Заседание Научно-консультативного совета при Федеральном арбитражном суде Северо-Кавказского округа

Краснодар
20 мая 2011 г.

Вопросы применения законодательства об исполнительном производстве

Вопрос. Обязательно ли участие территориального органа Федеральной службы судебных приставов в делах об оспаривании действий судебного пристава-исполнителя, в том числе для целей распределения судебных расходов?

Рекомендация. Для определения состава участников исполнительных правоотношений необходимо исходить из компетенции и властных полномочий территориальных органов ФССП, включая ее структурные подразделения, без учета наличия или отсутствия статуса юридического лица. Судебного пристава-исполнителя следует рассматривать как должностное лицо органа принудительного исполнения.

Если судебный пристав-исполнитель, постановления, действия (бездействие) которого оспариваются, в службе судебных приставов к моменту рассмотрения дела не работает (уволился), вместо него к участию в деле в качестве заинтересованного лица, чьи действия обжалуются, привлекается судебный пристав-исполнитель, которому передано исполнительное производство.

Поскольку старший судебный пристав возглавляет подразделение судебных приставов, организует и контролирует работу возглавляемого им подразделения и несет предусмотренную законодательством ответственность за выполнение задач, возложенных на судебных приставов (ст. 10 Федерального закона от 21.07.1997 № 118-ФЗ «О судебных приставах»), в случае, если к моменту рассмотрения в арбитражном суде дела об оспаривании постановлений, действий (бездействия) судебного пристава-исполнителя исполнительный документ не передан другому судебному приставу-исполнителю либо судебный пристав-исполнитель, которому он передан, временно отсутствует (длительная командировка, отпуск, болезнь), к участию в деле в качестве заинтересованного лица рекомендуется привлекать старшего судебного пристава.

Старший судебный пристав также привлекается к участию в деле об оспаривании постановлений, действий (бездействия) судебного пристава-исполнителя в качестве заинтересованного лица в том случае, когда к моменту рассмотрения дела в суде исполнительное производство окончено и судебный пристав-

Loaded: 01-06-2024 PMt 21:56:38
FAS_SKO(Kavkaz)_#3_2011.indd 156 29.07.11 16:07

исполнитель, вынесший постановление об окончании данного производства, в службе судебных приставов не работает (уволился).

Если в ходе рассмотрения дела об оспаривании постановлений, действий (бездействия) судебного пристава-исполнителя заявитель требует взыскать судебные издержки, арбитражный суд по смыслу ч. 2 ст. 46, ч. 2 ст. 110 АПК РФ привлекает к участию в деле в качестве заинтересованного лица ФССП как главного распорядителя средств федерального бюджета, предусмотренных на реализацию возложенных на нее функций (ч. 1 ст. 5 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее — Закон об исполнительном производстве), подп. 8 п. 6 Указа Президента РФ от 13.10.2004 № 1316 «Вопросы Федеральной службы судебных приставов»).

Вопрос. Необходимо ли устанавливать место жительства судебного пристава-исполнителя и извещать его по адресу регистрации? Вправе ли уволенный судебный пристав-исполнитель участвовать в суде?

Рекомендация. Судебный пристав-исполнитель является должностным лицом, представляющим соответствующий орган государственной власти (ст. 5 Закона об исполнительном производстве). Извещение судебного пристава-исполнителя осуществляется по месту нахождения государственного органа.

Возможность участия в суде уволенного судебного пристава-исполнителя определяется судом самостоятельно в соответствии с требованиями ст. 41, 51 АПК РФ.

Вопрос. Имеет ли право арбитражный суд первой инстанции по заявлению, поданному в порядке ст. 327 АПК РФ, приостанавливать исполнительное производство в случае, когда на решение арбитражного суда, по которому выдан исполнительный лист, подана апелляционная жалоба и жалоба принята к производству судом. Или такими полномочиями обладает только апелляционная инстанция в соответствии с п. 18 Постановления Пленума ВАС РФ от 28.05.2009 № 36 «О применении Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении дел в арбитражном суде апелляционной инстанции»?

Рекомендация. В п. 18 Постановления Пленума ВАС РФ от 28.05.2009 № 36 указано, что в силу п. 1 ч. 2 ст. 39 Закона об исполнительном производстве исполнительное производство приостанавливается в случае оспаривания судебного акта, на основании которого выдан исполнительный лист.

Если по истечении срока на подачу апелляционной жалобы судом первой инстанции выдан исполнительный лист на исполнение принятого им решения, а впоследствии суд апелляционной инстанции принимает к производству апелляционную жалобу на это решение (например, сданную на почту в установленный Кодексом срок для обжалования или поданную за пределами срока на обжалование с ходатайством о восстановлении пропущенного срока), суд апелляционной инстанции применительно к ст. 283 АПК РФ со ссылкой на п. 1

Loaded: 01-06-2024 PMt 21:56:38
FAS_SKO(Kavkaz)_#3_2011.indd 157 29.07.11 16:07

ч. 2 ст. 39 Закона об исполнительном производстве по ходатайству лица, участвующего в деле, вправе приостановить исполнительное производство, о чем выносится определение. Порядок приостановления исполнительного производства, установленный ст. 327 АПК РФ, в данном случае не применяется.

Из указанного разъяснения следует, что исполнительное производство может быть приостановлено судом апелляционной инстанции в связи с принятием к производству апелляционной инстанции жалобы на судебный акт, на основании которого выдан исполнительный документ.

В случае если исполнительный лист не отозван (ч. 7 ст. 319 Кодекса) арбитражный суд первой инстанции по заявлению взыскателя, должника, судебного пристава-исполнителя вправе рассмотреть вопрос о приостановлении исполнительного производства в порядке, установленном ст. 327 АПК РФ. Наличие у апелляционного суда права на разрешение ходатайств лиц, участвующих в деле, о приостановлении исполнительного производства не лишает суд первой инстанции права на рассмотрение заявлений о приостановлении исполнительного производства.

Вопрос. Взыскатель обжаловал старшему судебному приставу постановление судебного пристава-исполнителя об окончании исполнительного производства. Постановление старшего судебного пристава, признавшего постановление об окончании исполнительного производства законным, взыскатель обжаловал в арбитражный суд. Подлежит ли рассмотрению по существу заявление взыскателя о признании недействительным постановления старшего судебного пристава либо производство по такому заявлению должно быть прекращено на основании п. 1 ч. 1 ст. 150 АПК РФ?

Рекомендация. Статья 329 АПК РФ предусматривает возможность оспаривания в арбитражном суде постановлений, действий (бездействия) главного судебного пристава РФ, главного судебного пристава субъекта РФ, старшего судебного пристава, их заместителей.

Действие данной нормы распространяется и на постановления старшего судебного пристава, вынесенные по результатам рассмотрения жалобы общества, поданной в порядке подчиненности.

Следовательно, заявление взыскателя об оспаривании такого постановления подлежит рассмотрению по существу.

Вопрос. Какой суд вправе рассмотреть заявление должника об уменьшении размера исполнительского сбора?

Рекомендация. Статья 324 АПК РФ определяет, что при наличии обстоятельств, затрудняющих исполнение судебного акта, арбитражный суд, выдавший исполнительный лист, по заявлению взыскателя, должника или судебного пристава-исполнителя вправе отсрочить или рассрочить исполнение судебного акта, изменить способ и порядок его исполнения.

Loaded: 01-06-2024 PMt 21:56:38
FAS_SKO(Kavkaz)_#3_2011.indd 158 29.07.11 16:07

Согласно ч. 2 данной нормы заявление об отсрочке или о рассрочке исполнения судебного акта, об изменении способа и порядка его исполнения рассматривается арбитражным судом в месячный срок со дня поступления заявления в арбитражный суд в судебном заседании с извещением взыскателя, должника и судебного пристава-исполнителя.

В силу ч. 2.1 ст. 324 АПК РФ по правилам, установленным ч. 2 названной статьи, рассматриваются вопросы об отсрочке или о рассрочке взыскания исполнительского сбора, об уменьшении его размера или освобождении от его взыскания, а также иные вопросы, возникающие в процессе исполнительного производства и в силу закона подлежащие рассмотрению судом.

По смыслу приведенных норм заявление должника об уменьшении размера исполнительского сбора подается в арбитражный суд, выдавший исполнительный лист.

С учетом правовых позиций, изложенных в п. 20 Постановления Пленума ВАС РФ от 09.12.2002 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с введением в действие Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации» и в п. 2 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 21.06.2004 № 77 «Обзор практики рассмотрения дел, связанных с исполнением судебными приставами-исполнителями судебных актов арбитражных судов», в случае нахождения в сводном исполнительном производстве исполнительных документов, выданных как на основании судебных актов арбитражных судов, так и судов общей юрисдикции, арбитражный суд рассматривает заявление об уменьшении размера исполнительского сбора, взысканного с него за неисполнение судебного акта арбитражного суда, поскольку рассмотрение соответствующего заявления не связано с исполнением исполнительных документов, выданных судом общей юрисдикции.

Вопрос. Можно ли обжаловать в суд, рассматривающий дело о банкротстве, постановление старшего судебного пристава, отменившего постановление о снятии ареста с имущества должника?

Рекомендация. В соответствии с положениями главы 24 АПК РФ заявление об оспаривании постановления старшего судебного пристава об отмене постановления судебного пристава о снятии ареста с имущества должника должно было быть рассмотрено арбитражным судом в общем порядке, вне рамок дела о банкротстве.

Вопрос. Применяются ли правила ст. 77 Закона об исполнительном производстве, предусматривающие судебный порядок обращения взыскания на имущество должника, находящееся у третьих лиц, в случаях обращения взыскания на право долгосрочной аренды должника при нахождении имущества во владении третьего лица по договору субаренды?

Рекомендация. В силу ст. 615 ГК РФ арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем). К договорам субарен-

Loaded: 01-06-2024 PMt 21:56:38
FAS_SKO(Kavkaz)_#3_2011.indd 159 29.07.11 16:07

ды применяются правила о договорах аренды, если иное не установлено законом или иными правовыми актами.

При обращении взыскания на право долгосрочной аренды и последующей его реализации происходит замена арендатора в договоре аренды, а имущество не выбывает из владения субарендатора.

В такой ситуации основания для применения положений ст. 77 Закона об исполнительном производстве отсутствуют.

Вопросы применения земельного законодательства

Вопрос. Может ли быть предоставлен в аренду собственнику объекта недвижимости необходимый для его использования земельный участок, сформированный за счет территории общего пользования?

Рекомендация. Согласно п. 1 ст. 262 ГК РФ под земельными участками общего пользования понимаются незакрытые для общего доступа земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, на которых граждане имеют право свободно, без каких-либо разрешений находиться и использовать имеющиеся на этих участках природные объекты в пределах, допускаемых законом и иными правовыми актами, а также собственником соответствующего земельного участка.

В силу п. 11 и 12 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ к территориям общего пользования относятся территории (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары), которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц и которые обозначены красными линиями.

Пункт 12 ст. 85 Земельного кодекса РФ устанавливает, что земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

Анализ названных норм позволяет сделать вывод о том, что расположение земельного участка на территории общего пользования препятствует его предоставлению в аренду, поскольку передача собственнику недвижимости земельного участка в аренду исключает возможность реализации гражданами права на свободное нахождение на таком участке.

При передаче в аренду земельного участка общего пользования единственным пользователем земли может быть только арендатор, что противоречит правовому режиму земель общего пользования.

Таким образом, собственнику объекта недвижимости не может быть предоставлен в аренду необходимый для его использования земельный участок, сформированный за счет территории общего пользования.

Loaded: 01-06-2024 PMt 21:56:38
FAS_SKO(Kavkaz)_#3_2011.indd 160 29.07.11 16:07

Вопрос. Подлежит ли рассмотрению по существу иск об освобождении земельного участка, предъявленный к гаражно-строительному кооперативу в связи с истечением срока действия договора аренды, в случае нахождения на участке объектов недвижимости, принадлежащих физическим лицам (членам ГСК), без привлечения последних к участию в деле в качестве ответчиков?

Рекомендация. В силу ст. 47 АПК РФ в случае, если при подготовке дела к судебному разбирательству или во время судебного разбирательства в суде первой инстанции будет установлено, что иск предъявлен не к тому лицу, которое должно отвечать по иску, арбитражный суд может по ходатайству или с согласия истца допустить замену ненадлежащего ответчика надлежащим.

Если истец не согласен на замену ответчика другим лицом или на привлечение этого лица в качестве второго ответчика, арбитражный суд рассматривает дело по предъявленному иску.

При рассмотрении по существу данного иска необходимо учитывать правовую позицию Президиума ВАС РФ, сформулированную в Постановлении от 25.01.2011 № 10661/10.

Иск, удовлетворение которого предполагает снос объекта недвижимости (строения, сооружения), не подлежит рассмотрению судом под видом требования о возврате арендуемого участка по правилам, которые регулируют отношения, возникающие из договора аренды.

Рассмотрение спора о принудительном освобождении земельного участка, на котором расположено недвижимое имущество, принадлежащее физическим лицам, влечет принятие судом решения о правах и обязанностях этих лиц.

Соответствующий иск невозможно рассмотреть без привлечения к участию в деле собственников гаражей — физических лиц. При согласии истца на привлечение к участию в деле в качестве ответчиков физических лиц (ст. 47 АПК РФ) такой спор по субъектному составу не может быть отнесен к компетенции арбитражного суда.

Производство по делу подлежит прекращению на основании п. 1 ч. 1 ст. 150 АПК РФ.

Вопрос. Согласно п. 2 и 4 ст. 28 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» техническая и кадастровая ошибки в сведениях подлежат исправлению на основании решения органа кадастрового учета в случае обнаружения ее данным органом или поступления в орган кадастрового учета от любого лица заявления о такой ошибке в установленной форме либо на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении такой ошибки. С учетом положений ст. 12 ГК РФ, какой способ судебной защиты подлежит применению в данном случае? Обязательно ли обращение заявителя с соответствующим требованием в орган кадастрового учета до момента подачи заявления в суд?

Loaded: 01-06-2024 PMt 21:56:38
FAS_SKO(Kavkaz)_#3_2011.indd 161 29.07.11 16:07

Рекомендация. В п. 1 ч. 1 ст. 28 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее — Закон № 221-ФЗ) указаны виды ошибок в государственном кадастре недвижимости: *техническая ошибка* (описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка либо подобная ошибка, допущенная органом кадастрового учета при ведении государственного кадастра недвижимости и приведшая к несоответствию сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, сведениям в документах, на основании которых вносились сведения в государственный кадастр недвижимости) и *кадастровая ошибка в сведениях* (воспроизведенная в государственном кадастре недвижимости ошибка в документе, на основании которого вносились сведения в государственный кадастр недвижимости).

В зависимости от того, какая ошибка выявлена, порядок ее исправления различен (ч. 2, 4 ст. 28 Закона № 221-ФЗ).

Орган кадастрового учета вправе сам принять соответствующее решение об исправлении *технической ошибки*, о чем уведомляет правообладателя объекта недвижимости путем направления ему данного решения по почтовому адресу (п. 45—52 Порядка ведения государственного кадастра недвижимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 04.02.2010 № 42).

Решение об исправлении технической ошибки в сведениях может быть обжаловано в судебном порядке по правилам главы 24 АПК РФ.

При наличии спора с правообладателем смежного земельного участка требования заявителя об устранении *кадастровой ошибки* подлежат рассмотрению в исковом порядке с привлечением указанного лица. Выбор конкретного способа защиты нарушенного права зависит от содержания спорного правоотношения.

Обязательный досудебный порядок урегулирования спора федеральным законом не предусмотрен.

Вопрос. Договор аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, заключен в порядке, предусмотренном ст. 38.1 ЗК РФ. Правомерно ли снижение размера арендной платы по такому договору в течение первоначального срока его действия на основании соглашения сторон?

Рекомендация. Пунктом 7 ст. 38.1 ЗК РФ предусмотрено, что продавец земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка определяет начальную цену предмета аукциона, сумму задатка и существенные условия договора, в том числе срок аренды. Начальная цена предмета аукциона (начальная цена земельного участка или начальный размер арендной платы) определяется в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности.

В силу подп. 9 п. 10 ст. 38.1 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о существенных условиях договора.

Loaded: 01-06-2024 PMt 21:56:38
FAS_SKO(Kavkaz)_#3_2011.indd 162 29.07.11 16:07

Целью правового регулирования ст. 38.1 ЗК РФ является обеспечение возможности заключить договор аренды земельного участка с участником, предложившим лучшие условия.

Лицо, подающее заявку для участия в аукционе, не вправе отвергать определенные продавцом условия договора аренды и предлагать свои условия. Это лицо может или участвовать в торгах на предложенных условиях, или не принимать в них участия.

Таким образом, изменение размера арендной платы по договору, заключенному на торгах, противоречит требованиям ст. 38.1, 65 ЗК РФ, согласно которым условие о размере арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

Данное правило действует и в отношении договора аренды земельного участка, заключенного с единственным участником аукциона, поскольку из положений ст. 447 и 448 ГК РФ следует, что совершение сделки на основании п. 27 ст. 38.1 ЗК РФ исключает возможность рассмотрения каких-либо разногласий относительно условий договора.

Вопрос. Размер арендной платы по договору аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определен на основании отчета независимого оценщика. Правомерно ли увеличение размера арендной платы по договору на коэффициенты инфляции, установленные федеральным законом о бюджете на очередной финансовый год?

Рекомендация. По смыслу правовой позиции Президиума ВАС РФ, сформулированной в Постановлении от 26.01.2010 № 11487/09, в случаях, когда согласно условиям договора размер арендной платы может пересматриваться арендодателем в одностороннем порядке в результате принятия уполномоченными органами нормативных актов, изменение размера арендной платы вследствие принятия соответствующими органами таких актов не является изменением условия договора о размере арендной платы применительно к п. 3 ст. 614 ГК РФ, а представляет собой исполнение согласованного сторонами условия договора.

В п. 11 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» дано разъяснение относительно применения п. 3 ст. 614 ГК РФ в случаях, когда в договоре арендная плата не установлена в твердой сумме, а является расчетной, т.е. подлежащей исчислению по каждому сроку платежа. Изменение размера арендной платы, определенной в договоре не в твердой сумме, а в виде порядка (механизма) ее исчисления, не является изменением условия договора о размере арендной платы. Поэтому изменение составляющей (переменной) в порядке (механизме) исчисления арендной платы не считается изменением условия договора о размере арендной платы и, соответственно, не должно оформляться в порядке, предусмотренном для внесения изменений в условие договора о размере арендной платы.

Loaded: 01-06-2024 PMt 21:56:38
FAS_SKO(Kavkaz)_#3_2011.indd 163 29.07.11 16:07

Следовательно, с учетом положений ст. 424 ГК РФ, ст. 65 ЗК РФ и п. 11 Информационного письма ВАС РФ от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» суду необходимо исходить из положений нормативного правового акта, которым определен механизм исчисления арендной платы за использование земельного участка, а также учитывать возможность применения в отчете об определении рыночной стоимости арендной платы соответствующего коэффициента инфляции.

Вопрос. Если в споре о взыскании арендной платы ответчик ссылается на экономическую необоснованность установленных ставок арендной платы, может ли суд при рассмотрении дела сделать вывод о необоснованности установленных нормативным правовым актом ставок арендной платы и не применять их?

Рекомендация. На основании абз. 2 п. 1 ст. 424 ГК РФ в предусмотренных законом случаях применяются цены, устанавливаемые или регулируемые уполномоченными на то государственными органами.

Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов РФ или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно Правительством РФ, органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления (ст. 65 ЗК РФ).

По смыслу ст. 424 ГК РФ, если цена на определенные товары (работы, услуги) устанавливается уполномоченными государственными органами, стороны не вправе применять в договорных отношениях иные цены.

Заключение договора аренды земельного участка, находящегося в публичной собственности, возможно исключительно с применением размера арендной платы, установленного органами государственной власти или местного самоуправления.

При рассмотрении исков о взыскании арендной платы суд проверяет размер подлежащих взысканию арендных платежей. Если арендная плата установлена на основании действующего нормативного правового акта, она определяется в соответствии с его предписаниями (ст. 65 ЗК РФ, ст. 424 ГК РФ).

При ссылке ответчика на экономическую необоснованность указанных в нормативном акте ставок арендной платы суд должен исходить из того, что для оспаривания нормативного акта установлена особая процедура.

Вопрос. Возможно ли предоставление в собственность или в аренду по правилам ст. 34 ЗК РФ земельного участка для целей, не связанных со строительством, если такой участок сформирован до момента обращения в уполномоченный орган гражданина (юридического лица) и опубликования соответствующей информации?

Рекомендация. Статья 34 ЗК РФ предусматривает обязанность уполномоченного органа утвердить и выдать заявителю схему расположения земельного участка

Loaded: 01-06-2024 PMt 21:56:38
FAS_SKO(Kavkaz)_#3_2011.indd 164 29.07.11 16:07

на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории. Заявитель обеспечивает выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ и осуществление государственного кадастрового учета этого участка.

Таким образом, земельный участок не может быть предоставлен в собственность или в аренду по правилам ст. 34 ЗК РФ для целей, не связанных со строительством, если он сформирован до момента обращения в уполномоченный орган гражданина (юридического лица) и опубликования соответствующей информации.

Вопрос. Земельный участок, сформированный после 01.03.2005 для проектирования и строительства многоквартирного жилого дома, предоставлен в долгосрочную аренду организации-застройщику. Жилой дом возведен и сдан в эксплуатацию, квартиры в нем зарегистрированы на праве собственности за дольщиками. Является ли указанное обстоятельство основанием для прекращения договора аренды земельного участка с организацией-застройщиком?

Рекомендация. Отношения сторон по договору аренды земельного участка, предоставленного для проектирования и строительства жилого дома, регламентируются нормами главы 34 ГК РФ и ст. 1, 22, 30, 30.1, 32, 33, 42, 46, 65 ЗК РФ. Указанными нормами определены права и обязанности сторон по договору аренды, законодательно установлены обязательные условия договора аренды, предусмотрены порядок и нормативы выделения земельных участков для строительства жилого дома, а также обязанность использования земельных участков в соответствии с их целевым назначением, платность использования земли (в том числе как объекта аренды).

В ст. 219, 271 ГК РФ, ст. 35, 36 ЗК РФ, ст. 36 ЖК РФ законодательно закреплено приобретение собственником, собственниками объекта недвижимости (в данном случае — жилого дома) прав землепользователя земельным участком, непосредственно занятым объектом и необходимым для его эксплуатации. Права на земельный участок возникают в силу закона и не зависят от воли собственника земельного участка. Несвоевременное оформление прав на земельный участок и соответствующей регистрации их в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним не лишают собственника объекта недвижимости прав и возможности использовать в порядке ст. 209 ГК РФ принадлежащее ему имущество, пользоваться земельным участком.

Согласно правовой позиции, изложенной в п. 66, 67 Постановления Пленумов ВС РФ и ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и иных вещных прав», собственникам помещений в жилом доме принадлежит на праве долевой собственности земельный участок с элементами озеленения и благоустройства, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества. Обязанность формирования земельного участка в силу ч. 3 и 4 ст. 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»

Loaded: 01-06-2024 PMt 21:56:38
FAS_SKO(Kavkaz)_#3_2011.indd 165 29.07.11 16:07

возлагается на администрацию. Каких-либо актов органов власти о возникновении права общей долевой собственности на земельный участок у владельцев помещений жилого дома не требуется. После постановки земельного участка на государственный кадастровый учет у собственников жилого дома возникает право собственности на участок. Если земельный участок не сформирован и в отношении него не произведен государственный кадастровый учет, земельный участок находится в собственности соответствующего публично-правового образования, при этом собственник не вправе распоряжаться этой землей в той части, в которой должен быть сформирован земельный участок, а собственники помещений жилого дома имеют право пользования земельным участком и защиты своего права в соответствии со ст. 305 ГК РФ.

Права собственников помещений в многоквартирном жилом доме на земельный участок в силу ст. 305 ГК РФ подлежат защите от посягательств как собственника, так и иных лиц (включая арендатора земли, не являющегося собственником объекта недвижимости).

Предусмотренное ст. 209 ГК РФ право собственника земельного участка осуществлять распоряжение имуществом (в том числе сдавать его в аренду третьим лицам) в данном случае законодательно ограничено.

Изменение вида разрешенного использования, т.е. внесение в земельный кадастр сведений о том, что земельный участок предназначен для эксплуатации построенного жилого дома, относится к компетенции собственника земельного участка (ст. 7, 8 ЗК РФ).

Таким образом, если будет установлено, что участок сформирован для строительства одного жилого дома; поставлен на кадастровый учет; строительство иных объектов на нем не предусмотрено, то с момента сдачи жилого дома в эксплуатацию и передачи по акту квартир и иных помещений собственникам недвижимости, регистрации за ними права собственности на помещения организация-застройщик утратила возможность и право пользоваться земельным участком по договору аренды (ст. 606, 607, 615 ГК РФ), обеспечивать целевое использование земли — проектирование и строительство (ст. 22, 42 ЗК РФ), а арендодатель утратил право распоряжения им в связи с наличием иных законных землепользователей. Предусмотренные ст. 606, 608, 611 ГК РФ обязательные условия договора аренды (возможность использования арендатором объекта аренды и право арендодателя им распоряжаться) отсутствуют.

Поскольку объект аренды перешел в пользование иных лиц, договор аренды прекратил свое действие по основаниям, предусмотренным законом.

Вопрос. Правомерен ли после 07.08.2008 отказ органа местного самоуправления в приобретении земельного участка, необходимого для эксплуатации принадлежащего заявителю на праве собственности недвижимого имущества, по мотиву расположения этого участка в пределах проектируемой транспортной развязки, наличие которой предусмотрено транспортной схемой генерального плана города?

Loaded: 01-06-2024 PMt 21:56:38
FAS_SKO(Kavkaz)_#3_2011.indd 166 29.07.11 16:07

Рекомендация. В п. 4 Постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» разъяснено, что, рассматривая дела об оспаривании действий (бездействия) органов местного самоуправления, суды оценивают их доводы о невозможности продажи спорного земельного участка. В частности, правомерным основанием для отказа в продаже земельного участка может служить то обстоятельство, что в соответствии с генеральным планом развития города, поселка, иного населенного пункта, утвержденным до обращения собственника недвижимости с заявлением о выкупе земельного участка, на данном земельном участке предусмотрено строительство другого объекта.

Изложенное разъяснение корреспондировало с положениями п. 8 ст. 28 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее — Закон № 178-ФЗ), в абз. 7 которого закреплен запрет на приватизацию земельных участков в составе земель, предусмотренных генеральными планами развития соответствующих территорий для использования в государственных или общественных интересах.

По смыслу ст. 4 Федерального закона от 10.05.2007 № 69-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части установления порядка резервирования земель для государственных и муниципальных нужд» признан утратившим силу абз. 7 п. 8 ст. 28 Закона № 178-ФЗ, согласно которому не подлежали отчуждению земельные участки, предусмотренные генеральными планами развития соответствующих территорий для использования в государственных и общественных интересах, в том числе земель общего пользования.

Статья 28 данного Закона дополнена абзацем следующего содержания: «Отчуждению в соответствии с названным Федеральным законом не подлежат земельные участки, находящиеся в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд».

Согласно ст. 56 ЗК РФ права на землю могут быть ограничены по основаниям, установленным данным Кодексом, федеральными законами; ограничения прав на землю устанавливаются актами исполнительных органов государственной власти, актами органов местного самоуправления или решением суда. Ограничение прав на землю возможно в связи с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд.

Статьей 70.1 ЗК РФ предусмотрено, что резервирование земель допускается и в случаях, связанных с размещением объектов транспортной структуры, на срок не более чем семь лет; для строительства автомобильных дорог возможно резервирование на двадцать лет, но только в отношении земельных участков, не предоставленных гражданам и юридическим лицам. Порядок резервирования определяется Положением о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд, утвержденным постановлением Правительства РФ от 22.07.2008 № 561 (вступило в силу с 07.08.2008), согласно которому решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд

Loaded: 01-06-2024 PMt 21:56:38
FAS_SKO(Kavkaz)_#3_2011.indd 167 29.07.11 16:07

принимается соответствующим органом государственной власти (местного самоуправления); такое решение подлежит опубликованию в официальных средствах массовой информации.

Таким образом, если отсутствуют доказательств соблюдения установленного законодательством порядка резервирования земель после 07.08.2008, отказ в приобретении земельного участка, необходимого для эксплуатации принадлежащего заявителю на праве собственности недвижимого имущества, по мотиву расположения этого участка в пределах проектируемой транспортной развязки, наличие которой предусмотрено транспортной схемой генерального плана города, неправомерен.

Вопрос. Является ли выдел несколькими участниками общей долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения нового участка в счет принадлежащих им долей основанием для прекращения (в соответствующей части) ранее заключенного договора аренды?

Рекомендация. Пункт 2 ст. 14 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» устанавливает, что в случае, если согласие участников долевой собственности на совершение сделки с земельным участком не достигнуто, часть участников долевой собственности, выразивших несогласие с совершением указанной сделки, вправе выделить земельный участок или земельные участки в счет своих долей с соблюдением правил, установленных ст. 13 данного Закона, и распорядиться выделенным земельным участком по своему усмотрению.

Последствия выдела земельных участков определены ст. 11.5 и 11.8 ЗК РФ. В случае образования земельных участков из участков, используемых на основании договоров аренды или безвозмездного срочного пользования, осуществляющее такое использование лицо имеет преимущественное право на заключение с ним договоров аренды образуемых и измененных земельных участков или договоров безвозмездного срочного пользования ими на прежних условиях, если иное не установлено соглашением сторон, без проведения торгов (конкурсов, аукционов) либо на внесение соответствующих изменений в ранее заключенные договоры аренды земельных участков или безвозмездного срочного пользования ими (п. 4 ст. 11.8 ЗК РФ).

Земельный участок, образованный в результате выдела, является новым объектом земельных правоотношений, что свидетельствует о прекращении договора в названной части (изменился объект аренды). Права предыдущего землепользователя защищаются ограничениями, установленными подп. 1 п. 3 ст. 46 ЗК РФ.

Вопрос. На основании договора купли-продажи покупатель приобрел в собственность здание, расположенное на земельном участке, принадлежащем продавцу на праве постоянного (бессрочного) пользования. Покупатель (как лицо, которому не может быть предоставлено право постоянного (бессрочного) пользования) не переоформил данное право, а обратился в суд с требованием о прекращении права постоянного (бессрочного) пользования организации-

Loaded: 01-06-2024 PMt 21:56:38
FAS_SKO(Kavkaz)_#3_2011.indd 168 29.07.11 16:07

продавца путем внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Правомерно ли использование данного способа защиты?

Рекомендация. В силу норм п. 1 ст. 35 ЗК РФ и п. 3 ст. 552 ГК РФ покупатель недвижимости вправе требовать оформления соответствующих прав на земельный участок, занятый недвижимостью и необходимый для ее использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник недвижимости, с момента государственной регистрации перехода права собственности на объекты недвижимости.

В соответствии с п. 13 Постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства», если недвижимость находится на земельном участке, принадлежащем продавцу на праве постоянного (бессрочного) пользования, а покупателю согласно ст. 20 ЗК РФ земельный участок на таком праве предоставляться не может, последний как лицо, к которому перешло право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком в связи с приобретением здания, строения, сооружения (п. 2 ст. 268, п. 1 ст. 271 ГК РФ), может оформить свое право на земельный участок путем заключения договора аренды или приобрести его в собственность в порядке, предусмотренном п. 2 ст. 3 Вводного закона.

Таким образом, при приобретении объектов недвижимости покупатель становится лицом, к которому перешло право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком.

Поскольку данному субъекту в силу п. 1 ст. 20 ЗК РФ земельные участки на таком праве предоставляться не могут, покупатель как лицо, к которому перешло право постоянного (бессрочного) пользования в связи с приобретением объектов недвижимости, может оформить свое право на земельный участок путем заключения договора аренды или приобрести его в собственность.

Отказ уполномоченного органа в переоформлении данного права не является основанием для обращения в суд с рассматриваемым требованием. Решение, действия (бездействие) уполномоченного органа, связанные с отказом в переоформлении такого участка, могут быть оспорены по правилам главы 24 АПК РФ.

При этом необходимо учитывать следующее. Согласно п. 4 ст. 28 ЗК РФ не допускается отказ в предоставлении в собственность граждан и юридических лиц земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, за исключением случаев: изъятия земельных участков из оборота; установленного федеральным законом запрета на приватизацию земельных участков; резервирования земель для государственных или муниципальных нужд.

Анализ положений ст. 552 ГК РФ, ст. 35, 36 ЗК РФ, разъяснений Пленума ВАС РФ, изложенных в п. 13 Постановления от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства», позволяет сделать

Loaded: 01-06-2024 PMt 21:56:38
FAS_SKO(Kavkaz)_#3_2011.indd 169 29.07.11 16:07

вывод о том, что покупатель как собственник объекта недвижимости имеет право в силу закона на приобретение в собственность или в аренду спорного земельного участка, необходимого для их использования. Согласно подп. 7 п. 2 ст. 45 ЗК РФ не требуется отказ предыдущего владельца от права постоянного (бессрочного) пользования на земельный участок, поскольку в силу императивных норм закона, предусматривающих переход к приобретателю объектов недвижимости прав на земельный участок, необходимый для их использования, прекращается право продавца на него.

Вопрос. Нормативным правовым актом органа государственной власти, принятым в 2010 г., утверждены результаты государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов субъекта РФ. Данный акт содержит указание о том, что результаты государственной кадастровой оценки земель утверждены по состоянию на 01.01.2007. Возможно ли применение с 01.01.2007 значений кадастровой стоимости земельных участков, утвержденных данным актом, при расчете размера земельного налога, арендной платы, неосновательного обогащения за использование земельных участков?

Рекомендация. В силу норм ст. 57 Конституции РФ, ст. 4, 422 ГК РФ при расчете земельного налога, арендной платы за пользование земельным участком либо неосновательного обогащения кадастровая стоимость земельного участка не может определяться с применением значений, установленных нормативным правовым актом, который принят после окончания расчетного периода.

В данном случае применяется нормативная цена земли (п. 13 ст. 3 Вводного закона).

Вопрос. Правомерен ли отказ уполномоченного органа в продлении срока действия разрешения на строительство, если капитальный ремонт, строительство, реконструкция объекта начаты в установленные сроки, но имеются иные нарушения градостроительного либо земельного законодательства?

Рекомендация. Согласно п. 20 ст. 51 ГрК РФ срок действия разрешения на строительство может быть продлен федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления или уполномоченной организацией, осуществляющей государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, выдавшими разрешение на строительство, по заявлению застройщика, поданному не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия такого разрешения. В продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано в случае, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

Из приведенной нормы следует, что федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган

Loaded: 01-06-2024 PMt 21:56:38
FAS_SKO(Kavkaz)_#3_2011.indd 170 29.07.11 16:07

местного самоуправления, выдавший разрешение на строительство, при рассмотрении заявления застройщика о продлении срока действия разрешения на строительство обязан проверить, начато ли строительство объекта.

Иных оснований в отказе о продлении срока действия разрешения на строительство п. 20 ст. 51 данного Кодекса не содержит.

Допущенные застройщиком незначительные отступления от параметров разрешенного строительства могут быть устранены на этапе ввода объекта в эксплуатацию (ст. 55 ГрК РФ).

В случаях, когда застройщик ведет строительные работы с грубыми или неустранимыми нарушениями установленных требований, создающими угрозу жизни и здоровью граждан, в продлении срока действия разрешения на строительство может быть отказано.

Loaded: 01-06-2024 PMt 21:56:38
FAS_SKO(Kavkaz)_#3_2011.indd 171 29.07.11 16:07