

УДК 349.4

ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ПРИ РАССМОТРЕНИИ ВОПРОСА О ПРАВЕ НА ВНЕОЧЕРЕДНОЕ ПРИОБРЕТЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НАХОДЯЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ, В АРЕНДУ БЕЗ ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ В РЕСПУБЛИКЕ БУРЯТИЯ

© **Хандажапов Булат Алдарович**

магистрант 2-го года обучения,

Бурятский государственный университет имени Доржи Банзарова

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

bulat_khandazhapor@mail.ru

Аннотация. В данной статье рассматриваются актуальные проблемы правового регулирования при рассмотрении вопроса о возникновении права на внеочередное приобретение земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов в Республике Бурятия. Раскрываются способы предоставления таких участков. Сформулированы некоторые предложения норм по совершенствованию исследуемому вопросу. В данной статье приведен анализ судебной практики, исследован вопрос приобретения земельного участка в аренду без проведения торгов, предложены пути развития решения вопроса. В статье исследован нормативно-правовой акт Республики Бурятия «О земле», с учетом особенностей регионального законодательства.

Ключевые слова: земельный участок, самовольное строение, аренда земельного участка, государственная или муниципальная собственность, первоочередное право, узаконение, Закон Республики Бурятия «О земле», органы местного самоуправления.

Правовые нормы, касающиеся использования и охраны земли и других природных ресурсов, в том числе путем участия в гражданском обороте, всегда находились в центре внимания российских законодателей. Отношения аренды земли регулируются гражданским и земельным законодательством (с участием нормативных актов градостроительства, охраны окружающей среды и некоторых других законодательных ведомств) и договорами аренды. Таким образом, соответствующие нормативные акты сформировали междисциплинарный институт. Текущее научное исследование сосредоточено на рассмотрении правовых норм, включенных в институт, и некоторых важных вопросов, связанных с правовой природой и характеристиками данного соглашения. Не привлек того внимания, которого заслуживал.

В данной научной статье мы заданем вопросы о внеочередном приобретении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов в Республике Бурятия. Земельный кодекс Российской Федерации, закон Республики Бурятия от 30.12.2003 № 601-III «О земле» регламентирует вышеперечис-

ленный вопрос. Согласно подп. 14 п. 2 ст. 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка гражданам, имеющим право на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации¹.

На основании вышесказанного нормативным правовым актом, который предоставляет земельные участки гражданам, имеющим право на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков в аренду в нашем регионе будет являться закон Республики Бурятия от 30.12.2003 № 601-III «О земле».

В соответствии с п. 5 ст. 12.1 Закона Республики Бурятия от 30.12.2003 № 601-III «О земле» право на внеочередное приобретение земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов имеют граждане, имеющие в фактическом пользовании земельные участки с расположенными на них жилыми домами, созданными до 31 декабря 2015 г., права на которые не были надлежаще оформлены и зарегистрированы, при условии, что указанные земельные участки свободны от прав третьих лиц и находятся в населенных пунктах вне зон с особыми условиями использования территорий установленные ограничения использования в которых не допускают использование земельного участка в соответствии с целями использования земельного участка для размещения жилого дома или ведения личного подсобного хозяйства либо находятся в зоне сельскохозяйственного использования для ведения личного подсобного хозяйства².

По смыслу вышеуказанной нормы, данный закон Республики Бурятия позволяет гражданам оформить земельные участки с расположенными на них жилыми домами находящиеся в государственной или муниципальной собственности, в аренду. Иными словами, «легализовать» незаконно занятые земельные участки. Таким образом, назначение вышеуказанных норм носит социальный характер и направлено на легализацию земельных участков, используемых гражданами [1, с. 101].

Исходя из вышеизложенного, граждане, имеющие право на внеочередное приобретение земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов должны обратиться с заявлением о предоставлении этих земельных участков в органы местного самоуправления для дальнейшего их оформления

¹ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2002. № 1 (ч. 1). Ст. 39.6

² О земле: закон Республики Бурятия (принят Народным хуралом РБ 25.12.2003) от 30.12.2025 № 601-III Ст. 12.1 с изм. и доп. в ред. от 26.11.2024.

При подаче вышеуказанного заявления, гражданам нужно учитывать, что надо подтвердить свое право на внеочередное приобретение земельных участков, следующими документами:

- домовая книга;
- документы об оплате земельного налога (платежей за землю) (два и более), которые должны иметь дату своего создания до 31 декабря 2015 г.;
- документы от специализированных государственных организаций технической инвентаризации, содержащие сведения о дате создания жилого дома (история домовладения) и включающие в себя указание на первичную техническую инвентаризацию объекта до 31 декабря 2012 г., с учетом особенностей, указанных в пункте 5.1 настоящей статьи;
- решения судов, подтверждающие факт пользования земельным участком до 31 декабря 2015 г.;
- регистрация по месту жительства (прописка).

Заострим наше внимание на судебных актах, так как в большей части вопросы и даже проблемы правового регулирования вышеуказанных отношений возникают в судах при рассмотрении дел по установлению факта пользования испрашиваемыми земельными участками.

Согласно Закону Республики Бурятия от 30.12.2003 № 601-III «О земле» право на внеочередное приобретение земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов имеют граждане, имеющие в фактическом пользовании земельные участки с расположенными на них жилыми домами, созданными до 31 декабря 2015 г.¹

Таким образом гражданам подавшие исковое заявление об установлении факта пользования земельным участком с расположенным на нем жилым домом, созданным до 31.12.2015, необходимо доказать, что именно они используют эту землю как в настоящее время, так и в период до 31.12.2015 г.

Часто в судах при рассмотрении дел по факту пользования земельным участком до 31.12.2015 г. у судей и участников судебного разбирательства возникает вопрос о том, что обязательно ли нужен факт постоянного круглогодичного проживания на данных земельных участках или нет. В связи с тем, что у большинства граждан жилые дома были возведены до декабря 2015 г., но некоторые граждане там не проживают, либо же используют данные участки как дачные, то есть у этих объектов наблюдается признак сезонного характера.

К сожалению, вышеуказанные норма прямо не указывает о том, что на испрашиваемым земельным участком нужно постоянно круглогодично пользоваться, и в такие случаи в судах возникает проблема правового регулирования по данным спорам, в связи с этим наблюдается различия в судебной практике.

¹ О земле: закон Республики Бурятия (принят Народным хуралом РБ 25.12.2003) от 30.12.2025 № 601-II Ст. 12.1 с изм. и доп. в ред. от 26.11.2024.

К примеру органы местного самоуправления считают, что по смыслу указанной нормы Закона Республики Бурятия такие земельные участки должны находиться в фактическом пользовании гражданина, а именно использоваться гражданином путем размещения на земельном участке жилого дома, как по состоянию на 31 декабря 2015 г., так и на момент подачи заявления о внеочередном предоставлении земельного участка. Жилой дом должен являться жилищем гражданина, как по состоянию на 31 декабря 2015 г., так и на момент подачи заявления о предоставлении. Другими словами, гражданин должен проживать в данном доме и использовать земельный участок постоянно.

Данный довод органов местного самоуправления аргументирован тем, что вышеуказанный закон социально ориентирован, и предоставляет шанс узаконить самовольно занятые земельные участки с расположенными на них домами которые по факту являются самовольно возведенными строениями и по сути данный закон является инструментом для узаконения «самоволок», то соответственно граждане пользуясь так скажем таким шансом на узаконение своих объектов должны проживать в них на постоянной основе, так, как данная норма направлена ту категорию лиц для которых данный объект является единственным жилищем и другими способами узаконить либо же приобрести другие жилые помещения у них не представляется возможным.

Также стоит отметить что Закон Республики Бурятия от 30.12.2003 № 601-III «О земле» является единственной практикой на территории Российской Федерации которая позволяет узаконить самовольные постройки.

Так, как в вышеперечисленном законе прямо не говорится о том, что на данных земельных участках гражданин должен проживать постоянно и круглогодично, то суды при вынесении решения отклоняют вышесказанный довод органов местного самоуправления [2, с. 17].

Но также стоит отметить, что в судебной практике наблюдаются решения судов, где вышеперечисленный довод находил свое отражение. Например, восьмой Кассационный суд общей юрисдикции в своем определении от 20.08.2024 г. по делу № 88-17046/2024 указал «Вопреки доводам кассационной жалобы, материалами дела подтверждено, что после 2015 г. истец в доме не проживала, ее визиты носили временный характер, следовательно, земельный участок не находится в фактическом пользовании истца»¹.

Также в судебной практике встречается проблема где суды при вынесении решения не различают понятия как землепользование и домовладение. Данная проблема встречается в связи с тем, что некоторые граждане,

¹ Определение восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 20.08.2024 г. по делу № 88-17046/2024/ URL: https://8kas.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=case&case_id=30089234&case_uid=1e87a36f-aedd-478d-a2bc-876fa5e5e75a&new=2800001&dello_id=2800001.

подпадающие по вышеуказанный закон с период с 31.12.2015 г. по настоящее время сносили старые дома и возводили новые как по причине просто желания построить новый дом так, и по обстоятельствам не зависящих от них такие как пожар, ветхость дома и т.д. [3, с. 139].

Согласно той же норме закона, о которой упоминалось ранее, право на внеочередное приобретение земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов имеют граждане, имеющие в фактическом пользовании земельные участки с расположенными на них жилыми домами, созданными до 31 декабря 2015 г. В данной норме важно выделить следующее «земельные участки с расположенными на них жилыми домами, созданными до 31 декабря 2015 г.».

Органы местного самоуправления считают, что для удовлетворения требований по данным категориям дел судам стоит учитывать, что на испрашиваемом земельном участке, как и на 2015 г. так, и по настоящее время должен располагаться один и тот жилой дом, так и прямо написано в норме, указанной выше.

В судебной практике встречаются прецеденты где суды в своих решениях указывают, что несмотря на тот факт, что жилой дом был снесен и возведен новый, землепользование истцов не прекратилось и носит признаки постоянности и непрерывности.

Считаю в данных случаях довод органов ОМСУ уместным, так, как действительно в вышеперечисленном законе прямо говорится о том, что жилые дома на испрашиваемых земельных участках обязательно должны быть возведены до декабря 2015 г. По смыслу указанной нормы Закона Республики Бурятия такие земельные участки должны находиться в фактическом пользовании гражданина, а именно использоваться гражданином путем размещения на земельном участке жилого дома, как по состоянию на 31 декабря 2015 г., так и на момент подачи в суд искового заявления об установлении факта пользования земельным участком. Другими словами, гражданин должен проживать в данном доме и использовать земельный участок постоянно. Исходя из вышеуказанного, необходимо непрерывное пользование земельным участком на момент обращения Истца с иском, то есть на момент обращения с иском на земельном участке должен находиться жилой дом, созданный до 31 декабря 2015 г.

Данные доводы находят свое отражение в нижеприведенной судебной практике.

По гражданскому делу по иску Л. В. № 2-2151/2024 об установлении факта пользования земельным участком и жилым домом Октябрьский районный суд удовлетворил исковые требования Истца, суд посчитал, что факт пользования истцом Л. В. земельным участком и жилым домом до 31 декабря 2015 г. подтвержден. Отменяя судебное решение, Верховный суд Республики Бурятия указал, что доводы стороны истца о том, что космоснимки не могут достоверно свидетельствовать об отсутствии стро-

ения на земельном участке, отклоняются, так как иными доказательствами наличие жилого строения на испрашиваемом земельном участке до ноября 2021 г. не подтверждено, сведения информационного ресурса не опровергнуты. Принимая во внимание отсутствие убедительных и достоверных доказательств возведения жилого дома до 31 декабря 2015 г. и непрерывное пользование земельным участком с расположенным на нем жилым домом, судебная коллегия приходит к выводу о том, что исковые требования Л. В. не подлежали удовлетворению¹.

Также, в соответствии с судебной практикой по гражданскому делу № 2-3191/2023, по об установлении факта пользования земельным участком и жилым домом Советский районный суд отказал в требовании, по аналогичным основаниям, приходя к выводу, что обстоятельство, что на земельном участке до 2014 г. имелось строение, не имеет правового значения, поскольку для удовлетворения исковых требований необходимо непрерывное пользование земельным участком на момент обращения истца с иском, на земельном участке должен находиться жилой дом созданный до 31.12.2015 г.² Решение оставлено без изменений в Верховном суде Республики Бурятия.

Исходя из вышеперечисленного выявлено, что в нормах Закона Республики Бурятия от 30.12.2003 № 601-III «О земле» не в полной мере учтены все условия для предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности в аренду гражданам, имеющим право на внеочередное приобретение таких участков.

На основании вышеуказанного, во избежание правовых вопросов в судах, считаю что, данную норму нужно изложить в следующем виде «право на внеочередное приобретение земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов имеют граждане, имеющие в фактическом и непрерывном пользование земельные участки с расположенными на них жилыми домами, созданными до 31 декабря 2015 г., права на которые не были надлежаще оформлены и зарегистрированы, при условии, что указанные земельные участки свободны от прав третьих лиц и находятся в населенных пунктах вне зон с особыми условиями использования территорий установленные ограничения использования в которых не допускают использование земельного участка в соответствии с целями использования земельного участка для размещения жилого дома или ведения личного подсобного хозяйства либо находятся в зоне сельскохозяйственного использования для ведения личного подсобного хозяйства».

¹ Определение Верховного суда Республики Бурятия от 09.09.2024 г. по делу № 33-2764/2024/ URL: https://vs--bur.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srvcnum=1&name_op=doc&number=19382134&delo_id=5&new=5&text_number=1.

² Определение Верховного суда Республики Бурятия от 29.01.2024 г. по делу № 33-175/2024/ URL: https://vs--bur.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srvcnum=1&name_op=doc&number=19377949&delo_id=5&new=5&text_number=1.

Литература

1. Боголюбов С. А. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации: учебник. Москва: Проспект, 2017. С. 133.
2. Комментарий к главе V.1 «Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности» Земельного кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ: учебник / Н. И. Воробьев, Л. В. Воробьева, В. А. Майборода, А. А. Томтосов. Москва. С. 38.
3. Джунусова Д. Н. Современное состояние и перспективы развития законодательства Российской Федерации в сфере приватизации земель // Современное право. 2023. № 1. С. 133–149.

PROBLEMS OF LEGAL REGULATION WHEN CONSIDERING THE RIGHT TO ACQUIRE LAND PLOTS IN STATE OR MUNICIPAL OWNERSHIP FOR LEASE WITHOUT BIDDING IN THE REPUBLIC OF BURYATIA

Khandazhapov Bulat Aldarovich
2st year master's student,
Dozhi Banzarov Buryat State University
Ulan-Ude, Russia
bulat_khandazhapov@mail.ru

Abstract. This article examines the current problems of legal regulation when considering the issue of the right to the extraordinary acquisition of land plots in state or municipal ownership, for rent without bidding in the Republic of Buryatia. The ways of providing such plots are disclosed. Some suggestions of the norms for improving the issue under study are formulated. This article provides an analysis of judicial practice, examines the issue of acquiring a land plot for rent without bidding, and suggests ways to resolve the issue. The article examines the regulatory legal act of the Republic of Buryatia «On Land», taking into account the specifics of regional legislation.

Keywords. land plot, unauthorized building, lease of land, state or municipal property, priority right, legalization, the Law of the Republic of Buryatia «About the land», local governments.