

**Аналитическая справка**  
**по практике рассмотрения споров, связанных с применением земель-**  
**ного законодательства за период с 2008 года по 2010 год (одобрено Прези-**  
**диумом Арбитражного суда Рязанской области 12.08.2011).**

Основными нормативными правовыми актами, содержащими нормы земельного права, являются Конституция Российской Федерации (с учетом поправок, внесенных федеральными конституционными законами от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, № 7-ФКЗ); Земельный кодекс Российской Федерации; Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»; Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»; Федеральный закон от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»; Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»; Федеральный закон от 14.12.2001 № 163-ФЗ «Об индексации ставок земельного налога»; Федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве»; Закон Российской Федерации от 11.10.1991 № 1738-1 «О плате за землю».

Согласно статистическим данным споров, связанных с применением законодательства о земле, Арбитражным судом Рязанской области рассмотрено в 2008 году - 147, в 2009 году - 182, в 2010 году - 374.

Количество рассмотренных дел об оспаривании ненормативных правовых актов, связанных с земельными правоотношениями, не уменьшалось. Так в 2008 году рассмотрено 31 дело, в 2009 - 35 дел, в 2010- 32 дела).

Однако количество дел, входящих в данную категорию, и связанных с оспариванием ненормативных правовых актов об изъятии или прекращении права пользования земельным участком снижалось с 6 дел в 2008 году, в 2009 - 3 дела, до 2 дел в 2010 году.

Не уменьшалось количество рассмотренных дел по категории о признании права собственности на землю (в 2008 году рассмотрено 5 дел, в 2009 - 3 дела, в 2010 - 4 дела), а также по категории об истребовании земельного участка из чужого незаконного владения (в 2008 году рассмотрено 1 дело, в 2009 - 3 дела, в 2010- 2 дела).

Не уменьшается количество дел об устранении нарушений прав собственника, не связанных с лишением владения, в 2008 году рассмотрено 5 дел, в 2009 - 4 дела, в 2010 - 4 дела.

Количество дел, рассмотренных Арбитражным судом Рязанской области по спорам, связанным с применением земельного законодательства, увеличивается. Это происходит из-за увеличения количества споров, возникающих в связи с исполнением сделок купли-продажи и аренды земли (в 2008 году рассмотрено 78 дел, в 2009 - 96 дел, в 2010 - 209 дел ).

Нередко по делам этой категории возникают вопросы, связанные с применением той или иной правовой нормы. При этом следует отметить постоянное изменение законодательства в указанной отрасли права. Анализ возникающих

вопросов позволяет прийти к выводу об особой актуальности проблем относительно оформления права собственности на землю, полномочий по распоряжению земельными участками, о плате за землю.

Дело №А54-1211/2008

**Государственные племенные и конные заводы наделялись государством земельными участками на праве бессрочного (постоянного) пользования и перевод их в коллективную совместную собственность неправомерен.**

Территориальное управление Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Рязанской области обратилось в суд к администрации муниципального образования о признании права собственности Российской Федерации на земельный участок сельскохозяйственного назначения.

Совхоз "Котовский" был образован в 1934 году. После присоединения нескольких колхозов совхоз "Котовский" стал называться госплемзаводом "Котовский", изменена организационно-правовая форма федеральное государственное унитарное предприятие.

Спорный земельный участок предоставлен в пользование государственному племенному заводу "Котовский" на основании Государственного акта РЯО №II-000147, выданного в соответствии с постановлением главы администрации Пронского района Рязанской области от 29.05.1992г. №226 "Об утверждении разграничения земель в хозяйствах района". Государственным актом РЯО №II-000147 подтверждается предоставление спорного земельного участка в коллективную совместную собственность госплемзавода "Котовский".

В соответствии со статьей 69 Земельного кодекса РСФСР от 25.04.1991г. совхозы и другие государственные сельскохозяйственные предприятия, учреждения и организации получают землю в бессрочное (постоянное) пользование для ведения общественного сельскохозяйственного производства. Иного правового основания обладания земельными участками сельскохозяйственного назначения для государственных сельскохозяйственных предприятий предусмотрено не было.

Согласно пункту 4 постановления Правительства Российской Федерации от 29.12.1991г. №86 "О порядке реорганизации колхозов и совхозов" районным и внутрихозяйственным комиссиям было рекомендовано провести разграничение находящихся в пользовании колхозов и совхозов земель, выделив земли, остающиеся в государственной, частной и коллективно-долевой собственности.

Действие постановления Правительства Российской Федерации от 29.12.1991г. №86 не распространяется на государственные племенные и конные заводы согласно перечню, утвержденному 23 января 1992 года.

Согласно пункту 7 раздела IV приложения №1 постановления Верховного Совета Российской Федерации от 27.12.1991г. №3020-1 "О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Россий-

ской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность" государственные племенные и конные заводы и совхозы относятся исключительно к федеральной собственности.

Постановлением главы администрации Пронского района Рязанской области от 29.05.1992 №226 "Об утверждении разграничения земель в хозяйствах района" спорный земельный участок был закреплен за госплемзаводом "Котовский" на праве коллективной совместной собственности, что противоречит действующему в то время законодательству.

Таким образом, земельный участок госплемзавода "Котовский" не подлежал переводу в коллективную совместную собственность, должен был остаться в государственной собственности и использоваться госплемзаводом "Котовский" на праве бессрочного (постоянного) пользования.

Решением Арбитражного суда Рязанской области от 9 июля 2008 года исковые требования удовлетворены. В апелляционном и кассационном порядке судебный акт не обжаловался.

Дело №А54-4454/2009

**Приватизация имущественных комплексов унитарных предприятий осуществляется одновременно с отчуждением покупателю земельных участков.**

Открытое акционерное общество "СГ-транс" обратилось с иском к Администрации муниципального образования - Шиловский муниципальный район Рязанской области о признании права собственности на земельный участок площадью 62 кв.м.

Исковые требования основаны на следующих обстоятельствах.

В соответствии с распоряжением Минимущества России от 26.12.2003 № 7235-р "Об условиях приватизации Федерального государственного предприятия "СГ-транс" предприятие реорганизовано в форме преобразования в ОАО "СГ-транс" и утвержден состав подлежащего приватизации имущественного комплекса. ФГУП "СГ-транс" и ОАО "СГ-транс" подписали передаточный акт, по которому к вновь созданному ОАО "СГ-транс" перешли права и обязанности реорганизованного ФГУП "СГ-транс".

В составе имущественного комплекса ФГУП "СГ-транс" Минимуществом России передан в уставный капитал ОАО "СГ-транс" находящийся на праве бессрочного (постоянного) пользования земельный участок площадью 4100 кв.м.

На земельном участке площадью 4100 кв.м. расположен гараж, переданный в уставный капитал ОАО "СГ-транс", а также два жилых дома, подлежащих приватизации и переданных в муниципальную собственность в соответствии с пунктами 1, 2 Приложения № 2 к Распоряжению Минимущества России от 26.12.2003 № 7235-р. Право собственности на гараж зарегистрировано за ОАО "СГ-транс".

В 2007 году на основании постановления главы муниципального образования Шиловского района от 24.09.07 г. № 621 "Об изъятии у ОАО "СГ-транс"

части земельного участка" у "СГ-транс" изъята часть земельного участка площадью 4038 кв.м., находящаяся под муниципальными жилыми домами.

Согласно пункту 3 данного постановления оставшийся земельный участок площадью 62 кв.м. предложено ОАО "СГ-транс" оформить на праве постоянного (бессрочного) пользования. Полагая, что данный пункт не позволяет обществу зарегистрировать свое право собственности на земельный участок площадью 62 кв.м, общество обратилось в суд с иском.

В соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 28 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" приватизация имущественных комплексов унитарных предприятий осуществляется одновременно с отчуждением покупателю земельных участков, находящихся у унитарного предприятия на праве постоянного (бессрочного) пользования или аренды, и земельных участков, занимаемых зданиями, строениями и сооружениями, а также объектами, строительство которых не завершено и которые признаны самостоятельными объектами недвижимости, входящими в состав приватизируемого имущественного комплекса унитарного предприятия, и необходимых для использования указанных объектов.

Решением Арбитражного суда Рязанской области от 23 декабря 2009 года исковые требования удовлетворены. В апелляционном и кассационном порядке судебный акт не обжаловался.

Дело №А54-5044/2007

**Перечень объектов, размещение которых может повлечь изъятие земельного участка, законодательством ограничен. Необходимость размещения муниципального дошкольного учреждения не предусмотрена в качестве основания для изъятия земельных участков для муниципальных нужд.**

Общество с ограниченной ответственностью "Компания "Альянс Инвест" обратилось с заявлением о признании недействительным постановление Администрации города Рязани от 26.10.2007 № 3901 "Об изъятии земельных участков и нежилого здания для муниципальных нужд" и постановление Администрации города Рязани от 09.11.2007 № 4095 "Об изъятии земельного участка и нежилого здания для муниципальных нужд". Постановлением Администрации города Рязани от 09.11.2007 № 4095 "Об изъятии земельного участка и нежилого здания для муниципальных нужд" внесены в постановление Администрации города Рязани от 26.10.2007 № 3901.

В силу части 3 статьи 35 Конституции Российской Федерации никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда.

Статьей 55 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что изъятие, в том числе путем выкупа земельных участков для государственных или муниципальных нужд, осуществляется по основаниям, установленным статьей 49 Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии со статьей 49 Земельного кодекса Российской Федерации изъятие, в том числе путем выкупа земельных участков для государственных и муниципальных нужд, осуществляется в исключительных случаях, связанных с:

- 1) выполнением международных обязательств Российской Федерации;
- 2) размещением объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов: объекты федеральных энергетических систем и объекты энергетических систем регионального значения; объекты использования атомной энергии; объекты обороны и безопасности; объекты федерального транспорта, путей сообщения, информатики и связи, а также объекты транспорта, путей сообщения, информатики и связи регионального значения; объекты, обеспечивающие космическую деятельность; объекты, обеспечивающие статус и защиту Государственной границы Российской Федерации; линейные объекты федерального и регионального значения, обеспечивающие деятельность субъектов естественных монополий; объекты электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения; автомобильные дороги федерального, регионального или межмуниципального, местного значения.

3) иными обстоятельствами в установленных федеральными законами случаях, а применительно к изъятию, в том числе путем выкупа, земельных участков из земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, в случаях, установленных законами субъектов Российской Федерации.

В данном случае пункт 3 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации не подлежит применению, поскольку действующее законодательство не содержит норм, позволяющих изымать у собственника земельный участок в целях размещения муниципального дошкольного учреждения. Федеральный закон "Об образовании" не определяет основания для изъятия у собственника имущества земельного участка для размещения дошкольного учреждения.

Земельный участок принадлежит частному лицу, не находится в собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности. Соответственно, положения статьи 18 Закона Рязанской области от 04.11.2004 №126-ОЗ "Об особенностях регулирования земельных отношений на территории Рязанской области" также неприменимы.

Решением Арбитражного суда Рязанской области от 22 января 2008 года, оставленным без изменения Постановлением Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 16 апреля 2008 года, требования удовлетворены.

Дело №А54-1180/2010

**Установление красной линии, повлекшее возникновение ограничений в использовании земельного участка, при отсутствии утвержденного проекта планировки территории свидетельствует о несоблюдении органами местного самоуправления порядка установления красных линий, преду-**

**смотренного градостроительным законодательством Российской Федерации.**

Закрытое акционерное общество Торговый дом "Рязанский завод автомобильной аппаратуры" обратилось с заявлением о признании недействительным постановления администрации города Рязани "О продаже ЗАО Торговому дому "Рязанский завод автомобильной аппаратуры" земельного участка для обслуживания производственного здания" в части установления ограничения в виде запрета строительства любого вида в контуре (А-Б-м-н-А).

Являясь собственником объекта недвижимости - здания, ЗАО Торговый дом "Рязанский завод автомобильной аппаратуры" на основании статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации обратилось к администрации города Рязани с заявлением о приобретении в собственность земельного участка под зданием.

В соответствии с постановлением Администрация города Рязани от 12.10.2009г. № 7606 земельный участок продан в собственность ООО "РЗАА" для обслуживания производственного здания в границах согласно плану.

Пунктом 4 данного постановления установлены ограничения в использовании земельного участка, в том числе: в виде запрета производить строительство любого вида в контуре (А-Б-м-н-А). Согласно плану землеустройства, являющегося приложением к постановлению администрации города Рязани, основанием установления данных ограничений земельного участка явилось нанесение красной линии на земельный участок, которая его разделяет.

Согласно пункту 5 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации органы местного самоуправления обеспечивают подготовку документации по планировке территории на основании генерального плана городского округа, правил землепользования и застройки.

Из содержания статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации усматривается, что разработка проекта красных линий производится на основе генерального плана города и проектов детальной планировки территории и утверждается органами местного самоуправления города.

На момент вынесения оспариваемого заявителем постановления, из указанной градостроительной документации был разработан и утвержден решением Рязанского городского Совета лишь Генеральный план города Рязани.

На момент вынесения оспариваемого заявителем постановления Администрацией не были разработаны и утверждены проекты детальной планировки территории, на основании которых разрабатываются проекты красных линий, а также правила землепользования и застройки города Рязани.

Решением Арбитражного суда Рязанской области от 17 мая 2010 года обжалуемое Постановление признано недействительным. В апелляционном и кассационном порядке судебный акт не обжаловался.

Аналогичные выводы нашли свое отражение в судебных актах Арбитражного суда Рязанской области по делам № А54-6507/2009, № А54-2648/2008.