РЕКОМЕНДАЦИИ
НАУЧНО-КОНСУЛЬТАТИВНОГО СОВЕТА
ПРИ ФЕДЕРАЛЬНОМ АРБИТРАЖНОМ СУДЕ
ВОСТОЧНО-СИБИРСКОГО ОКРУГА

г. Иркутск 16 декабря 2009 года

Обсудив доклад «О некоторых проблемах применения земельного законодательства» Научно-консультативный совет полагает необходимым дать следующие рекомендации:

1. Порядок и критерии определения размера земельного участка, занятого зданием, строением, сооружением и необходимого для его использования

Судебная практика при определении предельных размеров площади части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования исходит из того, что в соответствии с абзацем 2 пункта 7 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации границы и размеры земельного участка определяются с учетом фактически используемой площади земельного участка в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства. Границы земельного участка устанавливаются с учетом красных линий, границ смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ земельного участка.

Предоставление земельного участка, занятого объектом недвижимости, должно осуществляться таким образом, чтобы собственник этого объекта имел возможность осуществлять его обслуживание и эксплуатацию, то есть в границы передаваемого земельного участка должны входить как часть, которая занята недвижимостью, так и часть, необходимая для ее использования.

По этому вопросу Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации более определенно высказался в Постановлении от 17 августа 2004 года № 4345/04. В нем, в частности, указано, что согласно части 4 статьи 28 Федерального закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» земельный участок отчуждается в границах, определяемых на основании плана земельного участка. Этот план представляется покупателем и удостоверяется органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра. Заявления же о том, что при продаже здания покупатель вправе приобрести лишь тот участок, который соответствует границам этого здания, не основаны на законе. В этой связи нужно учитывать такой фактор, как разрешенное использование земельного участка (цель его предоставления), которое может быть установлено при анализе различных документов: договора аренды, землеустроительной, градостроительной и проектной документации. К примеру, если участок был предоставлен в аренду для строительства здания, то он может быть выкуплен собственником здания в целом. Если же участок большей площади был предоставлен не только для строительства, но и для иных целей (организации рыночной торговли и т.п.), то весь участок не может быть продан в порядке, установленном для собственников недвижимости.

При рассмотрении данной категории дел, в случае невозможности определения размера и границ земельного участка с применением СНИП, целесообразно назначать экспертизу.

2. Правомерность заключения договора аренды с множественностью лиц на стороне арендатора при поступлении делимого или неделимого земельного участка во владение собственников нескольких объектов недвижимости, расположенных на данном земельном участке

Применительно к пункту 5 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации, если земельный участок является неделимым, а в находящимся на нем здании помещения принадлежат разным собственникам, то заключение договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора является обязательным условием приобретения каждым из них права аренды такой земли (пункт 19 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24 марта 2005 года № 11, постановления Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 1 июля 2003 года № 12168/02, от 20 мая 2003 года № 1971/03).

На неделимый земельный участок как объект права двух или более лиц в силу его особых природных свойств допускается существование только правового режима общей собственности.

Другой порядок приобретения права собственности на такой земельный участок действующим законодательством не предусмотрен, что исключает использование иных способов оформления прав на него.

3. Квалификация использования земельного участка не в соответствии с назначением, указанным в договоре аренды: как ненадлежащее исполнение договорного обязательства либо как обязательство из неосновательного обогащения (сбережения).

Из правил главы 34 Гражданского кодекса Российской Федерации следует, что арендодатель за плату предоставляет имущество для его использования арендатором в соответствии с назначением, предусмотренным условиями договора.

Статья 42 Земельного кодекса Российской Федерации также предусматривает обязанность использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением.

Исходя из положений указанных норм, а также статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации размер арендной платы напрямую зависит от коэффициентов, установленных для использования земельных участков в соответствии с целевым назначением.

По смыслу пункта 1 статьи 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации неосновательным считается приобретение или сбережение, не основанное на законе, ином правовом акте либо сделке. Следуя этой позиции, обоснованным видится признание требования о взыскании с арендатора неосновательного обогащения неправомерным, а статьи 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации в этой ситуации не применимой.

Действия арендатора в этом случае должны квалифицироваться как ненадлежащее исполнение обязательства по пользованию арендованным имуществом, что является

основанием для применения пункта 3 статьи 615 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которому арендодатель вправе требовать расторжения договора и возмещения убытков.

4. Право органов местного самоуправления взыскивать в свою пользу в полном объеме арендную плату за пользование земельным участком, публичная собственность в отношении которого не разграничена и сумм неосновательного обогащения с лиц, самовольно занявших земельные участки.

В пункте 10 статьи 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» предусмотрено, что до разграничения государственной собственности на землю распоряжение землей осуществляют органы местного самоуправления.

Соответственно орган местного самоуправления, выступающий арендодателем по договору аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, вправе выступать истцом о взыскании платы за пользование таким земельным участком в полном объеме.

Действующее земельное законодательство не исключает правомочий органа местного самоуправления по предъявлению требования о взыскании неосновательного обогащения в результате незаконного использования земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

Распределение денежных средств между бюджетами соответствующих уровней, выходит за рамки гражданских правоотношений, которые являются предметом судебного разбирательства.

5. Момент возникновения у публично-правового образования правомочий собственника земельного участка, подпадающего под критерии, предусмотренные статьей 3.1 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»: с момента государственной регистрации права собственности на земельный участок или с момента начала действия статьи 3.1 Закона (то есть с 01.07.2006. Определение управомоченного на распоряжение соответствующими землями публично-правового образования.

В соответствии с пунктом 2 статьи 8 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на земельный участок возникает с момента государственной регистрации соответствующих прав на него.

В случаях, прямо предусмотренных законом, право собственности возникает и без государственной регистрации - в силу прямого указания закона.

Статьями 17-19 Земельного кодекса Российской Федерации установлены основания отнесения земельных участков к собственности Российской Федерации, собственности субъектов Российской Федерации и муниципальной собственности. Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Вводный закон) раскрывает одно из данных оснований - возникновение права

собственности на земельные участки при разграничении государственной собственности на землю.

Из толкования положений названных норм права, а также статьи 3.1 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» в совокупности следует, что разграничение государственной собственности является самостоятельным основанием возникновения права публичной собственности, момент возникновения которого связан с моментом вступления в силу указанного нормативного акта.

Право собственности публично-правового образования в силу закона подлежит государственной регистрации, однако последняя не подменяет собой оснований его возникновения, а осуществляется исходя из признания права собственности непосредственно в силу указания закона. Данный принцип направлен на упрощение и ускорение процедуры разграничения государственной собственности на землю, на недопущение затягивания процесса в ходе согласительных и судебных процедур. В свою очередь государственная регистрация согласно пункту 10 статьи 3 Вводного закона является основанием для реализации правомочия распоряжения одним из названных субъектов права.

6. Порядок определения льготной цены выкупа акционерным обществом земельного участка, на котором расположено здание, приобретённое им в порядке приватизации (исходя из кадастровой стоимости земельного участка ввиду его использования обществом по иному назначению, чем он определен в договоре аренды: исходя из вида разрешенного использования либо фактического).

Исходя из положений статей 66,85 Земельного кодекса Российской Федерации, выкупная цена земельного участка должна определяться исходя из его кадастровой стоимости с учетом вида разрешенного использования, который устанавливается документами кадастрового учета и может быть изменен только в порядке, установленном земельным законодательством.

Научно-консультативный совет
при Федеральном арбитражном суде
Восточно-Сибирского округа