

М. С. Иринчеева, Р. А. Балдаева. Практика рассмотрения судебных споров, связанных с предоставлением гражданам земельных участков в Республике Бурятия

УДК 349.4 (571.54)

Практика рассмотрения судебных споров, связанных с предоставлением гражданам земельных участков в Республике Бурятия

© Иринчеева Мэдэгма Сергеевна

магистрант 3-го курса,

Бурятский государственный университет имени Доржи Банзарова

Россия, 670000, г. Улан-Удэ, ул. Сухэ-Батора, 6

E-mail: ponkinova@mail.ru

© Балдаева Римма Александровна

кандидат биологических наук, доцент,

Бурятский государственный университет имени Доржи Банзарова

Россия, 670000, г. Улан-Удэ, ул. Сухэ-Батора, 6

E-mail: brimma72@mail.ru

В статье анализируются земельные споры, связанные с предоставлением земельных участков из государственных и муниципальных земель в Республике Бурятия и, в частности, в городе Улан-Удэ. Уделено внимание проблемам правоприменения, рассмотрены итоги работы Министерства имущественных и земельных отношений Республики Бурятия и Комитета по управлению имуществом и землепользованию города Улан-Удэ.

Ключевые слова: земля; земельные споры; публичная собственность; предоставление земельных участков; органы публичной власти.

Отсутствие единообразия в практике рассмотрения споров об отказе в предоставлении земельных участков не способствует стабильности в регулировании рассматриваемых отношений, потому порождает массу вопросов со стороны обычных граждан и увеличивает число обращений в суд.

В Республике Бурятия, в частности в городе Улан-Удэ, остро стоит вопрос о предоставлении земельных участков из государственной и муниципальной собственности.

Несмотря на большое количество предоставленных земельных участков Комитетом по управлению имуществом города Улан-Удэ, Министерством имущественных и земельных отношений Республики Бурятия, существует множество проблем при предоставлении земельных участков из государственных и муниципальных земель.

По результатам работы Комитета по управлению имуществом и землепользованию г. Улан-Удэ в 2017 г. 895 земельных участков получили предварительное согласование, 378 земельных участков было предоставлено в собственность гражданам, 3959 распоряжений под самовольными постройками. Всего за период с внесения поправок в Закон РБ 115-III от 16 октября 2002 г. «О бесплатном предоставлении в собственность земель-

ных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности» было оформлено более 1900 земельных участков гражданами в собственность [6].

Среди земельных споров в Республике Бурятия вопросы приобретения прав на земельные участки гражданами в упрощенном порядке, а также вопросы бесплатного предоставления земельных участков в собственность отдельным категориям граждан являются актуальными.

Так, согласно решению Железнодорожного районного суда, г. Улан-Удэ № 2-13/2018 от 25 июня 2018 г. по делу № 2-13/2018 оставлено без удовлетворения исковое заявление Комитета по управлению имуществом и землепользованию г. Улан-Удэ к Д., Б., К., М. об истребовании земельного участка из чужого незаконного владения, признании договоров купли-продажи ничтожными и признании права собственности отсутствующим [3].

В защиту своих требований представитель Комитета пояснил, что данный земельный участок не предоставлялся в собственность, решение о предоставлении земельного участка в собственность гражданину М., которым впоследствии он был продан гражданину К., а затем Б., а затем Д., не выносилось. В дальнейших заседаниях представитель Комитета утверждал, что Комитетом не выносилось и не могло быть вынесено решение об утверждении схемы земельного участка, решение о предоставлении земельного участка в собственность, а также не направлялся Управлению Росреестра по РБ ответ, подписанный заместителем председателя Комитета.

В ходе судебного разбирательства выяснилось, что земельный участок предоставлен гражданину М. на основании решения самого Комитета по управлению имуществом и землепользованию г. Улан-Удэ. Решения об отмене названного акта, либо об изъятии данного земельного участка или о предоставлении иным лицам отсутствует.

В дальнейшем была проведена почерковедческая экспертиза, подтверждавшая подлинность подписи председателя Комитета.

Суд не удовлетворил требования Комитета об истребовании земельного участка из чужого незаконного владения, признании договоров купли-продажи ничтожными и признании права собственности отсутствующим. Данный спор свидетельствует о халатности и невнимательности сотрудников Комитета, что привело к путанице в гражданском обороте земельного участка.

Также возникают проблемы в толковании норм земельного права и применении норм на практике гражданами. Так, по делу № 2-3391/2017, рассмотренное Советским районным судом г. Улан-Удэ гражданин неправильно истолковал нормы права, требовал установить факт пользования земельным участком и обязать Комитет бесплатно предоставить земельный участок в собственность [5].

По обстоятельствам дела было установлено, что в 1953 г. на земельном участке был построен дом. С 1953 г. семья владела и пользовалась данным земельным участком.

Истец полагал, что земельный участок может быть предоставлен ему на праве собственности бесплатно в связи с имевшейся постройкой 1953 г.

Но согласно ч.1 ст. 1 п. «д» Закона Республики Бурятия от 16 октября 2002 г. № 115-III «О бесплатном предоставлении в собственность земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности» бесплатно предоставляются в собственность земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности: гражданам, имеющим в фактическом пользовании земельные участки с расположенными на них жилыми домами, созданными до 31 декабря 2010 г., права на которые не были надлежаще оформлены и зарегистрированы, в одном из следующих случаев [2]:

- находящиеся в населенных пунктах вне зон с особыми условиями использования территорий и свободные от прав третьих лиц, при наличии документов, установленных ст. 1.2.1 настоящего Закона;

- состоящие на государственном кадастровом учете на основании материалов инвентаризации, проведенной в соответствии с Программой инвентаризации земель населенных пунктов в Республике Бурятия, утвержденной постановлением Правительства Республики Бурятия от 30 июня 1995 г. № 227 «О Программе инвентаризации земель населенных пунктов в Республике Бурятия», и свободные от прав третьих лиц, при наличии документов, установленных ст. 1.2.1 настоящего Закона;

- находящиеся в зоне сельскохозяйственного использования для ведения личного подсобного хозяйства и свободные от прав третьих лиц, при наличии документов, установленных ст. 1.2.1 настоящего Закона [2].

Между тем из представленных представителем ответчика документов следует, что по состоянию на дату рассмотрения данного дела здания, строения и сооружения на земельном участке отсутствуют. В связи с этим суд отказал в удовлетворении иска.

Стоит сказать, что на практике граждане неправильно истолковывают нормы права, что зачастую приводит к бессмысленным спорам в суде. Стоит задуматься о правовом просвещении граждан во избежание искажения норм права.

Кроме того, большое количество споров затрагивает предварительное согласование предоставления земельного участка без проведения торгов.

Частыми основаниями для отказа в предоставлении земельного участка, согласно судебной практике в Республике Бурятия, являются:

- 1) заявление о предоставлении земельного участка предоставлено лицом, которое в соответствии с ЗК РФ не имеет права на приобретение земельного участка без проведения торгов.

- 2) указанный в заявлении о предоставлении земельного участка земельный участок в соответствии с утвержденными документами террито-

риального планирования и (или) документацией по планировке территории предназначен для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения и объектов местного значения и с заявлением о предоставлении земельного участка обратилось лицо, не уполномоченное на строительство этих объектов.

3) также в связи с упрощенным порядком предоставления земельных участков без проведения торгов в собственность из публичных земель, участились случаи подложности технических паспортов на жилой дом.

Так, по делу № 2А-720/2018 [4], рассмотренное Октябрьским районным судом г. Улан-Удэ, в ходе разбирательств выяснилось, что по состоянию на дату, указанную в техническом паспорте, жилой дом на земельном участке отсутствовал, что следует из данных спутниковой карты программного продукта «Google Earth». Строительство дома началось чуть позже указанной в техническом паспорте даты.

Данный инцидент является не единичным случаем и порождает множество незаконных владений земельными участками.

Представляют интерес судебные споры, затрагивающие вопрос отказа в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов, по основанию однократности предоставления земельного участка.

Так, по делу № 2-1796/2018 [7] истец оспаривал решение Комитета по управлению имуществом и землепользованию г. Улан-Удэ об отказе в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов.

Ответчик настаивал в отказе в удовлетворении иска, ссылаясь на то, что ранее, в 2009 г., истцу предоставлялся земельный участок на праве собственности бесплатно из муниципальных земель. Данный случай подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости.

Учитывая принцип однократности предоставления земельных участков бесплатно, установленный Земельным кодексом РФ, Комитет не имеет правовых оснований удовлетворить заявление истца.

Судом установлено, что земельные участки бесплатно были предоставлены истцу в 2009 г. до введения в действие статей 39.5 и 39.19 ЗК РФ, устанавливающих однократность предоставления земельных участков в собственность бесплатно, ст. 39.5 и 39.19 ЗК РФ введены в действие Федеральным законом от 23 июня 2014 г. № 171 с 1 марта 2015 г., обратной силы данные нормы не имеют.

Согласно п. 1 ст. 4 Гражданского кодекса РФ (далее ГК РФ) акты гражданского законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие.

Таким образом, в связи с тем, что Закон Республики Бурятия «О бесплатном предоставлении в собственность земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности» предусматривает предоставление земельных участков бесплатно, не содержит прин-

цип однократности, а также с учетом получения земельных участков истцом ранее до введения в действие ст. 39.5 и 39.19 ЗК РФ, содержащих принцип однократности предоставления бесплатно земельных участков, суд признает иски в части признания и отмены Распоряжения ответчика об отказе в предоставлении земельного участка обоснованными и подлежащими удовлетворению, так как отказ Комитета противоречит закону и нарушает права заявителя, в связи с чем ответчик обязан повторно рассмотреть заявление истца, о предоставлении земельного участка.

Соответственно, граждане РФ имеют право на повторное предоставление земельного участка в случае, если ранее земельный участок предоставлялся до введения в действие ст. 39.5 и 39.19 ЗК РФ, устанавливающих однократность предоставления земельных участков в собственность бесплатно.

По результатам анализа судебных решений судов Республики Бурятия можно сделать вывод, что предоставление земельных участков из публичных земель несмотря на реформы в земельном законодательстве и позитивную направленность органов публичной власти в предоставлении земельных участков, имеет ряд проблем в процессе предоставления.

Литература

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (ред. ФЗ от 03.08.2018 № 342-ФЗ) // Российская газета. 2001. 30 окт.
2. О бесплатном предоставлении в собственность земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности: закон Республики Бурятия от 16 октября 2002 г. № 115-III // Бурятия. 2002. № 196. 19 окт.
3. Решение Железнодорожного районного суда г. Улан-Удэ № 2-13/2018 от 25 июня 2018 г. по делу № 2-13/2018. URL: <http://sudact.ru>.
4. Решение Октябрьского районного суда г. Улан-Удэ № 2А-720/2018 2А-720/2018 ~ М-1/2018 М-1/2018 от 8 февраля 2018 г. по делу № 2А-720/2018. URL: <http://sudact.ru>.
5. Решение Советского районного суда г. Улан-Удэ № 2-3391/2017 2-3391/2017~М-3287/2017 М-3287/2017 от 16 ноября 2017 г. по делу № 2-3391/2017. URL: <http://sudact.ru>.
6. Отчет «Об итогах работы Комитета по управлению имуществом и землепользованию Администрации г. Улан-Удэ за 2001 г. и задачах на 2018 г.». URL: <http://www.ulan-ude-eg.ru>.
7. Решение № 2-1796/2018 2-1796/2018 ~ М-1521/2018 М-1521/2018 от 6 июня 2018 г. по делу № 2-1796/2018. URL: <http://sudact.ru>

PRACTICE OF THE CONSIDERATION OF JUDICIAL DISPUTES CONNECTED
WITH THE GRANTING OF CITIZENS OF LAND PLOTS IN THE REPUBLIC
OF BURYAT

Irincheeva Madagma Sergeevna

Cand. For a Master's Degree,
Buryat State University named after Dorji Banzarov
Russia, 670000, Ulan-Ude, St. Sukhe-Batora, 6
E-mail: ponkinova@mail.ru

Baldaeva Rimma Alexandrovna

Senior Lecturer, Department of Civil Law and Process,
Buryat State University named after Dorji Banzarov, Cand. Sci. (Biology)
Russia, 670000, Ulan-Ude, St. Sukhe-Batora, 6
E-mail: brimma72@mail.ru

The article analyzes land disputes related to the provision of land from state and municipal land in the Republic of Buryatia. Attention was paid to the problems of law enforcement, the results of the work of the Ministry of Property and Land Relations of the Republic of Buryatia and the Property Management and Land Use Committee of Ulan-Ude were reviewed.

Keywords: land; land disputes; public property; the provision of land; public authorities.