченным на установление публичного сервитута, должен быть отрицательным. Если ходатайство не направлено и (или) не были приложены все необходимые документы (равным образом, если были выявлены некоторые иные формальные отклонения от установленного порядка), документы возвращаются без рассмотрения. Если же есть иные отклонения от требований закона, в том числе если расчет основан на обременении земельных участков, на которые не может быть установлен публичный сервитут, то должен последовать отказ в установлении публичного сервитута (п. 9 ст. 39.41 ЗК РФ).

Е. ОБЩИЙ ВЫВОД

При указанных условиях орган, уполномоченный на установление публичного сервитута, не может принять положительного решения о его установлении.

Это еще раз подчеркивает значение предварительной работы, изучения картографической, кадастровой, правовой и инженерной информации. Судя по всему, здесь требуется иное решение проблемы, например, изменение маршрута прокладки водовода, границ публичного сервитута. Некоторые возможности такого рода предусмотрены непосредственно ЗК РФ; так, п. 3 ст. 39.43 указано, что орган, уполномоченный на установление публичного сервитута, вправе по согласованию с правообладателями земельных участков, в отношении которых устанавливается сервитут, и лицом, подавшим ходатайство, утвердить иной вариант границ публичного сервитута.

3. СОКРАЩЕНИЯ

В настоящем издании приняты следующие сокращения:

Конституция РФ	— Конституция Российской Федерации, принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 года
АПК РФ	— Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24 июля 2002 года № 95-ФЗ
ВК РФ	— Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ
ГК РФ	— Гражданский кодекс Российской Федерации: часть первая от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ; часть вторая от 26 января 1996 года № 14-ФЗ; часть третья от 26 ноября 2001 года № 146-ФЗ; часть четвертая от 18 декабря 2006 года № 230-ФЗ
ГПК РФ	— Гражданский процессуальный кодекс РФ от 14 ноября 2002 года № 138-ФЗ
ГрК РФ	— Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года
ЗК РФ	— Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ
КоАП РФ	— Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30 декабря 2001 года № 195-ФЗ

ЛК РФ	— Лесной кодекс Российской Федерации от 4 декабря 2006 года № 200-ФЗ
НК РФ	— Налоговый кодекс Российской Федерации: часть первая от 31 июля 1998 года № 146-ФЗ; часть вторая от 5 августа 2000 года № 117-ФЗ
ВС РФ	— Верховный Суд Российской Федерации
КС РФ	— Конституционный Суд Российской Федерации
Росприроднадзор	— Федеральная служба надзора в сфере природопользования
Росреестр	— Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
АО	— акционерное общество
ООО	— общество с ограниченной ответственностью
РФ	— Российская Федерация

II. Темы

Тема I. Предмет и система земельного права

1. Предмет и принципы земельного права

КАК КУПИТЬ ДОРОГУ

<...> Как самостоятельному юридическому лицу ТСЖ принадлежит право на объекты инфраструктуры, обеспечивающие нормальную жизнь поселка: насосную станцию, КПП на въезде, инженерно-технические коммуникации. Но в результате продажи нескольких земельных участков в границах ТСЖ эти объекты стали собственностью другого юридического лица, что создает проблемы для жителей.

– Владельцы домов получают непомерные счета, кому-то запретили пользоваться дорогой или вообще не пустили машину под предлогом «частная собственность», кому-то забетонировали канализацию <...> Поясняет представитель Правительства РФ в КС Михаил Барцевский – презумпция принадлежности права зарегистрированному лицу изначально предполагает большую степень защиты по сравнению с правом, возникшим в силу закона и незарегистрированным, и таким образом приводит к умалению права на судебную защиту. <...> Представитель Президента РФ в КС Михаил Кротов с таким предложением категорически не согласен. По его мнению, защитить жителей Барвихи в этом случае можно исками о нечинении препятствий в пользовании собственностью, а для этого не нужно менять федеральный закон. Неразрывная связанность для обслуживания жилого дома и объекты внутри этого дома – все же разные вещи, – считает он. Где границы этой общей долевой собственности? Лес, в который я буду ходить за грибами, тоже можно считать связанным с моей собственностью. <...>

Голубкова М. Как купить дорогу // Российская газета. 2016. 13 окт.

А. В областной администрации обсуждался вопрос о новой редакции Закона «О земельных отношениях» данного субъекта РФ. По мнению департамента экономического развития, в нынешней редакции закон консервативен, не отражает актуальные задачи области, в том числе включения массы неиспользуемых земель в оборот, формирования рынка земельных участков. В связи с этим было предложено разработать норму, в которой было бы установлено, что ведущими началами при регулировании земельных отношений является вовлечение земель в рыночные процессы и максимальная экономическая эффективность использования земель. Представители департамента агропромышленной политики возражали против такого подхода, который, с их точки зрения, противоречит Земельному кодексу РФ. Они полагали, что ЗК РФ уже определил приоритеты в нормативно-правовом регулировании; более того, субъекты РФ могут лишь уточнять его отдельные положения, там и тогда, когда такая возможность прямо предусмотрена ЗК РФ.

Оцените данные высказывания.

● Можно ли утверждать, что ЗК РФ определены именно принципы нормативно-правового регулирования отношений по поводу земли?

● В каком смысле в данном случае следует понимать слово «принципы»?

● Назовите известные Вам принципы регулирования отношений по поводу земли.

● Как они соотносятся (должны соотноситься) с отдельными нормами земельного законодательства?

● Насколько обоснованно заявление департамента агропромышленной политики о возможности субъектов РФ создавать новые нормы лишь в случае, если такая возможность прямо предусмотрена ЗК РФ?

Б. ООО «Карт-Волга» решило приобрести у АО «Акваторы» промышленный комплекс, обеспечивающий создание и производство двигателей для маломерных судов. При разработке проекта сделки возникло несколько взаимосвязанных вопросов, в том числе о том, надо ли приобретать земельный участок, на котором размещены здания и оборудование, или же допустимо лишь арендовать его. По мнению начальника юридического отдела, данное производство представляет собой единый объект, включающий и земельный участок, что требует покупки и зданий, и оборудования, и земельного участка. Руководитель технологического отдела заметил, что это существенно увеличит размер платы. Поскольку, по его мнению, в настоящее время продажа предприятий не требует приобретения всех компонентов (частей), образующих предприятие, правильно было бы ограничиться именно арендой земельного участка.

● В чем заключается принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов?

● Обязательно ли вхождение в состав предприятия (ст. 132 ГК РФ) земельного участка? В частности, следует ли при продаже предприятия непременно продавать (покупать) и земельный участок?

● Изменится ли ваша позиция, если приобреталось только оборудование?

● Как допустимо поступить в данном случае?

В. Крестьянское (фермерское) хозяйство М.А. Казанова обратилось с областную администрацию с заявлением о переводе принадлежащего ему земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения в земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения (к заявлению прилагалось обоснование, включающее также план строительства цеха приготовления кормов). Поскольку ему было отказано, М.А. Казанов обратился в арбитражный суд. Суд первой инстанции отказал в удовлетворении требования М.А. Казанова, апелляционный суд оставил решение в силе. В кассационной жалобе на эти судебные акты Казанов отметил, что отказ в переводе земель нарушает его законные права и интересы как предпринимателя. Тем не менее суд кассационной инстанции также отказал М.А. Казанову, ссылаясь на то, что ЗК РФ установлен приоритет ценных земель, допускающий изменение целевого изменения земель сельскохозяйственного назначения и некоторых других лишь в исключительных случаях.

Прокомментируйте ситуацию.

● Каким образом закон обеспечивает охрану особо ценных земель?

● Следует ли считать, что наличие приоритета особо ценных земель должно приводить к принижению значения других земель?

● Каким образом должен действовать фермер М.А. Казанов для постройки здания на земельном участке, относящемся к землям сельскохозяйственного назначения?

Г. В процессе подготовки документов, необходимых для принятия решения об изъятии ряда земельных участков для государственных нужд (строительство автомобильной трассы), работников кадастровой службы не допустили для съемки местности на территорию сельскохозяйственного кооператива «Донской». Им было пояснено, что данные земли находятся в собственности кооператива, а правление приняло решение – посторонних без специального разрешения не допускать. На беседе в районной администрации председатель правления кооператива пояснил, что такое решение было принято правлением и является, по его мнению, формой реализации принципа «неприкосновенности собственности».

- Правомерны ли действия кооператива?
- Можно ли сказать, что в ЗК РФ нормативно закреплён принцип «неприкосновенности собственности»?
- Какие принципы земельного права в данном случае надо учитывать?
- Как и на основе каких норм закона должен быть разрешён вопрос допуска работников кадастровой службы?

Д. В бассейне реки Сомы были обнаружены способные к открытой добыче залежи бокситов. После завершения разработки проекта инженерного обустройства карьера (въезд, выезд, дороги, размещение временных сооружений и пр.) по добыче проект был представлен заказчику – АО «Кварц». При обсуждении проекта главный инженер АО «Кварц» обратил внимание, что проектанты не учли выбытие из хозяйственного использования лугов вдоль реки, где местные жители традиционно пасут скот. По его мнению, данное обстоятельство требует проведения общественных слушаний учёта мнения населения, включения расходов в затраты на освоение прилегающей территории. Однако представитель проектной организации возразил: земли не изымаются, остаются в государственной собственности, а использование лугов вдоль реки местными жителями осуществлялось без предоставления земельных участков на каком-либо праве.

- Требуется ли проведение общественных слушаний или иная форма учёта мнения граждан в данном случае?
- На какие положения ЗК РФ при этом следует опираться?
- Назовите нормы законодательства, предусматривающие необходимость информирования населения и учёта его мнения при принятии решений в сфере земельных отношений. Является ли решающим обстоятельством тот факт, что ранее земли вдоль реки конкретным гражданам не предоставляли на том или ином праве, предусмотренном ЗК РФ?

СПЕЦИАЛЬНАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Волков Г.А. О методологии природоресурсных отраслей права // Экологическое право. 2018. № 1. С. 3–12.
2. Харьков В.Н. Принцип деления земель на категории по целевому назначению как основное начало государственного управления в сфере использования и охраны земель // Современное право. 2016. № 9. С. 82–89.
3. Чмыхало Е.Ю. Государственная политика Российской Федерации в сфере охраны и использования земель: правовые аспекты. Саратов, 2016.
4. Аверьянова Н.Н. Конституционно-правовое регулирование земельных отношений в Российской Федерации: Монография / Под ред. Г.Н. Комковой. М., 2017.
5. Чеговадзе Л.А., Ягунова Е.Е. Признак неделимости единого недвижимого комплекса (на примере родовой усадьбы) // Законы России: опыт, анализ, практика. 2015. № 8. С. 83–88.
6. Чаплин Н.Ю. Концепция единого объекта недвижимости: к вопросу о целесообразности и возможности ее реализации в российском законодательстве // Журнал российского права. 2019. № 1. С. 150–158.

2. Земельные правоотношения

САДОВОД В ОТСТАВКЕ

<...> Некогда участок получил М. – пожилой и заслуженный человек. Все его соседи также были люди, немало послужившие стране. <...> Однако в 2002 году общее собрание

исключило М. из членов товарищества за то, что тот за несколько лет так и не приступил к освоению участка, а также не оплачивал членские взносы. Некоторое время земля простояла без дела. Затем в 2005 году участок был передан гражданину Ч. <...> А в 2012 году постановлением администрации Солнечногорского муниципального района участок был передан Ч. в собственность <...> Однако при оформлении документов выяснилась неприятная деталь: право собственности на земельный участок уже было зарегистрировано за экс-женой первого хозяина как наследницы. Московский областной суд <...> решил, что второй хозяин в данном случае важнее. Раз М. был исключен из садового товарищества, значит земля уже не его <...> – «Право пользования спорным земельным участком за М. прекратилось с момента исключения его из членов СНТ <...> Членство в СНТ предоставляет гражданину как права, так и налагает на него определенные обязанности, за неисполнение которых допускается исключение из членов товарищества, что лишает его права пользования земельным участком <...>»

Куликов В. Садовод в отставке // Российская газета. 2016. 21 дек.

А. На научной конференции разгорелся спор о концептуальных подходах к регулированию земельных отношений, в том числе о причинах, по которым в абз. 3 п. 2 ст. 3 ЗК РФ содержится фраза о том, что «к земельным отношениям нормы указанных отраслей законодательства применяются, если эти отношения не урегулированы земельным законодательством». По мнению ряда выступающих, нормы иного законодательства (о недрах, лесного, водного и т. д.) регулируют «собственные» отношения, нормы этих отраслей равноценны и равнозначны (если их сравнивать с нормами ЗК РФ). Отличие состоит лишь в том, что правоотношения возникают по поводу разных объектов. Например, отношения по поводу загрязнения атмосферы на определенной территории объектом имеют не территорию, а природную среду на ней. В этом смысле указанное законодательное положение следует толковать ограничительно и применять только в случаях, когда объектом возникающих отношений является собственно земля (земельный участок).

- Прокомментируйте высказанный тезис.
- Назовите известные вам определения земельных отношений и дайте свое определение.
- Какое значение имеет (может иметь) объект правоотношений для их квалификации?

Приведите примеры.

- Следует ли дополнять определение земельных отношений указанием на цели регулирования?

Б. Гражданин Марафонов решил приобрести землю для загородного домика и в этих целях поехал в соседнее село. Там он встретился с Еременко, предложившим приобрести его дом с участком. Марафонов согласился. С Еременко был составлен договор купли-продажи дома с участком, покупатель и продавец через два дня встретились в городе и зашли к нотариусу. Нотариус пояснил, что пока не будут представлены выписки из государственного кадастра о наличии самого объекта и прав на него, зафиксированных в Реестре прав на недвижимость, он (нотариус) не сможет надлежащим образом оформить сделку. Марафонов удивился и пояснил, что для него важно лишь получить землю, а уж дом-то он построит новый. Нотариус заметил, что к нему они все же пришли по поводу купли-продажи имеющегося дома и поэтому требуется выяснить, есть ли такой дом, что он представляет собой, кто и на каких основаниях им обладает.

Марафонов и Еременко ушли.

- По каким причинам, с вашей точки зрения, земельные участки отнесены к объектам недвижимости?
- В какой степени правовой режим недвижимости распространяется на земельные участки?
- Всегда ли у земли и расположенных на ней объектах единый (общий) правовой режим? Назовите случаи, когда земля выступает не в качестве объекта недвижимости.

● Можно ли говорить, что есть граница между землей и расположенным на ней рукотворным объектом? Мотивируйте свою позицию.

● Есть ли у земли «принадлежности»?

● Можно ли считать, что имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками должны одинаково регулироваться как земельным, так и гражданским законодательством? Каково соотношение в таких случаях земельного и иного законодательства?

В. ООО «Ракитское» предъявило в арбитражный суд исковое заявление о взыскании земли с государственного унитарного предприятия «Волжский центр землеустройства» (далее – ГУП). Суть спора заключалась в том, что при проведении на полях ООО «Ракитское» работ по планировке территории и обустройству дорог, дренажных систем ГУП удалил часть плодородного слоя и вывез ее на полигон. На требование ООО вернуть «захваченную землю» ГУП не ответил. В связи с этим ООО заявило требование о возврате земли, размещенной на полигоне.

● Являются ли возникшие отношения земельными (в значении ЗК РФ)?

● Какие отношения возникли между ООО и ГУП?

● Объектом каких отношений является данная земля?

● Какие нормы в данном случае следует применить?

Г. ООО «Мартель» долгое время арендовало часть нежилого здания, принадлежащего муниципальному образованию. Наконец, воспользовавшись приватизацией нежилого фонда города, ООО купило фактически занимаемую часть здания. Однако другая (большая) часть здания была приобретена организацией, с которой были напряженные отношения. Руководство данной организации, пользуясь тем, что вход находился на их части здания, стало чинить разнообразные препятствия работникам ООО «Мартель», а иногда просто не пропускало их. В результате директор ООО «Мартель» принял радикальное решение: выкупить часть земельного участка, пропорциональную занимаемой части здания, и сделать отдельный вход. Однако было не ясно, допускается ли это? А если да, то на каких условиях такое возможно?

● Оцените ситуацию и дайте совет директору ООО «Мартель» о требуемых действиях для выкупа.

● Может ли часть земельного участка являться объектом земельных правоотношений?

● Какое правовое значение в данном случае может иметь выделение части земельного участка в натуре?

Д. ООО «Термез» (специализирующее на селекции зерновых культур) договорилось со своим испанским партнером о том, что испанская компания предоставит льготный кредит на длительный срок и современные технологии, а также войдет в уставный капитал ООО путем приобретения 2/3 долей участия. Эта идея была реализована, необходимые документы были оформлены, доля участия зарегистрирована.

Через некоторое время управление сельского хозяйства района заявило, что у ООО нет права пользоваться проездом к опытному селекционному участку, поскольку это требует пересечения территории муниципального унитарного предприятия «Коммунар». Установить же сервитут для проезда нельзя: иностранная компания контролирует ООО и поэтому не может приобретать в Российской Федерации земельные участки.

● Могут ли являться иностранные юридические лица либо юридические лица с иностранным участием участниками земельных отношений в Российской Федерации?

● В чем заключаются ограничения для иностранных компаний по участию в отношениях по поводу земли?

● Является ли обладатель сервитута участником земельных отношений?

● Может ли иностранное юридическое лицо быть обладателем сервитута?

СПЕЦИАЛЬНАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Анисимов А.П., Чаркин С.А. Объекты земельных правоотношений // Российская юстиция. 2012. № 2.
2. Нарышева Н.Г. Проблемы установления и изменения разрешенного использования земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения // Экологическое право. 2016. № 2. С. 11–18.
3. Ушакова А.П. Земли общего пользования: правовые признаки и место определенных видов земель // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2016. № 5. С. 90–101.
4. Оболенская М. Земельные правоотношения в фокусе ФАС России // ЭЖ-Юрист. 2015. № 7. С. 2.
5. Баранов В.А., Приженникова А.Н. Частные и публичные интересы в земельных правоотношениях // Современный юрист. 2015. № 3. С. 28–43.
6. Шакиров Р. Земельные отношения в электросетевом хозяйстве // ЭЖ-Юрист. 2017. № 7–8. С. 10.

3. Система земельного законодательства

НЕДВИЖИМОСТЬ СРАВНЯЮТ С ЗЕМЛЕЙ. РОСРЕЕСТР СВЕДЕТ ИХ УЧЕТ К ЕДИНОЙ ПЛАТФОРМЕ

Росреестр предложил с 1 июня запустить в трех регионах пилотный проект по учету земли и недвижимости на единой платформе – с 2021-го эксперимент начнет расширяться и к 2026 году охватит все регионы. Предполагаемый результат – повышение управления землей и недвижимостью и рост налоговых поступлений. При удачном запуске эффект может оказаться шире: новый реестр может способствовать запуску буксующей земельной реформы. Однако, как признают в Росреестре, за месяц до начала эксперимента его финансирование еще не согласовано. Уже с 1 июня в Иркутской области, Краснодарском и Пермском краях может начаться эксперимент по единому учету земли и недвижимости – проект постановления правительства об этом разработан Росреестром. Авторы предлагают создать государственную информационную систему «Единый информационный ресурс о земле и недвижимости» – сейчас данные о них содержатся в девяти федеральных информационных системах, в том числе Минсельхоза, Росреестра, Росимущества и др., и региональных системах обеспечения градостроительной деятельности. Несогласованность данных приводит к низкой эффективности использования земель и недвижимости, констатируют чиновники в пояснительной записке ... Как рассказали “Ъ” в Росреестре, при выборе пилотных регионов учитывались качество их информационных систем и отраслевая специфика. «В Краснодарском крае развито сельское хозяйство, в Иркутской области – лесная отрасль, а Пермский край – промышленный регион с универсальной в отраслевом плане моделью», – пояснили в службе. С 2021 года эксперимент будет расширен, а создание единой системы во всех регионах должно завершиться до конца 2025 года. На это время будет создана межведомственная рабочая группа с участием чиновников не ниже уровня заместителя главы ведомств: Минэкономки, Минстроя, Минприроды, Минсельхоза, Минкульта, а также ФНС, Росимущества, Роснедр, Рослесхоза и Росводресурсов.

Власти неоднократно признавали неэффективность использования земли и недвижимости – так, ФНС указывала, что информация по земельным участкам в ряде случаев «некондиционная» (не указана категория земли и т. д.), из-за чего невозможно определить налоговую

базу, а ответственные за категоризацию муниципалитеты ограничены в ресурсах и персонале. Служба совместно с Росреестром самостоятельно начала кампанию по их уточнению. Точечные инициативы по вовлечению сельхозземель в оборот предлагал и Минсельхоз – речь идет об изъятии у собственников неиспользуемых угодий и многократном повышении земельного налога для нарушителей правил землепользования, но идею не поддержало Правительство ... Комплексный подход к решению проблемы неэффективного использования земель обозначился в 2018 году, когда власти приступили к очередному этапу земельной реформы. К 2020 году Правительство планировало усовершенствовать регулирование земельных отношений, но пока проекты не обнародованы. Не удастся – с 2012 года – запустить и один из важнейших этапов реформы – отмену категорий земель и переход к территориальному зонированию с разрешенными видами использования, требующую масштабного уточнения границ участков. В прошлом году Минэкономики оценило расходы на такие работы в 15 млрд руб. до 2023 года, при этом часть средств предполагалось направить на модернизацию ЕГРН (24 млн руб.), поскольку система не учитывала данные о природных объектах. Отметим, что единая система учета земли и недвижимости должна решить проблему – а разработка Росреестра и Минцифры может стать основой для земельной реформы. Перевод на сторону Росреестра учета всей земли и недвижимости вписывается и в концепцию реформы контрольно-надзорной деятельности: ранее на возможность консолидации в ведомстве таких полномочий указывал экс-куратор реформы, глава Минюста Константин Чуйченко.

Галиева Д. Недвижимость сравнивают с землей. Росреестр сведет их учет к единой платформе // Коммерсантъ. 2020. 6 мая.

А. На научной конференции обсуждался вопрос о содержании земельного законодательства в контексте соотношения его с нормами ст. 71 и 72 Конституции РФ (о предмете ведения). В одном из выступлений было предложено считать, что закрепление в данных статьях полномочий РФ говорит о разграничении полномочий в сфере правового регулирования между РФ и ее субъектами. Другие ученые утверждали, что правильно говорить об иерархии источников земельного законодательства «по вертикали». Наконец, отдельные исследователи отрицали сам подход к их оценке, поскольку в ст. 71 выражено очевидное стремление суверена (Российской Федерации) закрепить в своем ведении наиболее важные вопросы (оставив менее важные вопросы о совместном ведении РФ и субъектов в ст. 72).

● Следует ли считать, что Конституция РФ является источником (формой) правового регулирования земельных отношений?

● Какое значение, с вашей точки зрения, имеют для правового регулирования земельных отношений нормы ст. 71 и 72 Конституции РФ?

● Оцените высказанные мнения. Отражает ли содержание ст. 71 и 72 Конституции РФ иерархию нормативных правовых актов в данной сфере?

● Можно ли говорить об иерархии правовых актов в составе земельного законодательства?

● Назовите известные вам этапы формирования системы земельного законодательства.

Б. Группа депутатов законодательного собрания области предложила внести изменения в областной закон «О регулировании земельных отношений». В том числе было предложено: а) установить минимальные размеры земельных участков, предоставляемых для индивидуального жилищного строительства; б) ввести принцип платности при предоставлении земельных участков в поселениях; в) установить право застройки, которое может предоставляться как по договору с собственником, так и в силу актов исполнительных органов государственной власти области. При обсуждении законопроекта особое возражение вызвало положение о том, что земельные участки в собственность предоставляются за плату. Однако инициаторы законопроекта пояснили, что принцип платности и так предусмотрен ЗК РФ (в главе X), они лишь

уточнили его действие. Что касается права застройки, то речь также идет лишь о реализации уже известных правил о разрешении на строительство.

- Как определяется компетенция субъектов РФ в сфере правового регулирования земельных отношений в соотношении с компетенцией РФ и муниципальных образований?

- Назовите нормативно установленные полномочия субъектов РФ в сфере правового регулирования земельных отношений.

- Какие положения, отличающиеся от содержания ЗК РФ, могут включаться в земельное законодательство субъектов РФ?

- Прокомментируйте указанные положения законопроекта.

В. Областная дума Н-ской области приняла постановление, определяющее основания, порядок и условия изъятия земель для нужд субъекта РФ, порядок использования земель, относящихся в собственности субъекта РФ, а также ввела в качестве одного из оснований предоставления земельных участков критерий «оседлости» (проживание в области не менее 10 лет).

При обсуждении этого акта были высказана критика. Отвечая на нее, депутаты ссылались на то, что в числе полномочий субъектов РФ, полномочия «не отнесенные к полномочиям Российской Федерации или к полномочиям органов местного самоуправления». Иначе говоря, в данном случае лишь реализовано одно из положений действующего земельного законодательства (ст. 10 ЗК РФ).

- Прокомментируйте содержание изменений областного закона.

- Какими нормами регулируется порядок изъятия земельных участков для государственных нужд субъекта РФ?

- Входит ли определение порядка использования земель, относящихся к собственности субъекта РФ, в том числе установление критериев предоставления земельных участков, в компетенцию законодательного органа субъекта РФ?

Г. При обсуждении проекта областного закона о регулировании земельных отношений при застройке городской территории был затронут вопрос о возможности унификации прав, на которых предоставляются земли организациям и гражданам, а также оснований их предоставления. По мнению управления экономического развития области, целесообразно минимизировать состав таких прав, а также увязать предоставление земельных участков с вкладом в социальное и экономическое развитие области. В связи с этим было предложено включить в данный закон положение о том, что земельные участки, относящиеся к государственной собственности субъекта РФ, предоставляются лишь на праве собственности или аренды. Кроме того, было предложено вопрос о предоставлении земельных участков юридическим лицам решать «с учетом» вклада конкретной организации в экономику области. В числе поступивших на проект замечаний были и замечания торгово-промышленной палаты области. В них, в частности, отмечалось, что вопросы прав на землю регулируются не только земельным, но и гражданским законодательством. Однако гражданское законодательство находится не в совместном ведении РФ и субъектов РФ, а в ведении именно Российской Федерации (ст. 3 ГК РФ). В части увязки решения о предоставлении земельных участков с «вкладом в экономику» предложения противоречат и земельному, и гражданскому законодательству. Кроме того, при отсутствии ясных правил о существовании вклада и субъективности мнения об этом в данном предложении заметна коррупционная составляющая.

Оцените данные предложения.

- Входит ли в компетенцию субъекта РФ определение состава и содержания прав, на которых могут предоставляться земельные участки?

- Допустимо ли в законах субъектов РФ устанавливать дифференциацию граждан, имеющих право на получение земельных участков?

- Обоснуйте свою позицию.

Д. Представительный орган Дальнереченского муниципального района принял постановление о порядке продажи муниципальных предприятий, в том числе земельных участков под зданиями и сооружениями данных предприятий.

Прокурор района направил протест на данный муниципальный правовой акт, поскольку, по его мнению, он противоречит закону области, которым в соответствии со ст. 10.1 ЗК РФ, полномочия между органами местного самоуправления и органами государственной власти РФ перераспределены. В частности, в соответствии с данным законом области вопросы отчуждения земельных участков муниципальных организаций, в том числе муниципальных предприятий, относятся к компетенции исполнительных органов государственной власти субъекта РФ.

Представительный орган муниципального образования не согласился с такой оценкой и подготовил ответ. В нем было пояснено, что в соответствии с ч. 10 ст. 35 Федерального закона «Об основах организации местного самоуправления» вопросы порядка управления и распоряжения муниципальным имуществом относятся к исключительной компетенции представительного органа муниципального образования.

● Каковы полномочия органов местного самоуправления в области земельных отношений?

● Допускается ли перераспределение их полномочий в пользу органов государственной власти субъектов РФ?

● Есть ли ограничения по такому перераспределению?

● Решите спор.

СПЕЦИАЛЬНАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Болтанова Е.С. Место законодательства субъектов Российской Федерации в системе земельного законодательства // Юрист. 2016. № 10. С. 23–27.

2. Бандорин Л.Е. О перераспределении полномочий органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления в области земельных отношений // Экологическое право. 2016. № 6. С. 8–14.

3. Овчарова Я.Г. Надзор за законностью нормативных правовых актов в сфере земельных правоотношений // Законность. 2017. № 3. С. 20–22.

Тема II. Содержание земельной правоспособности

4. Земельные права и обязанности. Особенности земельной правоспособности

ПРЕДЪЯВИТЕ СОТКИ

<...>Итак, житель города Коряжма, что в Архангельской области, попробовал зарегистрировать дачный домик. Этот гражданин был членом садового товарищества еще с советских времен – с 1988 года. В 1991 году садовод на своем участке построил и ввел в эксплуатацию дом, который получил кадастровый номер. В 2005 году вышло постановление мэра Коряжмы о передаче участка садовода, на котором стоял его дом, в его же частную собственность. А на следующий год гражданин зарегистрировал право собственности на свой участок. Прошло десять лет, и садовод обратился в местное отделение Росреестра с просьбой зарегистрировать свой дом на участке как частную собственность. Но в этом ему было отказано. В ответе регистраторов было сказано следующее: право собственности на сотки, на которых стоит домик, гражданин получил уже после того, как построил дом, и у них «отсутствуют документы, подтверждающие право гражданина на участок на момент создания садового домика». Возмущенный садовод подал иск в городской суд с просьбой обязать регистраторов узаконить его постройку. Но городской суд, а за ним и областной встали на сторону Росреестра. Тогда гражданин обратился в Верховный Суд. Там дело затребовали, изучили и сказали, что «состоявшиеся по делу решения подлежат отмене».

Вот разъяснения Верховного Суда. Когда местные суды отказывали человеку, они исходили из следующего. По их мнению, регистраторы имели законные основания для отказа, поскольку гражданин не принес документы, подтверждающие его право собственности на землю в то время, когда садовод начал строить дом. Вот с таким выводом и не согласилась Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда. Она напомнила коллегам, что по земельному кодексу 1970 года, который действовал в момент, когда гражданин стал членом садового товарищества, земельные участки предоставлялись гражданам предприятиями и организациями в бессрочное пользование. А использовались эти участки в соответствии с уставом СНТ. Новый Земельный кодекс приняли в 1991 году и в нем продублировали эти же нормы. В Градостроительном кодексе (статья 51) сказано следующее – выдача разрешений на строительство не требуется, если речь идет о строительстве на участке, предоставленном для ведения садоводства или дачного хозяйства <...> При таких обстоятельствах, заявил Верховный Суд, человек, попросивший о госрегистрации, представил все необходимые правоустанавливающие документы <...> у местных судов, по мнению высокой инстанции, «не было оснований для выводов о законности отказа в государственной регистрации прав на данный объект» <...>.

Козлова Н. Предъявите сотки // Российская газета. 2018. 3 апр.

А. Гражданин Максименко, проживающий в пригороде рабочего поселка, обратился в прокуратуру и территориальный орган Росприроднадзора с жалобой на нарушение его прав местным рыбокомбинатом. По утверждению Максименко, рыбокомбинат сбрасывает отходы производства, в том числе использованные при обработке жиры, непосредственно в овраг. В результате почва в поселке значительно испорчена. При проверке было выявлено, что случаи сбросов отходов с рыбокомбината в прошлом имели место, однако непосредственно участок

Максименко не пострадал. Из этого проверяющие сделали вывод, что права Максименко не были нарушены и жалоба в основном не обоснована.

- Какие права имеют правообладатели в земельных отношениях?

- Следует ли считать, что права в земельных отношениях имеются лишь у тех субъектов, которые непосредственно обладают земельным участком на праве собственности?

- Следует ли считать, что право на благоприятную окружающую среду является самостоятельным правом?

Б. На окраине поселка Специальный долгое время застройка домов осуществлялась хаотично, без плана. Желая обустроить территорию и организовать жилищно-коммунальное обслуживание населения, провести водопровод и канализационный коллектор, муниципальные власти заказали план строительства дороги и коммуникаций. Значительная группа жителей возражала против начавшихся строительных работ, поскольку, по их мнению, план не учитывает фактическое использование территории населением.

Этим гражданам было пояснено, что их личные участки не будут затронуты ни при планировке, ни по ее результатам, изъятие земельных участков не предусматривается, доступ к магазинам и социальным учреждениям будет сохранен. Данные обстоятельства, заявила поселковая администрация, свидетельствуют об отсутствии нарушений прав граждан. А вот детали планировки, организации дорожного обустройства и переходов, пока неизвестны, так как они будут определяться соответствующими службами позднее.

Оцените действия поселковой администрации.

- Можно ли считать, что граждане, проживающие на территории, обладают правом участвовать в обсуждении вопросов планирования и зонирования, вопросов градостроительных решений?

- В какой форме это право может быть реализовано?

- Можно ли в составе прав граждан выделить право на достоверную информацию о планах использовать поселковую территорию, а также право обсуждать зонирование земель и принятие градостроительных решений?

В. ООО «Реплика», осуществляющее торговую деятельность и бытовое обслуживание в кафе на выезде из населенного пункта, обратилось в местную администрацию с просьбой предусмотреть съезд к кафе с трассы и стояночную площадку около него. Ходатайство было мотивировано отсутствием в данном районе населенного пункта других заведений такого типа и потребностью жителей в получении услуг. Администрация муниципального района ответила, что в планы района не входит строительство дороги от трассы к кафе, обустройство съезда и площадки является частным делом ООО «Реплика». Если ООО желает приобрести участок для строительства дороги, то оно «должно обратиться в Управление транспорта областной администрации и начать процесс исследования возможности приобретения земельного участка».

Оцените ситуацию с точки зрения норм ЗК РФ.

- Следует ли считать, что права граждан на землю, проживающих на определенной территории, реализуются только в форме получения участка в частную собственность?

- В какой степени правильно полагать, что публично-правовой смысл прав граждан на землю может выражаться в их возможности использовать всю территорию в той или иной форме (тем ли иным способом)?

Г. ООО «Лайт-Город» обратилось к администрации поселка З. с просьбой купить земельный участок для строительства производственного здания и представило схему расположения участка. Администрация отказала в этом, указав, что хотя данный участок формально относится к зоне промышленной застройки, документы по планировке территории и межеванию пока не готовы, участки в данной зоне не выставляются на торги. ООО обжаловало постановление администрации в арбитражный суд, указав, что отказом нарушены его права как

субъекта предпринимательской деятельности на свободный выбор земельного участка, Градостроительный кодекс РФ не связывает подготовку и продажу земельного участка с готовностью документации по планировке территории. Арбитражный суд отказал в удовлетворении заявления, указав, что права на землю граждан и юридических лиц реализуются в определенной форме и при наличии самой возможности удовлетворить их – в силу дискретности территории и наличия прав других лиц. ООО решило обратиться с апелляционной жалобой.

● Есть ли основания для подачи апелляционной жалобы?

● Входит ли в состав земельной правоспособности право на свободный выбор земельного участка и права, на котором данный участок может находиться?

● В каких формах и пределах эта возможность может быть реализована?

● Какое значение имеет планировка территории для продажи земельного участка? В каких случаях она не обязательна – с точки зрения Градостроительного кодекса РФ?

Д. Фермерское хозяйство «АННОПОЛИС» решило преобразоваться в ООО «Земля и бизнес» и приступило к оформлению документов, обеспечивающих реорганизацию. Управление Росреестра отказало в государственной регистрации дополнительного соглашения к договору аренды между ООО «Земля и бизнес» и фермером Харитоновым ссылаясь на то, что на дату дополнительного соглашения отсутствуют данные об ООО «Земля и бизнес». ООО обжаловало отказ в арбитражный суд, арбитражный суд отказал в удовлетворении требования. При рассмотрении кассационной жалобы ООО арбитражный суд округа отметил, что права и обязанности реорганизуемого юридического лица сохраняются, они лишь переходят к правопреемникам. Отменяя решение арбитражного суда первой инстанции, кассационный суд указал, что при новом рассмотрении важно проверить содержание передаточного акта, в том числе факт перехода прав и обязанностей от фермерского хозяйства «АННОПОЛИС» относительно аренды земельного участка у фермера Харитонова.

● Какие Вы знаете виды правопреемства?

● Как осуществляется правопреемство при реорганизации? Действуют ли здесь правила об универсальном правопреемстве?

● Всегда ли при универсальном правопреемстве права и обязанности переходят к определенному лицу?

СПЕЦИАЛЬНАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Волков Г.А. О совершенствовании определения видов разрешенного использования земельных участков // Экологическое право. 2018. № 1. С. 11–17.

2. Курмаева Ю.Д. Ограничение прав юридического лица на земельный участок в интересах соседа: актуальные проблемы // Законы России: опыт, анализ, практика. 2017. № 2.

3. Гряды Э.А. Функции дозволения и запрета в механизме правового регулирования земельных отношений // Современное право. 2017. № 11. С. 36–41.

4. Саввина Л.Я. К вопросу о ранее возникших правах граждан на земельные участки в свете последних изменений законодательства РФ // Бизнес, Менеджмент и Право. 2017. № 3–4. С. 104–106.

5. Земля, земельный участок, образование земельных участков

ИСКУССТВО КРОЙКИ И ЖИТЬЯ

<...> Дело в том, что по закону отдать человеку его долю можно только в том случае, если все образовавшиеся после раздела участки соответствуют минимально разрешенному раз-

меру для целевого использования земли. То есть, если изначально участок предоставлялся для садоводства, то делить его надо так, чтобы на каждой части можно было продолжать и далее этим садоводством заниматься. Подобные разъяснения были даны, когда Судебная коллегия по гражданским делам ВС РФ пересматривала результаты разбирательства одного земельного спора в Волгоградской области. Там в суд пришел гражданин и попросил выделить ему часть дома и земельного участка, которыми владели несколько хозяев на праве общей долевой собственности. В суде истец объяснил, что ему принадлежат две трети доли дома и земельного участка. По паспорту БТИ общая площадь дома – 70,1 кв. м, участка – 506 кв. м. Одной третью части владела женщина, а после ее смерти – наследник. Этот наследник с требованием соседа не согласился и принес в суд встречный иск – разделить дом и землю по тому варианту, который он предлагает. Местный суд встал на сторону истца и поделил дом и землю. Истцу досталось 337,3 кв. м, а ответчику – 167, 7 кв. м. Апелляция с таким решением согласилась. Местный волгоградский суд, когда принимал решение, пошел по самому простому пути – дом и землю поделил так, как там исторически сложился порядок пользования – без отступления от размера долей в праве собственности на дом и участок. С таким решением Верховный Суд не согласился <...>. В Земельном кодексе (статья 1) указано, что участки, которыми владеют граждане, образуются разными способами. Участки перераспределяют из уже имеющих наделов, выделяют из существующих, отдают или продают участки из земель государственной или муниципальной собственности. По тому же Земельному кодексу выделение доли из участка земли – это такое же выделение участка. А тот, от которого «отрезали» часть, будет и дальше числиться участком, но – в новых границах <...>

Судебная коллегия делает вывод – выделение доли в натуре одному из собственников земельного участка возможно лишь в том случае, если этот участок и оставшиеся после дележа наделы имеют площадь не меньше минимально разрешенной и соответствующей целевому назначению <...> В нашей ситуации есть постановление Волжской городской Думы Волгоградской области. По нему предельно минимальный участок – 0,02 га, а предельно максимальный – 0,2 га. Поэтому в нашем споре вновь образуемый участок, который суд выделил в собственность ответчику, – 168, 7 кв. м – не соответствует требованиям закона <...>.

Козлова Н. Искусство кройки и житья // Российская газета. 2017. 8 нояб.

А. АО «Белые ключи» обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании недействительным постановления администрации городского округа С.

Основанием для заявления послужило образование земельного участка из муниципальных земель для птицефермы муниципального унитарного предприятия «Быковский». Участок данному предприятию предоставлен из муниципальных земель безвозмездно на основе схемы расположения участка на кадастровом плане, но без проведения межевания. В результате, по мнению АО, произошло наложение фактическое наложение границ участка заявителя и участка указанной птицефермы муниципального унитарного предприятия. На предложение скорректировать границы или отменить постановление администрация ответила формальной отпиской.

● Допускает ли ЗК РФ возможность образования земельных участков из муниципальных земель на основе утвержденной схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории?

● Какой совет вы могли бы дать АО в данном случае?

● Подлежит ли спор рассмотрению в суде?

Б. Решением арбитражного суда К-го края на администрацию города возложена обязанность принять в муниципальную собственность в течение одного месяца с момента вступления судебного акта в законную силу жилые дома, ранее находившиеся на балансе АО «Черноморский хлебокомбинат». Земельный участок принадлежит на праве собственности К-му краю, находится у общества на основании договора аренды сроком на 49 лет. Территория хлебоком-

бината занимает часть земельного участка, в южной части земельного участка расположены жилые дома.

Как полагает общество, исходный земельный участок необходимо разделить на две части: под зданиями общества и для эксплуатации жилых домов. Поскольку Департамент отказал в утверждении такой схемы расположения земельного участка, общество обратилось в арбитражный суд, который удовлетворил заявление, апелляционным судом решение суда оставлено без изменения.

Департамент обратился с кассационной жалобой, где указал, что в акте обследования зафиксировано наличие на земельном участке многоквартирных домов, в схеме расположения отсутствует отображение границ объектов недвижимого имущества, состоящих на государственном кадастровом учете и т. д. Отсутствие сформированного, поставленного на кадастровый учет земельного участка препятствует исполнению вступившего в законную силу решения арбитражного суда по передаче жилых домов в муниципальную собственность. Образование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами, осуществляется исключительно в соответствии с проектом межевания территории.

Кассационный суд отметил, что суды руководствовались сведениями информационной системы градостроительной деятельности города, из которой следует, что земельный участок находится в зоне ограничения жилищного строительства по факту загрязнения атмосферного воздуха в окрестностях объекта авиации. Спорный участок, занятый жилыми домами, не находится в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами, а субъект предпринимательской деятельности не может нести негативные последствия, связанные с отсутствием решения уполномоченного органа об утверждении проекта межевания квартала, полномочия по такому утверждению возложены на публичный орган.

На рассматриваемом земельном участке помимо домов, которые подлежат передаче в муниципальную собственность, находится многоэтажный жилой дом (подтверждается данными публичной кадастровой карты, размещенной в сети «Интернет»), представители общества полагают его самовольной постройкой, но данные обстоятельства суды не исследовали. Судам также надлежало проверить соответствие схемы положениям ст. 11.9 ЗК РФ, выяснить, будет ли достаточной оставшаяся часть земельного участка (после раздела) для эксплуатации объектов недвижимости, не затронет ли раздел права и законные интересы третьих лиц. Кассационный суд постановил: решение арбитражного суда и постановление апелляционного суда отменить, дело направить на новое рассмотрение, суду при новом рассмотрении учесть существенные для правильного разрешения дела обстоятельства.

Прокомментируйте постановление кассационного суда.

- Допустим ли, с вашей точки зрения, раздел данного участка?
- Что с правовой точки зрения представляет собой схема расположения земельного участка?

В. Совхоз «Измайловский» в 1995 году обнаружил необходимость укрепления береговой линии пруда в связи с тем, что ручей, втекающий в пруд, подмыл берег. Поскольку пруд находится на территории совхоза, дирекция приняла решение самостоятельно в оперативном порядке осуществить дренажные работы и намыв грунта. Когда работы были закончены, на намывной территории для ее укрепления были посажены деревья, уложена плитка, установлена ограда.

После реорганизации в 1999 году совхоза в сельскохозяйственный кооператив намытая у пруда территория преимущественно использовалась как для рекреационных целей – отдыха сельчан. При проведении очередной инвентаризации в 2016 году бухгалтерия установила, что некоторые денежные средства (краска, металл) потрачены на объект, который отсутствует в бухгалтерском учете. В связи с этим было решено поставить земельный участок у пруда на

учет. Однако было не ясно, каким образом это сделать, в том числе требовалось ответить на вопрос, о том, с какого момента земельный участок можно считать своей собственностью.

- Является ли данный объект земельным участком?

- Какие признаки позволяют определить, является или не является объект земельным участком?

- С какого момента намытая территория является земельным участком?

Г. ООО «Северные поля» приняло решение о реорганизации (в виде выделения) и в связи с этим был поставлен вопрос о передаче имущества вновь образованной организации (ООО «Новый путь»). Производственное оборудование и инвентарь, денежные средства были довольно быстро разделены и сведения об этом включены в передаточный акт. Затруднения возникли при выделении земель. Во-первых, было не ясно, следует ли совершить и какие именно действия по оформлению, кадастровому учету и межеванию. Во-вторых, часть земельных участков у ООО находилась на основании договора аренды и предстояло решить, как именно передать такие участки выделяемой организации. В-третьих, производственный профиль выделяемой организации несколько отличался: в отличие от ООО «Северные поля», осуществляющего многопрофильное сельскохозяйственное производство, ООО «Новый путь» планировало заниматься только овощеводством. Именно это обстоятельство вызывало сомнения – будет ли это соответствовать разрешенному использованию участка. В-четвертых, предстояло решить, надо ли помимо решения общего собрания ООО «Северные поля» иметь для регистрационных процедур и решение (согласие) общего собрания «Новый путь».

- Ответьте на поставленные вопросы.

Д. У семьи Шаниных было два места в паркинге многоквартирного дома, и в силу нехватки средств один они решили продать. Однако при продаже покупатель потребовал сведения о земельном участке, на котором находится парковочное место. Супруги пытались ему объяснить, что хотя парковочное место и является недвижимостью, с землей оно не связано. Точнее – может быть не связано, во всяком случае, закон не требует установления связи машиноместа с земельным участком, важно лишь, чтобы были установлены и описаны его границы. Покупатель не сдавался – «Ну, тогда, поскольку паркинг занимает определенный участок, то я должен получить долю в праве собственности на него!?»

- Дайте определение машиноместа.

- Какова связь с землей парковочного места (машиноместа)? Требуется ли ее установление?

- Необходимо ли определение доли в земельном участке, занимаемом паркингом?

СПЕЦИАЛЬНАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Стародумова С.Ю. Образование земельного участка как объекта недвижимости // Правовые вопросы недвижимости. 2015. № 2. С. 24–28.

2. Ялбулганов А.А., Савенко Г.В. Некоторые вопросы образования земельного участка: кадастровый и юридический аспекты // Законы России: опыт, анализ, практика. 2014. № 10. С. 12–21.

3. Корякин В.И. Новое в правовом регулировании размещения линейных объектов // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2016. № 6. С. 17–30.

4. Кулаков А.И. Объединение государственных и частных земельных участков // Вестник Арбитражного суда Московского округа. 2015. № 1. С. 60–65.

5. Майборода В.А. Обеспечение решений долевых собственников в обороте земель сельскохозяйственного назначения // Экологическое право. 2016. № 1. С. 17–20.

6. *Жаркова О.А., Казарин В.Ю.* Перераспределение частного земельного участка и публичного земельного участка / земель как основание возникновения прав на землю // Закон. 2018. № 6. С. 106–114.

7. *Савельева С.* Сколько стоит изменение статуса земельного участка? // ЭЖ-Юрист. 2017. № 15. С. 15.

Тема III. Право собственности и иные права на землю

6. Право собственности на землю и другие природные ресурсы

ПРАВИЛА ИГРЫ

<...> в пятницу в Санкт-Петербурге Конституционный Суд принял решение, подтверждающее возможность принудительного наделения собственностью, в нашем случае – земельной собственностью, большинство владельцев жилья в стране. Дело, рассматриваемое в КС, касается новой версии Жилищного кодекса <...> Речь идет об общедолевой собственности на земельные участки, на которых расположены многоквартирные дома. Согласно Жилищному кодексу каждый собственник квартиры или нежилого помещения в таком доме имеет право на долю в общедолевой собственности на участок земли, на котором дом располагается <...> Вопрос лишь в том, с какого момента и как право на земельную собственность обращается непосредственно в собственность. С точки зрения законодательства собственность – это то, что оформлено как собственность. Жилищный кодекс, впрочем, провозглашает, что доля в участке земли уже ваша собственность, хотите вы этого или нет. Проблема, которую решал КС, выглядит внешне просто. С одной стороны, с момента, когда она «фактически наша», проходит время. Дело в судах двух предпринимателей из Курганской области и Кирова заключалось в том, что до того, как местная власть даст разрешение на оформление собственности, приходится платить и налог на землю, и арендную плату за нее же. А жителя Новгорода по его делу не устраивало то, что оформить долю в общей земле можно лишь по решению общего собрания владельцев квартир в доме. КС подтвердил конституционность норм Жилищного кодекса в том, что общедолевая собственность в таком участке возникает в силу закона и без дополнительных процедур, – то, что земля не оформлена, не является основанием для взимания аренды. Превратить же «уже нашу» в «фактически нашу» землю может владелец любой из долей в ней – согласия других совладельцев для этого, постановил КС, не нужно. Порядок подачи заявления, наделяющего фактической долевой собственностью на землю всех по заявлению одного совладельца, правительство разработает через полгода. И все это звучит небесконфликтно: большое число «потенциальных землевладельцев» сознательно не претендуют на свою землю, опасаясь и роста земельного налога, и расходов на содержание участков. В Москве ТСЖ земельный налог не платят, но никто не поручится, что это будет вечно. В любом случае нелишне проверить через год – возможно, вы уже землевладельцы (хотя об этом еще не знаете) со всеми вытекающими из этого последствиями <...>.

Бутрин Д. Правила игры // Kommersant.ru. 2010. 26 июня.

А. ООО «Солнечная страна» заключило договор аренды части городской береговой территории с администрацией города Р. для обустройства пляжа. Через два года конкурент арендатора подал в арбитражный суд иск о признании договора аренды недействительным, мотивируя это тем, что администрация не уполномочена заключать такой договор. Администрация и ООО «Солнечная страна» возражали против удовлетворения иска, ссылаясь на то, что администрация города обязана организовать отдых горожан, осуществлять благоустройство, арендатор вложил значительные суммы в устройство пляжа. Арбитражный суд удовлетворил иск, указав, что участок земли, отведенный под пляж, был отведен для воинской части и относится к федеральной собственности. То, что здесь по факту сложилось место для отдыха горожан, не означает, что участок выбыл из федеральной собственности. В соответствии со ст. 209 и 608

ГК РФ право сдачи в аренду принадлежит его собственнику или лицу, им уполномоченному. В связи с этим договор аренды был признан недействительным.

Прокомментируйте ситуацию и решение арбитражного суда.

● Вправе ли ООО «Солнечная страна» получить какое-либо возмещение понесенных затрат?

● На основе каких норм ГК РФ осуществляются расчеты при двусторонней реституции в связи с недействительностью сделки?

● Кто еще, помимо указанного собственника, может реализовать его полномочия по распоряжению земельным участком?

Б. Сельскохозяйственный кооператив «Горный» в связи с производственной необходимостью решил продать часть принадлежащей ему земли АО «Тайм-Резерв», которое намеревалось обустроить на ней рекреационно-развлекательную зону и построить кемпинг. В состав земель входили болотистые участки вдоль реки и пашня. При представлении документов для государственной регистрации права собственности покупателя орган Росреестра отказал в регистрации, поскольку ему не представили данных о дальнейшем использовании земель. Стороны сделки сообщили, что все необходимые формальности они соблюли, в том числе сообщено местной администрации о намерении продать земельные участки, но органы управления не проявили интереса к покупке. Что же касается прочих условий, в том числе названных Росреестром, то они являются надуманными и незаконными.

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «Литрес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на Литрес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.