

РЕКОМЕНДАЦИИ
Научно-консультативного совета
при Федеральном арбитражном суде Поволжского округа
на тему: «Актуальные правовые проблемы оборота недвижимости
и земельных правоотношений»

30 октября 2013 года
г. Казань

1. В случае если юридическое лицо, не указанное в пункте 1 статьи 20 ЗК РФ, не переоформило право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком в установленный указанной нормой срок, и на данном земельном участке отсутствуют объекты недвижимого имущества, принадлежащие указанному юридическому лицу, прекращается ли право пользования данного юридического лица на указанный земельный участок и, если прекращается, то в каком порядке должно происходить изъятие?

Согласно статье 216 ГК РФ, применяемой в системном толковании с правилами статьи 268 ГК РФ, право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком относится к вещным правам лиц, не являющихся собственниками.

Положения статьи 287 ГК РФ предусматривают, что прекращение прав на земельный участок, принадлежащих арендаторам и другим лицам, не являющимся его собственниками, ввиду ненадлежащего использования участка этими лицами осуществляется по основаниям и в порядке, которые установлены земельным законодательством.

Нормы статьи 45 ЗК РФ содержат перечень оснований прекращения права постоянного (бессрочного) пользования, которые, в свою очередь, обеспечивают стабильность реализации прав на землю, с другой стороны возможность прекращения прав служит цели обеспечения публичных интересов, если землепользователем не выполняются требования земельного законодательства.

Поскольку неисполнение обязанности по переоформлению права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком названными лицами за исключением лиц, перечисленных в пункте 1 статьи 20 ЗК РФ, не указано в качестве правового основания для прекращения названного ограниченного вещного права, такое право на земельный участок сохраняется.

2. Если право пользования земельным участком не прекращается, то в каком порядке должно происходить переоформление права постоянного (бессрочного) пользования или земельный участок должен предоставляться на общих основаниях в порядке, предусмотренном статьями 30-32 ЗК РФ?

Является ли срок, указанный в пункте 2 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2010 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», пресекательным?

Срок для переоформления права постоянного (бессрочного) пользования не может считаться пресекательным, поскольку по правовой природе носит организационный характер.

После истечения установленного пунктом 2 статьи 3 Вводного закона срока право на приобретение земельного участка в собственность либо аренду у юридических лиц, не перечисленных в пункте 1 статьи 20 ЗК РФ, не прекращается.

С 01.01.2013 действует административная ответственность (статья 7.34 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях) за нарушение сроков переоформления права бессрочного пользования.

Следовательно, срок не может считаться пресекательным для целей переоформления соответствующего вещного права.

Установленный срок для переоформления права (бессрочного) пользования, является определяющим при приобретении земельных участков в собственность по льготной цене лицами, которые до 01.07.2012 осуществили переоформление на право аренды.

3. Объект недвижимости передан лицу на праве оперативного управления или хозяйственного ведения. С какого момента у данного лица возникает обязанность по бремени содержания имущества: с момента регистрации права оперативного управления (хозяйственного ведения) либо с момента фактического приема объекта недвижимости по акту приема-передачи от собственника в лице его уполномоченного органа?

Системное положение статей 214, 215, 299 ГК РФ, применяемых с учетом правовой позиции, изложенной в пункте 5 постановления Пленума ВАС РФ № 10/22, право хозяйственного ведения и право оперативного управления на недвижимое имущество возникают с момента их государственной регистрации.

Таким образом, именно с возникновением ограниченного вещного права на объект наступают и обязанности его содержания.

Следует учесть, что перечень оснований для возникновения вещных прав на объекты недвижимости не считается закрытым.

В тех случаях, когда названные лица до государственной регистрации ограниченных вещных прав на переданные им объекты недвижимости заключают самостоятельно договоры с целью приобретения различных видов энергоресурсов (услуг, работ), обязательства по их оплате могут возникать непосредственно у лица, фактически владеющего имуществом.

4. Должно ли производиться взыскание платы за пользование земельным участком под многоквартирным жилым домом с собственников нежилых помещений в случае, когда земельный участок под многоквартирным жилым домом не сформирован и не поставлен на кадастровый учет?

В статьях 1, 65 ЗК РФ закреплён принцип платности использования земли, поэтому факт отсутствия кадастрового учета не освобождает собственника

помещения, находящегося в многоквартирном доме, от оплаты стоимости пользования.

Отсутствие доказательств по формированию земельного участка и его учета не может исключать принцип платности при его использовании собственниками нежилых помещений, такие требования к собственнику могут быть квалифицированы в качестве неосновательного обогащения (сбережения).

5. Во исполнение требований статей 22 и 65 ЗК РФ принято Постановление № 582.

Правительство Российской Федерации определило соответствующие предельные ставки арендной платы для некоторых случаев сдачи в аренду земельных участков, находящихся в федеральной собственности, которые являются ориентирами для нормативно устанавливаемых ставок арендной платы при сдаче в аренду земельных участков в аналогичных случаях всеми иными публичными образованиями, за исключением случаев установления иных ставок непосредственно федеральными законами.

Нормативные акты публичных образований, устанавливающие ставки арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, включая участки, государственная собственность на которые не разграничена, либо устанавливающие методики и формулы расчета арендной платы за эти участки или отдельные элементы (величины, коэффициенты и т.п.) таких методик и формул, с учетом правовой позиции, сформулированной в постановлении Президиума ВАС РФ от 17.01.2012 № 10034/11, могут быть обжалованы в арбитражный суд в соответствии со статьей 13 ГК РФ и правилами главы 23 АПК РФ, в том числе и по мотивам несоответствия указанным принципам.

Кроме того, применительно к статье 12 ГК РФ и статье 13 АПК РФ суд вправе давать оценку нормативным актам публичных образований, регламентирующим размеры арендной платы за соответствующие земельные участки, с точки зрения их соответствия принципам определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и ориентирам при рассмотрении гражданско-правовых споров, вытекающих из договоров аренды таких земельных участков. При этом, поскольку принципы и ориентиры были закреплены в Постановлении № 582, вступившем в силу с 04.08.2009, ранее принятые нормативные акты публичных образований, регламентирующие размеры арендной платы за соответствующие земельные участки, могут быть проверены на соответствие этим принципам и ориентирам только с указанной даты.

Вправе ли суд первой инстанции, рассматривая иски о взыскании арендной платы за землю, самостоятельно (без ходатайства ответчика, либо в силу его неявки) проверить нормативный акт органов местного самоуправления об утверждении базовых ставок арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность

на которые не разграничена, находящихся в границах муниципального образования на соответствие федеральным нормам?

Во исполнение требований статей 22 и 65 ЗК РФ Правительством Российской Федерации принято Постановление № 582 (действующее с 04.08.2009, с учетом изменений, внесенных постановлением Правительства Российской Федерации от 19.08.2011 № 697, действующих с 01.09.2011), которым установлены основные принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В постановлении Президиума ВАС РФ от 17.04.2012 № 15837/11 сформулирована правовая позиция, согласно которой, учитывая единство экономического пространства и правовой системы Российской Федерации, основные принципы определения арендной платы, установленные Постановлением № 582, являются общеобязательными при определении арендной платы за находящуюся в публичной собственности землю для всех случаев, когда размер этой платы определяется не по результатам торгов и не предписан федеральным законом, а согласно его требованиям подлежит установлению соответствующими компетентными органами в качестве регулируемой цены.

Применительно к статье 12 ГК РФ и статье 13 АПК РФ при рассмотрении гражданско-правовых споров, вытекающих из договоров аренды земельных участков, суд вправе давать оценку нормативным актам публичных образований, регламентирующим размеры арендной платы за соответствующие земельные участки, с точки зрения их соответствия принципам и ориентирам, установленным Постановлением № 582.

6. В рамках дела по иску собственника земельного участка об установлении кадастровой стоимости земельного участка в размере ее рыночной стоимости была проведена судебная экспертиза на предмет определения действительной рыночной стоимости земельного участка. По результатам судебной экспертизы рыночная стоимость земельного участка была установлена ниже кадастровой стоимости, определенной по результатам государственной кадастровой оценки, но выше размера рыночной стоимости, заявленного истцом в иске на основании отчета независимого оценщика.

Каковы при изложенных обстоятельствах правовые последствия отказа истца от уточнения исковых требований с учетом результатов судебной экспертизы и поддержания им первоначально заявленных исковых требований?

Заявленный иск следует рассматривать как требование неимущественного характера об установлении кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости.

Поскольку для определения рыночной стоимости земельного участка была проведена судебная экспертиза, то в соответствии с частью 3 статьи 86 АПК РФ заключение эксперта оглашается в судебном заседании и исследуется наряду с другими доказательствами по делу.

Учитывая, что заявленный иск является требованием неимущественного характера, то независимо от отказа истца от уточнения исковых требований относительно рыночной стоимости земельного участка, суд должен разрешить спор по существу и установить кадастровую стоимость земельного участка, равную его рыночной стоимости.

7. Каков круг лиц, участвующих в деле по иску об установлении кадастровой стоимости земельного участка в размере рыночной стоимости?

В соответствии со статьей 40 АПК РФ лицами, участвующими в деле, являются стороны и третьи лица. В силу части 1 статьи 44 АПК РФ сторонами в арбитражном процессе являются истец и ответчик.

Истцами по данной категории дел являются лица, которые полагают, что их права нарушены несоответствием внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости спорного земельного участка его рыночной стоимости.

К таким лицам, в частности, относятся собственники земельных участков, арендаторы, лица, у которых земельные участки находятся на праве постоянного (бессрочного) пользования, собственники объектов недвижимого имущества, имеющие исключительное право на приватизацию земельного участка, в случае когда выкупная цена земельного участка определяется исходя из его кадастровой стоимости.

Из постановления Президиума ВАС РФ от 28.06.2011 № 913/11 по делу № А27-4849/2010 следует, что требование об установлении кадастровой стоимости земельного участка равной рыночной предъявляется к органу кадастрового учета, осуществляющему в том числе и функции по государственной кадастровой оценке.

Согласно части 1 статьи 3 Закона № 221-ФЗ кадастровый учет и ведение государственного кадастра недвижимости осуществляются федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным в порядке, установленном Конституцией Российской Федерации и Федеральным конституционным законом от 17.12.1997 № 2-ФКЗ «О Правительстве Российской Федерации», в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, кадастрового учета и ведения государственного кадастра недвижимости.

Пунктом 5.1.3 Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457, на Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии в числе прочего возложена функция по осуществлению государственного кадастрового учета недвижимого имущества.

В соответствии с частью 2 статьи 3 Закона № 221-ФЗ предусмотренные настоящим Федеральным законом полномочия органа кадастрового учета, за исключением полномочий, предусмотренных статьей 30 настоящего Федерального закона, на основании решений данного органа вправе осуществлять подведомственные ему государственные бюджетные учреждения. В целях применения установленных настоящим Федеральным законом правил наделенные

в соответствии с такими решениями соответствующими полномочиями указанные государственные бюджетные учреждения считаются органами кадастрового учета.

На основании части 2 статьи 3 Закона № 221-ФЗ и в соответствии с пунктом 2 приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 11.03.2010 № П/93 «О наделении федеральных государственных учреждений «Земельная кадастровая палата» по субъектам Российской Федерации полномочиями органа кадастрового учета» федеральные государственные учреждения «Земельная кадастровая палата» («Кадастровая палата») по субъектам Российской Федерации наделены полномочиями по ведению государственного кадастра недвижимости, государственному кадастровому учету недвижимого имущества, предоставлению сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости.

Приказом Минэкономразвития России от 04.02.2010 № 42 утвержден порядок ведения государственного кадастра недвижимости, в соответствии с которым решение о выполнении кадастровых процедур (в том числе внесение изменений в сведения государственного кадастра недвижимости) осуществляется на основании решения, принимаемого уполномоченным должностным лицом органа кадастрового учета.

Таким образом, органом кадастрового учета в настоящее время является федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» субъекта, которое и является надлежащим ответчиком по данной категории споров.

Третьими лицами по данным делам являются лица, чьи права и законные интересы могут быть затронуты судебным актом, и которые привлекаются судом к участию в деле в порядке статьи 51 АПК РФ.

В частности, к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, могут быть привлечены: получатель земельного налога в лице уполномоченного органа, орган исполнительной власти, утвердивший результаты государственной кадастровой оценки, Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии в лице соответствующего Управления, собственник земельного участка (в случае если иск предъявлен не собственником земельного участка), орган местного самоуправления, осуществляющий полномочия по распоряжению земельными участками, собственность на которые на разграничена, указанными в пункте 10 статьи 3 Вводного закона.

Данный перечень третьих лиц не является исчерпывающим, и суд исходя из обстоятельств конкретного дела может привлечь к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, других лиц, чьи права и законные интересы могут быть затронуты судебным актом.

8. Необходимо ли в обязательном порядке назначать по делу судебную экспертизу по определению рыночной стоимости земельного участка, либо возможно при вынесении решения основываться на отчете о рыночной

стоимости, представленной истцом (нередко на практике значительно разнятся величины рыночной оценки по отчету, представленному истцом, и по отчету в рамках судебной экспертизы)?

Необходимо ли в обязательном порядке назначать судебную экспертизу по определению соответствия представленного истцом отчета по определению рыночной стоимости земельного участка положениям Закона № 135-ФЗ нормам, требованиям обязательных стандартов и правил оценки? В том числе если ответчики не оспаривают представленный истцом отчет по содержанию.

На кого следует относить расходы по судебной экспертизе, поскольку ответчики по указанной категории споров, по сути, не являются субъектами, действиями которых нарушаются права истца и не имеют собственного финансового интереса?

В соответствии с частью 1 статьи 82 АПК РФ для разъяснения возникающих при рассмотрении дела вопросов, требующих специальных знаний, арбитражный суд назначает экспертизу по ходатайству лица, участвующего в деле, или с согласия лиц, участвующих в деле. В случае если назначение экспертизы предписано законом или предусмотрено договором либо необходимо для проверки заявления о фальсификации представленного доказательства либо если необходимо проведение дополнительной или повторной экспертизы, арбитражный суд может назначить экспертизу по своей инициативе.

Следует отметить правовую позицию, изложенную в пункте 5 постановления Пленума ВАС РФ от 20.12.2006 № 66 «О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе». Если экспертиза в силу АПК РФ могла быть назначена по ходатайству или с согласия участвующих в деле лиц, однако такое ходатайство не поступило или согласие не было получено, оценка требований и возражений сторон осуществляется судом с учетом положений статьи 65 АПК РФ о бремени доказывания исходя из принципа состязательности, согласно которому риск наступления последствий несоответствия процессуальных действий несут лица, участвующие в деле (часть 2 статьи 9 АПК РФ).

В постановлении Президиума ВАС РФ от 28.06.2011 № 913/11 по делу № А27-4849/2010 указано, что в случае существенного расхождения между кадастровой стоимостью земельного участка и его рыночной стоимостью, определенной в отчете, подготовленном оценщиком, суд вправе назначить экспертизу этого отчета в целях его проверки при соблюдении правил АПК РФ.

Федеральным законом от 22.07.2010 № 167-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» были внесены изменения в Закон № 135-ФЗ, в который была включена глава III.1. «Государственная кадастровая оценка», устанавливающая специальные правила о порядке определения кадастровой стоимости и рассмотрения споров о результатах ее определения.

Статьей 24.11 Закона № 135-ФЗ для целей настоящего Федерального закона под государственной кадастровой оценкой понимается совокупность действий,

включающих в себя, в том числе экспертизу отчета об определении кадастровой стоимости.

В случае если на спорные правоотношения нормы Федерального закона от 22.07.2010 № 167-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» не распространяются, представление экспертизы отчета не требуется, в этом случае суд может назначить экспертизу об определении рыночной стоимости земельного участка по ходатайству сторон или третьих лиц.

При этом если к спорным правоотношениям подлежат применению нормы Федерального закона от 22.07.2010 № 167-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», то истец должен предоставить экспертизу отчета об определении рыночной стоимости земельного участка и в случае не предоставления такой экспертизы суд вправе по ходатайству сторон назначить экспертизу отчета об определении рыночной стоимости земельного участка.

При этом нормами АПК РФ назначение экспертизы не является обязанностью суда.

Кроме того, необходимо учитывать, что в соответствии с правовой позицией, сформулированной в постановлении Президиума ВАС РФ от 25.06.2013 № 10761/11 по делу № А11-5098/2010, рыночная стоимость объекта должна быть доказана истцом на ту же дату, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость объекта недвижимости.

Данная правовая позиция подлежит применению судами в делах, по которым к моменту опубликования данного постановления не вынесено решение судом первой инстанции.

В случае назначения в ходе рассмотрения дела об установлении кадастровой стоимости земельного участка экспертизы, расходы по экспертизе подлежат распределению между сторонами в соответствии со статьей 110 АПК РФ.

9. В каких случаях и при каких обстоятельствах суд должен приходить к выводу о возможности предоставления земельного участка по процедуре с предварительным согласованием места размещения объекта, при наличии действующего нормативного акта об утверждении Перечня случаев предоставления земельных участков для строительства исключительно на торгах (при условии, что само заявление о предоставлении земельного участка было подано ранее, чем принят соответствующий акт, предусматривающий исключительно торги)?

Порядок предоставления для строительства земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, регламентирован статьями 30-32 ЗК РФ.

В соответствии со статьей 30 ЗК РФ в случае предоставления земельного участка для строительства без проведения торгов необходимо предварительное согласование мест размещения объектов строительства.

Предоставление земельного участка по процедуре предварительного согласования места размещения объекта состоит из нескольких этапов, по завершении каждого из которых уполномоченный орган государственной власти или местного самоуправления принимает решения, предусмотренные пунктом 5 статьи 30 ЗК РФ: после завершения выбора земельного участка по правилам статьи 31 ЗК РФ такой орган принимает решение о предварительном согласовании места размещения объекта, которое в свою очередь является основанием для постановки земельного участка на кадастровый учет и принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства в порядке, установленном статьей 32 ЗК РФ.

Положениями пункта 1.1 статьи 30 ЗК РФ органы государственной власти субъектов Российской Федерации наделены правом устанавливать перечень случаев, когда предоставление находящихся в собственности субъектов Российской Федерации земельных участков, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которыми в соответствии с земельным законодательством они вправе распоряжаться, невозможно без проведения торгов.

Данная норма означает, что с момента вступления в силу нормативного правового акта, которым предусмотрено предоставление определенных земельных участков на торгах, они не могут быть предоставлены в ином порядке, а установленные им ограничения должны учитываться уполномоченным органом при рассмотрении заявления заинтересованного лица о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта.

Поскольку порядок предоставления земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта в случае, если на данный земельный участок претендуют нескольких лиц, не урегулирован, право на заключение договора аренды земельного участка подлежит выставлению на торги по правилам пункта 4 статьи 30 ЗК РФ. Такой способ предоставления земельных участков отвечает принципу сочетания интересов общества и конкретных граждан, закрепленному в пункте 11 статьи 1 данного Кодекса, а также позволяет обеспечить справедливость, публичность, открытость и прозрачность процедуры предоставления земельного участка конкретному лицу. Изложенный правовой подход содержится в постановлениях Президиума ВАС РФ от 14.09.2010 № 4224/10 и от 15.11.2011 № 7638/11.

Таким образом, если нормативный правовой акт, устанавливающий порядок предоставления земельных участков исключительно на торгах, вступил в силу после принятия решения о предварительном согласовании места размещения объекта, утвердившего акт выбора земельного участка для строительства, это свидетельствует об отсутствии оснований для его применения к соответствующей процедуре предоставления земельного участка по заявлению заинтересованного лица. В этом случае возможность завершения предоставления земельного участка по процедуре с предварительным согласованием места размещения объекта (без торгов) сохраняется.

В иных случаях вне зависимости от наличия заявления, поданного ранее, чем принят соответствующий нормативный акт, изменяющий процедуру предоставления земельного участка, судом при рассмотрении требований применяется тот нормативный акт, который действует на момент принятия соответствующего решения по результатам рассмотрения заявления.

10. Согласно положениям специального законодательства – Закона № 101-ФЗ оборот земель сельскохозяйственного назначения допускается в двух формах: предоставление земельных участков в аренду и купля-продажа.

Возможно ли предоставление земель сельскохозяйственного назначения на праве постоянного (бессрочного) пользования с учетом положений статьи 20 ЗК РФ в случае, если заинтересованное лицо по своей организационно-правовой форме является государственным или муниципальным учреждением, казенным предприятием, центром исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий, а также органом государственной власти и органом местного самоуправления?

Глава 2 Закона № 101-ФЗ определяет особенности оборота земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения. Оборот допускается в виде предоставления таких участков в собственность (статья 8 Закона № 101-ФЗ) либо в аренду (статья 9 Закона № 101-ФЗ).

В силу пунктов 2, 6 статьи 1 Закона № 101-ФЗ к отношениям, возникающим при использовании земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в соответствии с их целевым назначением и требованиями охраны земель, в части, не урегулированной настоящим законом, применяются нормы иных федеральных законов, в том числе нормы ЗК РФ и ГК РФ.

Возможные правообладатели земельных участков сельскохозяйственного назначения исчерпывающим образом перечислены в статье 78 ЗК РФ. Условия предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения указанным субъектам устанавливаются федеральным законом об обороте земель сельскохозяйственного назначения (статья 82 ЗК РФ).

ЗК РФ (статья 20), Закон № 101-ФЗ не содержат прямого запрета на предоставление государственным или муниципальным учреждениям и иным органам государственной власти и органам местного самоуправления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения.

Вместе с тем с учетом специальных положений закона при предоставлении таких земель лицам, которые не осуществляют соответствующие виды деятельности (сельскохозяйственное производство) и имеют иные цели, может служить основанием для отказа в защите права.

11. Истец обратился в арбитражный суд с иском об истребовании недвижимого имущества из чужого незаконного владения.

Право собственности истца было приобретено в результате реорганизации предприятия путем присоединения к нему иного юридического лица. Запись в ЕГРП о праве истца на спорное имущество отсутствует.

Ответчик приобрел право собственности на основании ничтожной сделки у лица, которое не имело права его отчуждать. Обстоятельства ничтожности сделок по продаже спорного имущества и выбытия имущества помимо воли истца установлены в рамках дела о банкротстве организации истца.

На момент рассмотрения спора объектом пользуется истец. Право собственности на объект недвижимости зарегистрировано за ответчиком.

Какой способ защиты в данном случае является надлежащим? Вправе ли суд, с учетом редакции пункта 3 постановления Пленумов № 10/22, в отсутствие заявления истца об изменении предмета заявленного иска, принять решение о признании права собственности?

Исходя из правовых принципов, отраженных в статьях 12, 301 ГК РФ, лицо, полагаящее, что его вещные права нарушены, имеет возможность обратиться с иском об истребовании имущества из чужого незаконного владения.

Такие требования могут быть предъявлены только к лицу, у которого в фактическом владении находится вещь; при этом обязательным условием удовлетворения такого иска собственника является установление незаконности владения иным лицом.

Цель предъявления такого иска – возврат конкретной вещи во владение лицу, доказавшему свои права на истребуемое имущество.

Лицо, считающее себя собственником находящегося в его владении недвижимого имущества, право на которое зарегистрировано за иным субъектом, вправе обратиться в суд с иском о признании права собственности.

Таким образом, при рассмотрении требований о возврате недвижимого имущества во владение его собственника, по сути, может оспариваться и зарегистрированное право.

В тех случаях, когда в процессе рассмотрения спора имущество возвращено, вопрос об изъятии объекта отпал, тогда как право собственности может оставаться зарегистрированным за ответчиком, что приведет к необходимости оспаривания такого права.

Однако при очевидности преследуемого истцом материально-правового интереса суд обязан самостоятельно определить из какого правоотношения возник спор и какие нормы подлежат применению при разрешении дела.

Применительно к тем случаям, когда истец не реализует право на изменения предмета исходя из целей эффективности судопроизводства, суды вправе самостоятельно оценивая все обстоятельства спора, принять решение о признании такого права с целью корректировки сведений о собственнике, содержащихся в реестре.

12. Истец – собственник земельного участка обратился в арбитражный суд с исковым заявлением об установлении кадастровой стоимости земельного участка.

Возможно ли заключение мирового соглашения между истцом, оспаривающим несоответствие внесенной в государственный кадастр

недвижимости кадастровой стоимости земельного участка его рыночной стоимости, и органом кадастрового учета?

Мировое соглашение – распорядительное действие сторон по взаимному урегулированию возникшего материально-правового спора на взаимоприемлемых условиях. По своей правовой природе мировое соглашение – гражданско-правовая сделка, условия которой определяются нормами материального права, а форма совершения и процессуальные последствия – нормами процессуального права.

В соответствии с частью 5 статьи 49 и частью 6 статьи 141 АПК РФ арбитражный суд не утверждает мировое соглашение сторон, если оно противоречит закону или нарушает права и законные интересы других лиц.

Содержание указанных норм процессуального закона свидетельствует о том, что при утверждении мирового соглашения суд обязан проверить, не противоречит ли оно действующему законодательству и не нарушает ли это соглашение права и законные интересы других лиц (в том числе и не являющихся участниками спора).

При реализации сторонами права на заключение мирового соглашения полномочия арбитражного суда ограничены только проверкой вышеназванных обстоятельств. Суд не должен исследовать имеющиеся в деле доказательства на предмет установления обстоятельств, обосновывающих требования истца, поскольку при утверждении мирового соглашения дело не рассматривается арбитражным судом по существу.

Круг лиц по данному делу не ограничивается собственником земельного участка и федеральным государственным бюджетным учреждением «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» субъекта. Необходимо участие получателей земельного налога в лице уполномоченного органа, орган исполнительной власти, утвердивший результаты государственной кадастровой оценки. Суд исходя из обстоятельств дела может привлечь иных заинтересованных лиц (орган местного самоуправления, осуществляющий полномочия по распоряжению земельными участками, собственность на которые не разграничена и т. д.)

Учитывая, что законодательство, подлежащее применению к спорным правоотношениям, не содержит запрета на возможность определения кадастровой стоимости земельного участка, внесенного в государственный кадастр недвижимости, посредством указания его рыночной стоимости. Причем достоверность кадастровой стоимости земельного участка и законность нормативного акта о ее утверждении предметом оспаривания в этом случае не являются.

Между тем при рассмотрении данной категории споров, как указывается в постановлении Президиума ВАС РФ от 28.06.2011 № 913/2011 по делу № А27-4849/2010, заявленные истцом требования, по существу, имеют своим предметом изменение внесенной в государственный кадастр недвижимости органом кадастрового учета кадастровой стоимости земельного участка на его рыночную стоимость. Истец представляет отчет оценщика о рыночной стоимости спорного земельного участка. Суд дает оценку этому отчету с точки зрения его соответствия требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности,

а также с точки зрения имеющих в отчете, подготовленном кадастровым центром, рыночной информации и статистического анализа рыночной информации о стоимости земельных участков.

Нормами статьи 17.1 Закона № 135-ФЗ предусмотрено проведение экспертизы отчета оценщика.

Принимая во внимание существенное расхождение между кадастровой стоимостью спорного земельного участка и его рыночной стоимостью, определенной в отчете, подготовленном оценщиком по заказу общества, суд вправе назначить экспертизу этого отчета в целях его проверки при соблюдении правил АПК РФ.

Назначая судебную экспертизу, суд обязан не нарушить принцип состязательности и равноправия сторон при назначении экспертизы, не лишить возможности реализовать свои процессуальные права, в том числе права на представление дополнительных вопросов на экспертизу, право заявить отвод эксперту, предоставить экспертную организацию.

Для выполнения задач арбитражного судопроизводства в целях осуществления защиты нарушенного права суд должен не только критически оценивать доказательства, но и предпринять все необходимые меры для правильного разрешения спора (статья 2, часть 3 статьи 9 АПК РФ).

Правила статей 1,65,66 ЗК РФ о платности землепользования, рыночной цене, статьи 4 Закона № 221-ФЗ об актуальности данных кадастра предполагает возможность при рассмотрении спора об определении величины кадастровой стоимости ее установления решением суда.

При рассмотрении обозначенных требований истцами должны быть представлены доказательства достоверности отчета о рыночной стоимости земельного участка.

Таким образом возможность заключения мирового соглашения между истцом, оспаривающим несоответствие внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости земельного участка его рыночной стоимости, и органом кадастрового учета теоретически возможно, но на практике может привести к злоупотреблению собственником земельного участка, умышленному уменьшению рыночной стоимости земельного участка.

При заключении мирового соглашения суд не обладает полномочиями по оценке доказательств, а по настоящему делу с учетом позиции уполномоченных органов (получателей местного налога), целесообразно проводить судебную экспертизу в целях соблюдения баланса интересов всех участников земельных правоотношений, в том числе интересов местного бюджета.

Установление вышеуказанных обстоятельств приведет к фактическому рассмотрению спора по существу.

13. При разрешении споров, связанных с переоформлением юридическими лицами права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды или с приобретением их в собственность, суд в силу разъяснений, содержащихся в пункте 4 постановления Пленума ВАС РФ № 11, в случае признания действий

(бездействия) исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления незаконным обязывает соответствующий орган подготовить проект договора и направить его в определенный срок заявителю.

Пунктом 3 части 5 статьи 210 АПК РФ на суд возложена обязанность по указанию в резолютивной части решения на признание оспариваемых действий (бездействия) незаконными и обязанность соответствующих органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц совершить определенные действия, принять решения или иным образом устранить допущенные нарушения прав и законных интересов заявителя в установленный судом срок.

При этом пунктом 6 статьи 36 ЗК РФ предусмотрено, что орган местного самоуправления должен подготовить и направить проект договора купли-продажи в месячный срок с даты принятия решения о предоставлении земельного участка.

Должен ли суд при установлении в резолютивной части решения срока для направления органом местного самоуправления проекта договора руководствоваться нормой пункта 6 статьи 36 ЗК РФ или право суда на установление срока вытекает из процессуальных норм пункта 3 части 5 статьи 201 АПК РФ и является исключительно усмотрением судьи, исходя из конкретных обстоятельств дела?

В соответствии с пунктом 5 статьи 36 ЗК РФ для приобретения прав на земельный участок граждане или юридические лица, указанные в настоящей статье, совместно обращаются в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса, с заявлением о приобретении прав на земельный участок.

В силу пункта 6 статьи 36 ЗК РФ в месячный срок со дня поступления указанного в пункте 5 настоящей статьи заявления исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса, принимает решение о предоставлении земельного участка на праве собственности, в аренду или в случаях, указанных в пункте 1 статьи 20 настоящего Кодекса, на праве постоянного (бессрочного) пользования. В месячный срок с даты принятия решения о предоставлении земельного участка на праве собственности или в аренду исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления осуществляют подготовку проекта договора купли-продажи или аренды земельного участка и направляют его заявителю с предложением о заключении соответствующего договора.

Согласно статье 29 ЗК РФ предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании решения исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления, обладающих правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах их компетенции в соответствии со статьями 9, 10 и 11 настоящего Кодекса.

Пунктом 4 постановления Пленума ВАС РФ № 11 предусмотрено, что рассмотрение заявлений собственников соответствующих объектов недвижимости

о приобретении земельных участков в собственность или в аренду для исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления является обязательным.

В случае признания действий (бездействия) исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления незаконным суд обязывает соответствующий орган подготовить проект договора и направить его в определенный срок собственнику недвижимости.

Таким образом, поскольку суд в силу императивного предписания закона, в частности в силу пункта 3 части 5 статьи 201 АПК РФ обязан указать в решении срок, в течение которого следует произвести устранение нарушений прав и законных интересов заявителя, то установление такого срока является процессуальной прерогативой суда. При этом суд, исходя из конкретных обстоятельств дела, вправе установить срок в разумных пределах применительно к пункту 6 статьи 36 ЗК РФ, устанавливающего срок для административной процедуры оформления права.

СОКРАЩЕНИЯ

АПК РФ – Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации

ВАС РФ – Высший Арбитражный Суд Российской Федерации

Вводный закон – Федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»

ГК РФ – Гражданский кодекс Российской Федерации

ЕГРП – Единый государственный реестр прав

Закон № 101-ФЗ – Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»

Закон № 221-ФЗ – Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»

Закон № 135-ФЗ – Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

ЗК РФ – Земельный кодекс Российской Федерации

Постановление № 582 – постановление Правительства Российской Федерации принято постановление от 16.07.2009 № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации»

постановление Пленума ВАС РФ № 11 – постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005. № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства»

постановление Пленумов № 10/22 – постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»