Министерство сельского хозяйства РФ  
ФГБОУ ВПО «КУБАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ  
АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Юридический факультет

кафедра земельного, трудового и экологического права

**ПРАВОВЫЕ ПРОБЛЕМЫ РЕАЛИЗАЦИИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ**

**Методические указания по проведению практических занятий обучающихся по направлению подготовки 40.04.01 «Юриспруденция»**

**(квалификация (степень) магистр)**

**Магистерская программа «Гражданское право, семейное право, международное частное право»**

**форма обучения (очная, заочная)**

\

Краснодар

КубГАУ

2016

**Составитель:** Э.А. Гряда

**Методические указания по проведению практических занятий обучающихся по направлению подготовки 40.04.01 «Юриспруденция» (квалификация (степень) магистр) по дисциплине «Правовые проблемы реализации прав на земельные участки»** / сост. Э.А.Гряда. – Электронный ресурс, 2016. – 110 с.

Методические рекомендации содержат задания к практическим занятиям по дисциплине «Правовые проблемы реализации прав на земельные участки» и необходимые рекомендация для их выполнения.

Предназначено для обучающихся по направлению подготовки 40.04.01 «Юриспруденция» (квалификация (степень) магистр) юридического факультета.

Рассмотрено и одобрено методической комиссией юридического факультета Кубанского государственного агарного университета, протокол № 8 от 18.04.2016 года.

|  |
| --- |
| © Э.А. Гряда, сост., 2016 |
| © ФГБОУ ВПО «Кубанский  государственный аграрный  университет», 2016 |

**Содержание**

|  |  |
| --- | --- |
| **ВВЕДЕНИЕ**………………………………………………………………....   1. ЗАДАНИЯ К ПРАКТИЧЕСКИМ ЗАНЯТИЯМ ПО КУРСУ «ПРАВОВЫЕ ПРОБЛЕМЫ РЕАЛИЗАЦИИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ» …………………………………….……….   **2. ВОПРОСЫ К ЗАЧЕТУ ………………………………………………..**   1. ИНФОРМАЦИОННО-ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННЫЕ РЕСУРСЫ СЕТИ «ИНТЕРНЕТ», НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ …………………………........................ | 3  4    106  110 |

**ВВЕДЕНИЕ**

Целью освоения дисциплины «Правовые проблемы реализации прав на земельные участки» формирование знаний об основных теоретических положениях, системе и содержании нормативных правовых актов, регулирующих отношения по реализации прав на земельные участки; ознакомление с проблемами практики применения законодательства и особенностями регулирования отношений по реализации прав на земельные участки.

Задачи:

- формирование, развитие и закрепление у обучаемых углубленных знаний об основных правовых проблемах реализации прав на земельные участки различными субъектами земельных правоотношений и их преодолении;

- уяснение представлений об основных направлениях теории и практики правового регулирования земельных отношений, в том числе в сфере приобретения и реализации прав на земельные участки;

- знание имеющихся научных дискуссий, ведущихся в этой области, а также ознакомление студентов с действующим законодательством согласно программе настоящего курса, материалами судебной практики, формирующейся в данной сфере.

«Правовые проблемы реализации прав на земельные участки» является дисциплиной по выбору профессионального цикла ОП по направлению подготовки 40.04.01 «Юриспруденция» магистерской программы «Гражданское право, семейное право, международное частное право».

Для изучения дисциплины «Правовые проблемы реализации прав на земельные участки» студентам необходимы знания по предыдущим (смежным)дисциплинам:

- актуальные проблемы гражданского права,

- история и методология юридической науки,

- современные проблемы юридической науки,

- проблемы общей теории сделок и договоров,

- способы и формы защиты нарушенных прав граждан и юридических лиц.

Дисциплина может быть использована при прохождении практики, НИР, подготовки выпускной квалификационной работы.

**1. ЗАДАНИЯ К ПРАКТИЧЕСКИМ ЗАНЯТИЯМ ПО КУРСУ «ПРАВОВЫЕ ПРОБЛЕМЫ РЕАЛИЗАЦИИ ПРАВ**

**НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ»**

**ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ №1.**

**для очной формы обучения №1**

**Тема 1. Земельный участок как объект имущественных отношений.**

Понятие земельного участка как объекта земельных правоотношений. Соотношение понятий «земля» и «земельный участок».

Индивидуализация земельных участков: сущность, правовое значение, проблемы правового регулирования.

Правовое регулирование образования земельных участков.

Актуальные проблемы правового регулирования раздела и выдела земельных участков.

Объединение земельных участков: особенности правового регулирования.

Перераспределение земельных участков.

Проблемы правового регулирования перевода земель или земельных участков из одной категории в другую.

**Рекомендуемая основная литература:**

**Основная литература:**

1. Гряда Э.А., Гринь Е.А., Правовые проблемы реализации прав на земельные участки.Ч.1: учебное пособие для студентов, обучающихся по направлению подготовки 030900.68 – «Юриспруденция» (магистр)юридического факультета. Краснодар. КубГАУ, 2014. – 188с. Образовательный портал. Электронный ресурс, 2015. Режим доступа: edu.kubsau.local
2. Карташова Ю.А. Земельные участки под строительство [Электронный ресурс]/ Карташова Ю.А.— Электрон. текстовые данные.— Ростов-на-Дону: Феникс, 2010.— 99 c.— Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/1315.— ЭБС «IPRbooks»

**Дополнительная литература:**

* + - 1. Анисимов А.П. Приобретение прав на земельные участки, находящиеся в публичной собственности. Вопросы теории и практики [Электронный ресурс]: монография/ Анисимов А.П., Кокоева Л.Т., Дзагоев С.В.— Электрон. текстовые данные.— М.: Новый индекс, 2009.— 209 c.— Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/1326.— ЭБС «IPRbooks»

1. Бевзюк Е.А. Комментарий к Федеральному закону от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» [Электронный ресурс]/ Бевзюк Е.А., Бирюкова Т.А., Вахрушева Ю.Н.— Электрон. текстовые данные.— Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2014.— 157 c.— Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/21723.— ЭБС «IPRbooks»
2. Анисимов А.П. Конституционно-правовое регулирование права частной собственности на земельные участки [Электронный ресурс]: монография/ Анисимов А.П., МелиховА.И.— Электрон. текстовые данные.— М.: Мастер, 2009.— 170 c.— Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/1329.— ЭБС «IPRbooks»
3. Принудительное прекращение прав на земельные участки: теория и практика правового регулирования: монография КГАУ / Гринь Е.А. ; Куб. гос. аграр. ун-т. - Краснодар : КубГАУ, 2012. - 153с. - ISBN 978-5-94672-559-0
4. Земельное право России. Практикум: учебное пособие для студентов, обучающихся по квалификации «бакалавр» и «магистр» / Анисимов А.П., Мельников Н.Н. - М: Юрайт, 2014. – 321 с. - (бакалавр, базовый курс). - ISBN 978-5-9916-3424-3

.

**Основные нормативные правовые акты:**

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 года №51-Ф3 // СЗ РФ. 1994. №32. Ст. 3301.

О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Федеральный закон от 21 июля 1997 года №122-ФЗ // СЗ РФ. 1997. №30. Ст. 3594.

Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ // СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.

О землеустройстве: Федеральный закон от 18 июня 2001 года №78-ФЗ с изм. и доп. от 18 июля 2011 года // СЗ РФ. 2001. № 26. Ст. 2582.

О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую: Федеральный закон от 21 декабря 2004 года №172-ФЗ с изм. и доп. от 7 июня 2013 года // СЗ РФ. 2004. №52 (часть 1). Ст. 5276.

О государственном кадастре недвижимости: Федеральный закон от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ // СЗ РФ. 2007. №31. Ст. 4017.

Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 19 июля 2011 года № 246-ФЗ // СЗ РФ. 2011. № 30 (часть 1). Ст. 4594.

1. **Решение задач (кейс-метод).**

**Задание №1.**

**Земельный участок относится к категории недвижимых вещей, а неразрывная связь с землей выступает критерием определения вещей в качестве объектов недвижимого имущества. В тоже время** критерий невозможности перемещения без несоразмерного ущерба назначению становится для объекта недостаточно конкретным, а применение его достаточно произвольным. Изучение практики регистрации прав на недвижимость, материалов судебной практики  показало, что  в одних случаях объекты  признаются недвижимостью, а в других нет.

Изучив научную литературу и материалы судебной практики, сформулируйте в письменной форме свое аргументированную позицию по данному вопросу.

**Задание №2 (задача)**

Индивидуальный предприниматель М., обратился в администрацию муниципального образования с заявлением об изменении правового режима земельного участка, принадлежащего ему на праве частной собственности и относящегося к категории земель сельскохозяйственного значения, разрешенное использование – ведение личного подсобного хозяйства. На данном земельном участке он запланировал строительство объекта недвижимости, предназначенного для торговли и общественного питания. Администрация в изменении категории и вида разрешенного использования земельного участка отказала.

Правомерен ли отказ администрации? Какой субъект принимает решение о переводе земельного участка сельскохозяйственного назначения в другую категорию? В каком порядке осуществляется изменение вида разрешенного использования земельного участка?

**Задание №3 (задача)**

ООО приобрело по договору мены у гражданина М. земельный участок площадью 1 га из состава земель населенных пунктов и предназначенный для индивидуального жилищного строительства. Расположенный на земельном участке жилой дом был снесен и возведены 20 беседок, планируемых к использованию для организации отдыха и туризма.

Правомерны ли действия ООО как собственника земельного участка? Изменено ли целевое назначение земельного участка? Изменяется ли разрешенное использование земельного участка?

**2. Подготовка к дискуссии** на тему **«Соотношение понятий «земля» и «земельный участок».**

Цель дискуссии – анализ теоретических понятий «земля» и «земельный участок» на основе обобщения современных научных теорий гражданского и земельного права, а также анализ нормативных правовых актов, содержащих указанные определения.

**3.Подготовка докладов (рефератов) по определенной теме.**

**Предлагаемая тематика** **рефератов (докладов):**

1. Проблемы создания искусственных земельных участков и приобретения прав на них (доклад).

1. Соотношение понятий «категория земель» и «вид разрешенного использования» (доклад).
2. Тенденции развития законодательства о переводе земельных участков из одной категории в другую и изменении вида их разрешенного использования (реферат).

Тема №1. **«Проблемы создания искусственных земельных участков и приобретения прав на них»** предполагает усвоение теоретических положений об искусственном земельном участке как объекте гражданского оборота и рассмотрение особенностей правового регулирования отношений, возникающих при реализации рассматриваемого способа образования земельных участков.

Тема №2. **«Соотношение понятий «категория земель» и «вид разрешенного использования»** предполагает анализ законодательства, определяющего рассматриваемые понятия, определение их соотношения, выявление основных недостатков действующего законодательства и практики его применения.

Тема 3. **«Тенденции развития законодательства о переводе земельных участков из одной категории в другую и изменении вида их разрешенного использования»** предполагает ознакомление с основными положениями теории рассматриваемых отношений и правовой анализ проектов нормативных правовых актов, направленных на их регулирование.

**4. Подготовка к работе по анализу материалов практики на практическом занятии.** Формой самостоятельной работы является изучение Постановления Четвертого арбитражного апелляционного суда от 21.05.2013 по делу № А19-19112/2012.

ЧЕТВЕРТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 21 мая 2013 г. по делу № А19-19112/2012

Резолютивная часть постановления объявлена 08 мая 2013 года.

Полный текст постановления изготовлен 21 мая 2013 года.

Четвертый арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего судьи Сидоренко В.А.,

судей Желтоухова Е.В., Рылова Д.Н.,

при ведении протокола секретарем судебного заседания Королевой Д.С.,

рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Паллада» на решение Арбитражного суда Иркутской области от 05 марта 2013 года по делу № А19-19112/2012 по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Паллада» (ОГРН 1093850000804, ИНН 3811128060) к Администрации города Иркутска в лице Комитета по градостроительной политике Администрации г. Иркутска (ОГРН 1053808211610, ИНН 3808131271) о признании незаконным решения об отказе в изменении вида разрешенного использования земельного участка от 07.09.2012 № 945-70-5114/2,

(суд первой инстанции: судья Ананьина Г.В.),

при участии в судебном заседании:

от общества с ограниченной ответственностью «Паллада» – не явился, извещен,

от Администрации города Иркутска - не явился, извещен,

**установил:**

общество с ограниченной ответственностью «Паллада» (далее - ООО «Паллада» или общество) обратилось в Арбитражный суд Иркутской области к Администрации города Иркутска (далее - Администрация) с заявлением о признании незаконным решения об отказе в изменении вида разрешенного использования земельного участка от 07.09.2012 № 945-70-5114/2, обязании устранить допущенные нарушения прав и законных интересов общества путем принятия необходимых мер, по вопросу изменения вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 38:36:000033:362, площадью 7 839 кв. м с 9 вида разрешенного использования (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок) на 5 вид (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания).

Решением Арбитражного суда Иркутской области от 05 марта 2013 года в удовлетворении заявленных требований отказано. Суд первой инстанции пришел к выводу о том, что в размещенный объект и использование земельного участка не соответствует установленным основным и вспомогательным видам разрешенного использования объектов, противоречит функциональному назначению конкретной территориальной зоны. Суд первой инстанции посчитал, что изменение кадастровой стоимости в разрезе видов разрешенного использования, с 9 вида (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений и сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок) на 5 вид разрешенного использования (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания) вне компетенции администрации г. Иркутска.

Не согласившись с указанным решением, ООО «Паллада» обжаловало его в апелляционном порядке. Заявитель апелляционной жалобы ставит вопрос об отмене решения суда первой инстанции, выражая свое несогласие с ним. ООО «Паллада» не согласно с выводами суда о том, что размещение спортплощадки в качестве основного вида разрешенного использования в жилой зоне не предусмотрено [частью 1 статьи 35](consultantplus://offline/ref=0E523E18ECB3878BD9F3E889B217475DCEB6C5D9682ACA93E874140AE3DCA481B0038FF65CAE463C1En2P) Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), которой установлено, что в результате градостроительного зонирования могут определяться жилые, общественно-деловые, производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, зоны сельскохозяйственного использования, зоны рекреационного назначения, зоны особо охраняемых территорий, зоны специального назначения, зоны размещения военных объектов и иные виды территориальных зон.

В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. В состав жилых зон могут включаться также территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства (часть 3 статьи 35 ГрК РФ).

Таким образом, по мнению общества, указанными нормами права не установлено, что на такой территории (в жилых зонах) не допустимо размещение спортплощадки, как объекта торговли.

Общество также указывает, что оно не просило в своем обращении к администрации города Иркутска изменить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 38:36:000033:362. А речь шла именно об изменении вида разрешенного использования земельного участка.

Кроме того, ООО «Паллада» не согласно с выводом суда о том, что неверное определение вида разрешенного использования земельного участка не влечет за собой нарушения прав общества. Кадастровая стоимость определяется исходя из вида разрешенного использования, то для изменения кадастровой стоимости участка необходимо изменить вид разрешенного использования такого земельного участка. А изменение вида разрешенного использования производится в порядке, предусмотренном [статьей 4](consultantplus://offline/ref=0E523E18ECB3878BD9F3E889B217475DCEB6C7D16E2ACA93E874140AE3DCA481B0038FF65CAE43391En2P) Федерального закона от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации».

О месте и времени рассмотрения апелляционной жалобы, лица, участвующие в деле, извещены надлежащим образом в порядке, предусмотренном [главой 12](consultantplus://offline/ref=0E523E18ECB3878BD9F3E889B217475DCEB6C2D46F29CA93E874140AE3DCA481B0038FF65CAE443A1EnDP) АПК РФ, что подтверждается почтовыми уведомлениями, а также отчетом о публикации на официальном сайте Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в сети «Интернет» (www.arbitr.ru) определения о принятии апелляционной жалобы к производству, однако общество и Администрация явку своих представителей в судебное заседание не обеспечили.

В соответствии с [частью 2 статьи 200](consultantplus://offline/ref=0E523E18ECB3878BD9F3E889B217475DCEB6C2D46F29CA93E874140AE3DCA481B0038FF65CAF413E1En6P) АПК РФ неявка лиц, участвующих в деле, надлежащим образом извещенных о месте и времени судебного заседания, не является препятствием для рассмотрения дела.

Четвертый арбитражный апелляционный суд, рассмотрев дело в порядке [главы 34](consultantplus://offline/ref=0E523E18ECB3878BD9F3E889B217475DCEB6C2D46F29CA93E874140AE3DCA481B0038FF65CAF453E1EnDP) АПК РФ, проанализировав доводы апелляционной жалобы и отзыва на нее, изучив материалы дела, проверив правильность применения судом первой инстанции норм процессуального и материального права, пришел к следующим выводам.

Как установлено судом первой инстанции и следует из материалов дела, заявителю на праве собственности принадлежат следующие земельные участки:

– общей площадью 7 839 кв. м, кадастровый номер 38:36:000033:362, местоположение: г. Иркутск, ул. Набережная Иркута, уч. 1, разрешенное использование «под эксплуатацию существующих нежилых зданий», что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 31.03.2012 (запись регистрации № 38-38-01/063/2012-510 от 31.03.2012). На указанном земельном участке расположено нежилое здание 1-этажное, площадью 1 558,4 кв. м инв. № 25:401:001:020306730, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 31.03.2012;

– общей площадью 4 132 кв. м, кадастровый номер 38:36:000033:363, местоположение: г. Иркутск, ул. Набережная Иркута, уч. 1, разрешенное использование «для эксплуатации существующих нежилых зданий», что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 09.06.2011 (запись регистрации № 38-38-01/086/2011-950 от 09.06.2011). На указанном земельном участке расположено нежилое здание - склад техматериалов, площадью 625,5 кв. м инв. № 25:401:001:020237300, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 09.06.2011.

В соответствии с результатом государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов на территории Иркутской области по кадастровым номерам земельных участков (Приложение № 1 к постановлению Правительства Иркутской области от 27.11.2008 № 101-пп) земельный участок с кадастровым номером 38:36:000033:363 отнесен к 5 виду разрешенного использования (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания), кадастровая стоимость 2 174, 57 руб. за кв. м (строка 28026 № п/п 52233 приложения № 1). Земельный участок с кадастровым номером 38:36:000033:362 отнесен к 9 виду разрешенного использования (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений и сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок), кадастровая стоимость - 7 473, 27 руб. за 1 кв. м (строка 28025 приложения № 1).

Общество, ссылаясь на то, что земельные участки используются совместно для осуществления торговой деятельности, 31.07.2012 обратилось в Комитет по градостроительной политике администрации города Иркутска с заявлением по вопросу изменения вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 38:36:000033:362 с 9 вида разрешенного использования (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений и сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок) на 5 вид разрешенного использования (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания).

Комитет по градостроительной политике администрации города Иркутска, рассмотрев заявление ООО «Паллада», в письме от 07.09.2012 № 945-70-5114/2 сообщил, что изменение вида разрешенного использования не требуется, так как по представленным документам на земельном участке расположены нежилые здания, что соответствует виду разрешенного использования земельного участка - для эксплуатации существующих нежилых зданий.

Также со ссылкой на [Методические указания](consultantplus://offline/ref=0E523E18ECB3878BD9F3E889B217475DCEB3C6D56E29CA93E874140AE31DnCP) по государственной оценке земель населенных пунктов, утвержденных Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 15.02.2007 № 39, Комитет в письме указал, что в обращении ООО «Паллада» речь идет об изменении кадастровой стоимости земель в разрезе видов разрешенного использования с 9 вида на 5 вид, что в компетенцию Комитета по градостроительной политике администрации города Иркутска не входит.

Расценивая данное письмо администрации как отказ в изменении вида разрешенного использования, полагая данный отказ незаконным и нарушающим права общества, так как земельные участки используются совместно для осуществления торговой деятельности и в связи с тем, что присвоенный вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 38:36:000033:362 не совпадает с фактическим его использованием, общество вынуждено платить земельный налог с кадастровой стоимости, рассчитанной в соответствии с имеющимся разрешенным использованием, ООО «Паллада» обратилось в арбитражный суд с настоящим заявлением.

Суд апелляционной инстанции считает, что суд первой инстанции пришел к правильному выводу об отсутствии оснований для удовлетворения заявленных обществом требований, исходя из следующего.

Пределы судебного разбирательства при рассмотрении дел об оспаривании ненормативных правовых актов, решений и действий (бездействия) государственных органов и должностных лиц, в том числе судебных приставов-исполнителей, установлены [частью 4 статьи 200](consultantplus://offline/ref=0E523E18ECB3878BD9F3E889B217475DCEB6C2D46F29CA93E874140AE3DCA481B0038FF45B1AnBP) АПК РФ, согласно которой арбитражный суд в судебном заседании осуществляет проверку оспариваемого акта или его отдельных положений, оспариваемых решений и действий (бездействия) и устанавливает их соответствие закону или иному нормативному правовому акту, устанавливает наличие полномочий у органа или лица, которые приняли оспариваемый акт, решение или совершили оспариваемые действия (бездействие), а также устанавливает, нарушают ли оспариваемый акт, решение и действия (бездействие) права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Арбитражный суд, установив, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действия (бездействие) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, принимает решение о признании ненормативного правового акта недействительным, решений и действий (бездействия) незаконными ([часть 2 статьи 201](consultantplus://offline/ref=0E523E18ECB3878BD9F3E889B217475DCEB6C2D46F29CA93E874140AE3DCA481B0038FF45B1An6P) АПК РФ).

Согласно пункту 6 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 1 июля 1996 года № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением Гражданского кодекса Российской Федерации» основанием для принятия решения суда о признании ненормативного акта государственного органа или органа местного самоуправления недействительным являются одновременно как его несоответствие закону или иному правовому акту, так и нарушение указанным актом гражданских прав и охраняемых законом интересов гражданина или юридического лица, обратившихся в суд с соответствующим требованием.

С учетом изложенного суд апелляционной инстанции полагает, что требования заявителей могут быть удовлетворены только в том случае, если будут установлены следующие обстоятельства:

1) несоответствие оспариваемого решения закону или иному нормативному правовому акту;

2) нарушение прав и законных интересов заявителя этим решением.

При отсутствии хотя бы одного из данных обстоятельств, требования общества удовлетворению не подлежат.

В силу [подпункта 8 пункта 1 статьи 1](consultantplus://offline/ref=0E523E18ECB3878BD9F3E889B217475DCEB6C5D96828CA93E874140AE3DCA481B0038FF65C1AnBP) Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства.

По смыслу [статей 1](consultantplus://offline/ref=0E523E18ECB3878BD9F3E889B217475DCEB6C5D96828CA93E874140AE3DCA481B0038FF65CAE43381EnDP) и [7](consultantplus://offline/ref=0E523E18ECB3878BD9F3E889B217475DCEB6C5D96828CA93E874140AE3DCA481B0038FF65CAE433D1En6P) ЗК РФ земельные участки должны использоваться согласно их целевому назначению, принадлежности к той или иной категории и разрешенному использованию. Выделение земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с Земельным [кодексом](consultantplus://offline/ref=0E523E18ECB3878BD9F3E889B217475DCEB6C5D96828CA93E874140AE31DnCP) Российской Федерации под определенные цели. Сведения о разрешенном использовании земельного участка наряду со сведениями о его площади являются элементом уникальной характеристики земельного участка.

Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений ([абзац 3 пункта 2 статьи 7](consultantplus://offline/ref=0E523E18ECB3878BD9F3E889B217475DCEB6C5D96828CA93E874140AE3DCA481B0038FF65CAF42391EnDP) ЗК РФ). Однако, как правильно указал суд первой инстанции, в настоящее время классификатор видов разрешенного использования земельных участков не утвержден. Следовательно, правовая основа для однозначного наименования видов разрешенного использования земельных участков на данный момент отсутствует.

Согласно части 6 статьи 30 ГрК РФ в градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

В соответствии с частями 2 и 3 статьи 37 ГрК РФ применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

По смыслу статей 30, 32 и 37 ГрК РФ вид разрешенного использования земельного участка представляет собой конкретную деятельность, осуществляемую землепользователем на предоставленном ему участке, то есть разрешенное использование земельного участка, основанное на зонировании территории, заключается в определении конкретных видов деятельности, которая может вестись землепользователем на предоставляемом ему земельном участке. При этом разрешенное использование определяется не собственником земельного участка применительно к конкретному участку, а градостроительным регламентом применительно к каждой территориальной зоне.

[Пунктом 3 части 1 статьи 4](consultantplus://offline/ref=0E523E18ECB3878BD9F3E889B217475DCEB6C7D16E2ACA93E874140AE3DCA481B0038FF65CAE41391EnDP) Федерального закона от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» установлено, что решение об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования принимается главой местной администрации, за исключением случаев изменения одного вида разрешенного использования земельных участков на другой вид разрешенного использования земельных участков, предусматривающий жилищное строительство, а также случаев, предусмотренных пунктом 5 настоящей части и статьей 4.1 названного Федерального закона, с учетом результатов публичных слушаний. Указанные публичные слушания организуются и проводятся в порядке, определенном уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений [частей 3](consultantplus://offline/ref=0E523E18ECB3878BD9F3E889B217475DCEB6C5D9682ACA93E874140AE3DCA481B0038FF65CAE45391EnDP)–[10 статьи 39](consultantplus://offline/ref=0E523E18ECB3878BD9F3E889B217475DCEB6C5D9682ACA93E874140AE3DCA481B0038FF65CAE453A1En0P) Градостроительного кодекса Российской Федерации в части соответствующих требований.

Согласно пункту 1 Порядка изменения разрешенного использования земельных участков на территории г. Иркутска (приложение № 3 к постановлению мэра г. Иркутска от 24 июля 2007 № 031-06-1365/7), принятого во исполнение требований [статьи 4](consultantplus://offline/ref=0E523E18ECB3878BD9F3E889B217475DCEB6C7D16E2ACA93E874140AE3DCA481B0038FF65CAE43391En2P) Федерального закона от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации», решение об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования принимается председателем Комитета по управлению муниципальным имуществом г. Иркутска, за исключением случаев, предусмотренных [статьей 4.1](consultantplus://offline/ref=0E523E18ECB3878BD9F3E889B217475DCEB6C7D16E2ACA93E874140AE3DCA481B0038F1Fn3P) Федерального закона «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации», с учетом результатов публичных слушаний. Публичные слушания организуются и проводятся комиссией по землепользованию и застройке г. Иркутска в соответствии с решением Думы г. Иркутска от 31.08.2005 № 004-20-160180/5 «О публичных слушаниях в области градостроительной деятельности в г. Иркутске» и постановлением мэра г. Иркутска от 15.08.2005 № 031-06-1401/5 «О комиссии по землепользованию и застройке г. Иркутска».

Граждане или юридические лица, заинтересованные в изменении разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства с учетом результатов публичных слушаний, обращаются в Комитет по градостроительной политике администрации г. Иркутска с заявлением об изменении разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства с приложением указанных в Порядке документов.

В силу [части 2 статьи 85](consultantplus://offline/ref=0E523E18ECB3878BD9F3E889B217475DCEB6C5D96828CA93E874140AE3DCA481B0038FF65CAE453F1En2P) ЗК РФ, части 1 статьи 36 ГрК РФ градостроительным регламентом, исполнение которого обязательно для всех землепользователей, определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

Градостроительные регламенты в соответствии с [пунктом 2 статьи 85](consultantplus://offline/ref=0E523E18ECB3878BD9F3E889B217475DCEB6C5D96828CA93E874140AE3DCA481B0038FF65CAE453F1En2P) ЗК РФ и статьей 30 ГрК РФ определяются Правилами землепользования и застройки. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. Утверждение правил землепользования и застройки городских округов отнесено к полномочиям органов местного самоуправления городских округов в области градостроительной деятельности (часть 3 статьи 8 ГрК РФ).

В соответствии с частью 3 статьи 9 ГрК РФ документы территориального планирования являются обязательными для органов государственной власти, органов местного самоуправления при принятии ими решений и реализации таких решений.

На основании пункта 3 части 1 статьи 18 ГрК РФ документами территориального планирования муниципальных образований являются генеральные планы городских округов.

Согласно части 5 статьи 23 ГрК РФ на картах (схемах), содержащихся в генеральных планах, отображаются, в том числе границы и описание функциональных зон с указанием планируемых для размещения в них объектов. В соответствии с пунктом 5 статьи 1 ГрК РФ функциональные зоны – зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение.

Судом первой инстанции установлено и следует из материалов дела, что границы территории города Иркутска определены Генеральным планом города Иркутска, утвержденным решением Думы г. Иркутска от 28.06.2007 № 004-20-390583/7.

Земельный участок, расположенный по адресу: г. Иркутск, ул. Набережная Иркута, уч. 1, с кадастровым № 38:36:000033:362, в соответствии с Генеральным планом г. Иркутска, утвержденным решением городской Думы от 28.06.2007 № 004-20-390583/7, проектом планировки Северной части Свердловского округа г. Иркутска, утвержденному постановлением администрации г. Иркутска от 18.04.2012 № 031-06-730/12, расположен в жилой зоне частично, предназначенной для застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-4), частично в зоне, предназначенной для застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-3), что подтверждается представленными в материалы дела информационными справками Департамента обеспечения градостроительной деятельности комитета по градостроительной политике Администрации г. Иркутска.

Возможность самостоятельного выбора разрешенного использования земельного участка поставлена в зависимость от видов использования, предусмотренных зонированием территорий.

Пунктом 1 статьи 35 ГрК РФ установлено, что в результате градостроительного зонирования могут определяться жилые, общественно-деловые, производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, зоны сельскохозяйственного использования, зоны рекреационного назначения, зоны особо охраняемых территорий, зоны специального назначения, зоны размещения военных объектов и иные виды территориальных зон.

В состав жилых зон могут включаться: 1) зоны застройки индивидуальными жилыми домами; 2) зоны застройки малоэтажными жилыми домами; 3) зоны застройки среднеэтажными жилыми домами; 4) зоны застройки многоэтажными жилыми домами; 5) зоны жилой застройки иных видов (пункт 2 статьи 35 ГрК РФ).

В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. В состав жилых зон могут включаться также территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства (пункт 3 статьи 35 ГрК РФ).

Как установлено судом первой инстанции, согласно материалам дела, на земельном участке с кадастровым номером 38:36:000033:362, расположено нежилое здание 1-этажное, площадью 1 558,4 кв. м инв. № 25:401:001:020306730, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 31.03.2012. В соответствии с решением от 12.12.2012 № 3800/609/12-1042 органом кадастрового учета исправлена техническая ошибка в сведениях о земельном участке с кадастровым номером 38:36:000033:362 в части исправления сведений о наименовании части земельного участка – под «Здание спортплошадки». Как указал заявитель, данное нежилое помещение «Здание спортплошадки» используется обществом при осуществлении торговой деятельности – закупки, хранения и поставки алкогольной продукции.

По мнению суда апелляционной инстанции, суд первой инстанции, исследовав вопрос о том, какие объекты могут размещаться в указанной зоне, пришел к правильному выводу, что размещение спортплощадки в качестве основного вида разрешенного использования при осуществлении торговой деятельности - закупки, хранения и поставки алкогольной продукции в жилой зоне не предусмотрено. Размещенный объект и использование земельного участка не соответствует установленным основным и вспомогательным видам разрешенного использования объектов, противоречит функциональному назначению конкретной территориальной зоны.

Правомерность данного выводы суда первой подтверждается Решением Думы г. Иркутска № 005-20-400654/2, принятым 23.11.2012, то есть после принятия оспариваемого решения, и утвердившим Правила землепользования и застройки части территории г. Иркутска (опубликовано в газете «Иркутск официальный» от 30.11.2012 № 48/433), согласно данным Правилам земельный участок с кадастровым № 38:36:000033:362 расположен в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами ЖЗ-103.

В соответствии с градостроительными регламентами, установленными решением Думы г. Иркутска от 23.11.2012 (ст. 128) основным видом разрешенного использования спорного земельного участка, расположенного в зоне ЖЗ-103, является «многоквартирные жилые дома», вспомогательным видом - «объекты инженерно-технического обеспечения», условными видами - объекты социально-бытового назначения, объекты торгового назначения, объекты культурно-досугового назначения, объекты административно-делового назначения, объекты общественного питания, объекты социального обеспечения, объекты здравоохранения».

В данном случае суд первой инстанции правильно указал, что доводы заявителя о необходимости изменения вида разрешенного использования не основаны на нормах действующего законодательства.

Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства установлен статьей 39 ГрК РФ.

ООО «Паллада» с заявлением о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства не обращалось.

Согласно части 8 статьи 36 ГрК РФ земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

Учитывая, что в соответствии с распоряжением администрации г. Иркутска от 15.04.2005 № 504-02-803/5, п. 9 кадастрового паспорта земельного участка от 15.05.2012 и от 12.12.2012, свидетельством о государственной регистрации права на земельный участок от 31.03.2012, разрешенное использование земельного участка с кадастровым номером 38:36:000033:362 – для эксплуатации существующих нежилых зданий, на указанном земельном участке расположено нежилое здание, что соответствует указанному разрешенному использованию, суд первой инстанции пришел к обоснованному выводу, что Администрация г. Иркутска в своем ответе от 07.09.2012 № 945-70-5114/2 обоснованно указала, что изменение вида разрешенного использования в данном случае не требуется.

Принимая во внимание вышеизложенное, суд первой инстанции пришел к правильному выводу об отсутствии нарушения прав и законных интересов заявителя оспариваемым отказом, изложенным в письме администрации от 07.09.2012 № 945-70-5114/2.

Судом первой инстанции обоснованно отклонен довод заявителя о том, что по основаниям отказа, изложенного в письме от 07.09.2012 № 945-70-5114/2, заявление общества об изменении вида разрешенного использования Администрацией по сути не рассматривалось, не принимается судом, поскольку оспариваемый отказ не нарушает прав ООО «Паллада».

В соответствии с [частью 2 статьи 1](consultantplus://offline/ref=0E523E18ECB3878BD9F3E889B217475DCEB1C4D5692ECA93E874140AE3DCA481B0038FF65CAE43391En4P) Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон № 221-ФЗ) государственный кадастр недвижимости (далее – ГКН) является систематизированным сводом сведений об учтенном в соответствии с настоящим Федеральным законом недвижимом имуществе. В силу [части 2 статьи 7](consultantplus://offline/ref=0E523E18ECB3878BD9F3E889B217475DCEB1C4D5692ECA93E874140AE3DCA481B0038FF65CAE433D1En4P) Закона № 221-ФЗ в ГКН вносятся сведения о кадастровой стоимости земельного участка, о разрешенном использовании земельного участка.

В силу [части 5 статьи 4](consultantplus://offline/ref=0E523E18ECB3878BD9F3E889B217475DCEB1C4D5692ECA93E874140AE3DCA481B0038FF415n9P) Закона № 221-ФЗ сведения вносятся в государственный кадастр недвижимости органом кадастрового учета на основании поступивших в этот орган в установленном настоящим Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=0E523E18ECB3878BD9F3E889B217475DCEB1C4D5692ECA93E874140AE31DnCP) порядке документов.

Внесение сведений о разрешенном использовании участка в государственный земельный кадастр регламентировалось [Порядком](consultantplus://offline/ref=0E523E18ECB3878BD9F3E889B217475DCCBAC3D069259799E02D18081En4P) ведения государственного реестра земель кадастрового района, утвержденным Приказом Федеральной службы земельного кадастра России от 15.06.2001 № П/119 (зарегистрирован в Минюсте Российской Федерации 20.06.2001 № 2753, утратил силу в связи с принятием [Приказа](consultantplus://offline/ref=0E523E18ECB3878BD9F3E889B217475DC6B5C3D368259799E02D18081En4P) Министерства экономического развития Российской Федерации от 12.01.2010 № 2). В соответствии с пунктом 6.2.17 Приказа в строку «9» заносится разрешенное использование (назначение) в соответствии с имеющим юридическую силу документом, которым устанавливается разрешенное использование. Если разрешенное использование не установлено, в строку записывается цель предоставления, указанная в акте органа власти о предоставлении земельного участка.

Как установлено судом первой инстанции и следует из материалов дела, согласно кадастровому паспорту земельного участка от 15.05.2012 сведения о земельном участке с кадастровым номером 38:36:000033:362 в государственный кадастр недвижимости внесены 21.04.2005. Внесенные в ГКН сведения о разрешенном использовании земельного участка с кадастровым номером 38:36:000033:362 - «для эксплуатации существующих нежилых зданий» соответствуют установленному Распоряжением КУМИ администрации г. Иркутска от 15.04.2005 № 504-02-803/5 разрешенному использованию земельного участка, на что также указано в письме ФБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» от 17.12.2012 № 12-исх/3085-СТ.

В соответствии с [пунктом 2 статьи 66](consultantplus://offline/ref=0E523E18ECB3878BD9F3E889B217475DCEB6C5D96828CA93E874140AE3DCA481B0038FF65CAF42391EnCP) ЗК РФ для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель. Государственная кадастровая оценка земель проводится в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации утверждают средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу).

[Правилами](consultantplus://offline/ref=0E523E18ECB3878BD9F3E889B217475DCEB2C5D26B28CA93E874140AE31DnCP) проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 08.04.2000 № 316 (далее - Правила № 316), установлено, что государственная кадастровая оценка земель проводится Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости, его территориальными органами, а также находящимися в их ведении предприятиями и организациями. Государственная кадастровая оценка земель основывается на классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования ([пункт 4](consultantplus://offline/ref=0E523E18ECB3878BD9F3E889B217475DCEB2C5D26B28CA93E874140AE3DCA481B0038FF65CAE43391En7P) Правил № 316).

Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 15.02.2007 № 39 утверждены [Методические указания](consultantplus://offline/ref=0E523E18ECB3878BD9F3E889B217475DCEB3C6D56E29CA93E874140AE31DnCP) по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, позволяющих определить кадастровую стоимость земельных участков в составе земель населенных пунктов по видам разрешенного использования. Приказом Роснедвижимости от 29.06.2007 № П/0152 утверждены [Технические рекомендации](consultantplus://offline/ref=0E523E18ECB3878BD9F3E889B217475DC7B2C5D36D259799E02D18081En4P) по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, пунктом 2.2 которых предусмотрен механизм определения номера разрешенного использования земельного участка, согласно которому определение номера вида разрешенного использования земельных участков производится в соответствии с Типовым перечнем видов разрешенного использования (таблица № 1 приложения № 2).

В соответствии с результатом государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов на территории Иркутской области (Приложение № 1 к постановлению Правительства Иркутской области от 27.11.2008 № 101-пп) при определении вида (группы) разрешенного использования земель для государственной кадастровой оценки спорному земельному участку с кадастровым номером 38:36:000033:362 был присвоен 9 вид разрешенного использования, к которому согласно пункту 1.2.9 Методических указаний относятся земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок. Кадастровая стоимость определена – 7 473, 27 рублей за 1 кв. м.

Данный вид (группа) разрешенного использования определялся соответствующей организацией для государственной кадастровой оценки на основе классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования.

Полагая, что в отношении указанного участка неправильно был определен вид разрешенного использования, общество не оспорило в установленном порядке результаты кадастровой оценки земельного участка либо нормативный акт, утвердивший данные результаты оценки.

С учетом указанного и при установленных выше обстоятельствах суд первой инстанции пришел к правомерному выводу, что в рассматриваемом случае изменение кадастровой стоимости в разрезе видов разрешенного использования, с 9 вида (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений и сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок) на 5 вид разрешенного использования (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания) вне компетенции администрации г. Иркутска.

Таким образом, по мнению суда апелляционной инстанции, суд первой пришел к обоснованному выводу об отказе заявителю в удовлетворении требований.

При указанных фактических обстоятельствах и правовом регулировании суд апелляционной инстанции не находит оснований для удовлетворения апелляционной жалобы, доводы которой проверены в полном объеме, но не могут быть учтены как не влияющие на законность принятого по делу судебного акта. Оснований, предусмотренных [статьей 270](consultantplus://offline/ref=0E523E18ECB3878BD9F3E889B217475DCEB6C2D46F29CA93E874140AE3DCA481B0038FF65CAF443D1En3P) АПК РФ, для отмены или изменения решения суда первой инстанции не имеется.

Приведенные в апелляционной жалобе доводы, свидетельствуют не о нарушении судом первой инстанции норм материального и процессуального права, а о несогласии заявителя жалобы с установленными по делу фактическими обстоятельствами и оценкой судом доказательств.

Четвертый арбитражный апелляционный суд, руководствуясь [статьями 258](consultantplus://offline/ref=0E523E18ECB3878BD9F3E889B217475DCEB6C2D46F29CA93E874140AE3DCA481B0038FF65CAF453F1En6P), [268](consultantplus://offline/ref=0E523E18ECB3878BD9F3E889B217475DCEB6C2D46F29CA93E874140AE3DCA481B0038FF65CAF443C1En7P) – [271](consultantplus://offline/ref=0E523E18ECB3878BD9F3E889B217475DCEB6C2D46F29CA93E874140AE3DCA481B0038FF65CAF443F1En3P) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

**постановил:**

Решение Арбитражного суда Иркутской области от 05 марта 2013 года по делу № А19-19112/2011 оставить без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения.

Постановление арбитражного суда апелляционной инстанции вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в двухмесячный срок в кассационном порядке в Федеральный арбитражный суд Восточно-Сибирского округа.

**5. Подготовка к работе на практическом занятии по составлению проекта документа (соглашения о перераспределении земельных участков).**

Подготовка проекта соглашения о перераспределении земельных участков ориентирует обучающихся на применение полученных теоретических знаний в будущей практической деятельности. На основе полученного задания (проблемной ситуации) обучающиеся в процессе совместного обсуждения на практическом занятии обосновывают предложения по аргументации правовой позиции.

**Задание (проблемная ситуация)**

Граждане К. и М., являясь собственниками смежных земельных участков, заключили договор купли-продажи части земельного участка и обратились к кадастровому инженеру для подготовки межевых планов земельных участков с учетом изменения их границ. Кадастровый инженер отказался осуществлять работы по формированию земельных участков, сославшись на несоответствие договора купли-продажи части участка действующему законодательству и необходимость заключения соглашения о перераспределении земельных участков.

Дайте правовую оценку сложившейся ситуации.

Подготовьте проект соглашения о перераспределении земельных участков.

**ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ**

**для очной формы обучения №2**

**Тема 2. Субъекты прав на земельные участки.**

Субъекты прав на земельные участки и участники земельных отношений: соотношение понятий.

Государство, муниципальные образования как субъекты прав на земельные участки. Правовые проблемы разграничения государственной собственности на землю.

Граждане как субъекты прав на земельные участки.

Иностранные граждане, лица без гражданства как субъекты прав на земельные участки.

Правовые проблемы приобретения иностранными гражданами и лицами без гражданства прав на земельный участки в Российской Федерации.

Юридические лица как субъекты прав на земельные участки.

**Рекомендуемая основная литература:**

**Основная литература:**

1. Гряда Э.А., Гринь Е.А., Правовые проблемы реализации прав на земельные участки.Ч.1: учебное пособие для студентов, обучающихся по направлению подготовки 030900.68 – «Юриспруденция» (магистр)юридического факультета. Краснодар. КубГАУ, 2014. – 188с. Образовательный портал. Электронный ресурс, 2015. Режим доступа: edu.kubsau.local
2. Карташова Ю.А. Земельные участки под строительство [Электронный ресурс]/ Карташова Ю.А.— Электрон. текстовые данные.— Ростов-на-Дону: Феникс, 2010.— 99 c.— Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/1315.— ЭБС «IPRbooks»

**Дополнительная литература:**

* + - 1. Анисимов А.П. Приобретение прав на земельные участки, находящиеся в публичной собственности. Вопросы теории и практики [Электронный ресурс]: монография/ Анисимов А.П., Кокоева Л.Т., Дзагоев С.В.— Электрон. текстовые данные.— М.: Новый индекс, 2009.— 209 c.— Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/1326.— ЭБС «IPRbooks»
      2. Бевзюк Е.А. Комментарий к Федеральному закону от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» [Электронный ресурс]/ Бевзюк Е.А., Бирюкова Т.А., Вахрушева Ю.Н.— Электрон. текстовые данные.— Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2014.— 157 c.— Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/21723.— ЭБС «IPRbooks»
      3. Анисимов А.П. Конституционно-правовое регулирование права частной собственности на земельные участки [Электронный ресурс]: монография/ Анисимов А.П., МелиховА.И.— Электрон. текстовые данные.— М.: Мастер, 2009.— 170 c.— Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/1329.— ЭБС «IPRbooks»
      4. Принудительное прекращение прав на земельные участки: теория и практика правового регулирования: монография КГАУ / Гринь Е.А. ; Куб. гос. аграр. ун-т. - Краснодар : КубГАУ, 2012. - 153с. - ISBN 978-5-94672-559-0
      5. Земельное право России. Практикум: учебное пособие для студентов, обучающихся по квалификации «бакалавр» и «магистр» / Анисимов А.П., Мельников Н.Н. - М: Юрайт, 2014. – 321 с. - (бакалавр, базовый курс). - ISBN 978-5-9916-3424-3

**Основные нормативные правовые акты:**

Конституция Российской Федерации. Принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 года // Российская газета. 1993. 25 декабря.

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 года №51-Ф3 // СЗ РФ. 1994. №32. Ст. 3301.

О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан: Федеральный закон от 15 апреля 1998 года № 66-ФЗ // СЗ РФ. 1998. № 16. Ст. 1801.

Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ // СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.

Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 5 августа 2000 года № 117-ФЗ // СЗ РФ. 2000. № 32. Ст. 3340.

О землеустройстве: Федеральный закон от 18 июня 2001 года №78-ФЗ // СЗ РФ. 2001. № 26. Ст. 2582.

О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации: Федеральный закон от 25 октября 2001 года №137-ФЗ // СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4148.

О крестьянском (фермерском) хозяйстве: Федеральный закон от 11 июня 2003 года № 74-ФЗ // СЗ РФ. 2003. № 24. Ст. 2249.

О личном подсобном хозяйстве: Федеральный закон от 7 июля 2003 года № 112-ФЗ // СЗ РФ. 2003. №28. Ст. 2881.

Об обороте земель сельскохозяйственного назначения: Федеральный закон от 24 июля 2002 года №101-ФЗ // СЗ РФ. 2002. №30. Ст. 3018.

О структуре федеральных органов исполнительной власти: Указ Президента Российской Федерации от 21 мая 2012 года № 636 // СЗ РФ. 2012. №22. Ст. 2754.

Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском крае: Закон Краснодарского края от 5 ноября 2002 года № 532-КЗ // Кубанские новости. 2002. 14 ноября.

**1.Решение задач (кейс-метод).**

**Задание №1 (задача)**

Граждане Германии обратилась в мэрию г. Неймана Калининградской области с просьбой предоставить им земельные участки для строительства жилых домов и дач на землях, находящихся в границах муниципального образования. Решением администрации просьба была удовлетворена: земельные участки были предоставлены на условиях аренды. Такое решение не устроило заявителей, изъявивших желание стать собственниками земельных участков, и они обжаловали его в судебном порядке.

Решите дело.

**Задание №2.**

Заполните таблицу.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Понятие приграничной территории** | **Наименование нормативного акта, которым определен перечень приграничных территорий** | **Особенности правового режима земельных участков приграничных территорий** |
|  |  |  |

**2. Подготовка к дискуссии** на тему **«Правовые проблемы разграничения государственной собственности на землю»**  Цель дискуссии – анализ правовых проблем, возникающих при разграничении государственной собственности на землю при определении субъекта, обладающего компетенцией по распоряжению земельными участками.

1. **Подготовка к работе по анализу материалов практики на практическом занятии.** Формой внеаудиторной самостоятельной работы является изучение Постановления Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 04.02.2013 г. по делу № А21-3611/2012.

ТРИНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 4 февраля 2013 г. по делу № А21-3611/2012

Резолютивная часть постановления объявлена 16 января 2013 года

Постановление изготовлено в полном объеме 04 февраля 2013 года

Тринадцатый арбитражный апелляционный суд

в составе:

председательствующего Горбик В.М.

судей Полубехиной Н.С., Старовойтовой О.Р.

при ведении протокола судебного заседания: Сизоненко М.Г.,

при участии:

от заявителя: до перерыва представителя Васильева В.А. (доверенность от 21.05.2010), после перерыва не явился, извещен,

от ответчика: не явился, извещен,

рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу (регистрационный номер 13АП-18206/2012) администрации МО «Зеленоградский район» на решение Арбитражного суда Калининградской области от 17.07.2012 по делу № А21-3611/2012 (судья Шанько О.А.) с учетом определения об исправлении технической ошибки от 17.07.2012, принятое

по заявлению НБФ «Салем-Русь»

заинтересованному лицу: Администрации МО «Зеленоградский район»

о признании незаконным решения органа местного самоуправления

**установил:**

Некоммерческий благотворительный фонд «Салем-Русь», место нахождения: 236530, Калининградская обл., г. Зеленоградск, ул. Ленина, д. 20, ОГРН 1033909000124 (далее - НБФ «Салем-Русь», фонд, заявитель), обратился в Арбитражный суд Калининградской области с заявлением к администрации муниципального образования «Зеленоградский район», место нахождения: Калининградская обл., г. Зеленоградск, ул. Крымская, 5 а, ОГРН 1023902057134 (далее - администрация, заинтересованное лицо), в котором просил признать незаконным отказ администрации в предоставлении фонду в собственность расположенных в районе поселка Логвино Зеленоградского района Калининградской области земельных участков с кадастровыми номерами 39:05:000000:372 (обособленные участки 39:05:061129:5 площадью 52,1848 га, 39:05:061128:5 площадью 24,6152 га) для сельскохозяйственного использования; обязать администрацию в соответствии с [пунктом 4 статьи 10](consultantplus://offline/ref=9DE96145EC3CB612601B08ACB8D967B7F85999AEB3983F248DD74E7116BEDDC78E13934CA59DD2CEQ074Q) Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» предоставить в собственность фонду земельные участки, расположенные в районе поселка Логвино Зеленоградского района Калининградской области, с кадастровыми номерами 39:05:000000:372 (обособленные участки 39:05:061129:5 площадью 52,1848 га, 39:05:061128:5 площадью 24,6152 га) для сельскохозяйственного использования.

Решением Арбитражного суда Калининградской области от 17.07.2012 с учетом определения от 17.07.2012 об исправлении технической ошибки заявление удовлетворено, также с муниципального образования «Зеленоградский район» взыскано за счет казны в пользу фонда 2000 руб. государственной пошлины.

Не согласившись с решением суда, администрация подала апелляционную жалобу, в которой просила решение отменить, принять судебный акт и отказать в удовлетворении требований заявителя. По мнению администрации, вынесенное решение незаконно и подлежит отмене, поскольку отказ администрации основан также на [статье 3](consultantplus://offline/ref=9DE96145EC3CB612601B08ACB8D967B7F85999AEB3983F248DD74E7116BEDDC78E13934CA59DD2C0Q077Q) Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Закон № 101-ФЗ), согласно которой иностранные граждане, иностранные юридические лица, лица без гражданства, а также юридические лица, в уставном капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 процентов, могут обладать земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения только на праве аренды. В деле имеются сведения о том, что учредителями фонда являются иностранный гражданин и иностранное юридическое лицо. Указанные обстоятельства послужили основанием для отказа в предоставлении в собственность указанных земельных участков. Кроме того, фонд не представил администрации сведений о том, что доля капитала иностранного гражданина и иностранного юридического лица меньше 50%.

В отзыве на апелляционную жалобу фонд просил решение оставить без изменения, поскольку оно является законным и обоснованным. Также фонд пояснил, что из имеющихся в деле документов, в частности, ответа от 30.12.2011 № 5193 заместителя главы МО «Зеленоградский район» В.А. Беляева явствует, что отказ администрации обусловлен лишь тем обстоятельством, что в учредителях фонда значится находящаяся на территории Федеративной Республики Германия благотворительная социальная организация «Брудершафт Салем», а также гражданин Федеративной Республики Германия. На основании [статьи 118](consultantplus://offline/ref=9DE96145EC3CB612601B08ACB8D967B7F8589AAFB49A3F248DD74E7116BEDDC78E13934CA59DD4C5Q07DQ) Гражданского кодекса Российской Федерации фондом для целей настоящего [Кодекса](consultantplus://offline/ref=9DE96145EC3CB612601B08ACB8D967B7F8589AAFB49A3F248DD74E7116QB7EQ) признается не имеющая членства некоммерческая организация, учрежденная гражданами и (или) юридическими лицами на основе добровольных имущественных взносов, преследующая социальные, благотворительные, культурные, образовательные или иные общественно полезные цели. Фонд является некоммерческой благотворительной организацией, следовательно, не имеет ни уставного, ни складочного капитала. Также согласно уставу фонд не имеет ни уставного, ни складочного капитала. Администрацией не представлены в суд первой инстанции какие-либо доказательства, подтверждающие наличие уставного (складочного) капитала фонда или в его уставном (складочном) капитале размера доли иностранного гражданина и иностранного юридического лица более чем 50%.

Определением от 12.12.2012 Тринадцатый арбитражный апелляционный суд отложил рассмотрение дела, обязав заявителя представить надлежащим образом заверенную копию устава фонда.

Ответчик, извещенный надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, своего представителя в судебное заседание не направил, поэтому в соответствии с данными в [постановлении](consultantplus://offline/ref=9DE96145EC3CB612601B08ACB8D967B7F8599BA0B7993F248DD74E7116QB7EQ) Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.02.2011 № 12 разъяснениями дело рассмотрено в отсутствие указанного лица.

В соответствии с [частью 1 статьи 163](consultantplus://offline/ref=9DE96145EC3CB612601B08ACB8D967B7F85E98A6B19A3F248DD74E7116BEDDC78E13934CA59CD3C3Q07CQ) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд апелляционной инстанции по своей инициативе объявил перерыв в судебном заседании 09.01.2013. После окончания перерыва суд апелляционной инстанции в том же составе 16.01.2013 завершил рассмотрение дела.

Законность и обоснованность решения проверены в апелляционном порядке.

Как следует из материалов дела, фонд зарегистрирован администрацией муниципального образования «Зеленоградский район» 20.10.1997. Одним из учредителей фонда является благотворительная социальная организация «Брудершафт Салем» (страна регистрации – Федеративная Республика Германия).

Постановлением главы Зеленоградского района Калининградской области от 24.04.1998 № 297 фонду для сельскохозяйственного использования детско-юношеской деревней «Салем» предоставлен в аренду земельный участок площадью 76,8 га в районе п. Логвино Зеленоградского района сроком на 49 лет, который использовался заявителем в сельскохозяйственных целях.

Фонд обратился в администрацию с заявлением от 15.12.2011 исх. № 265 о предоставлении фонду в собственность земельных участков с кадастровыми номерами 39:05:000000:372 (обособленные участки 39:05:061129:5 площадью 52,1848 га, 39:05:061128:5 площадью 24,6152 га) с разрешенным использованием для сельскохозяйственного использования детско-юношеской деревней Салем.

Заявление фонда оставлено администрацией без удовлетворения ввиду того, что в учредителях фонда значатся находящаяся на территории Федеративной Республики Германия благотворительная организация «Брудершафт Салем», а также граждане Федеративной Республики Германия (ответ от 30.12.2011 № 5193).

Полагая, что отказ администрации не соответствует закону, а именно [части 3 статьи 15](consultantplus://offline/ref=9DE96145EC3CB612601B08ACB8D967B7F85999A1B3913F248DD74E7116BEDDC78E13934CA59DD2C4Q074Q) Земельного кодекса Российской Федерации, фонд обратился с настоящим заявлением в арбитражный суд. Суд первой инстанции удовлетворил требования заявителя.

Оценив доказательства, проверив обоснованность доводов, изложенных в апелляционной жалобе, отзыве на апелляционную жалобу, апелляционная инстанция считает, что решение не подлежит отмене по следующим основаниям.

В соответствии с [пунктом 4 статьи 10](consultantplus://offline/ref=9DE96145EC3CB612601B08ACB8D967B7F85999AEB3983F248DD74E7116BEDDC78E13934CA59DD2CEQ074Q) Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» переданный в аренду гражданину или юридическому лицу земельный участок может быть приобретен таким арендатором в собственность по рыночной стоимости, сложившейся в данной местности, или по цене, установленной законом субъекта Российской Федерации, по истечении трех лет с момента заключения договора аренды при условии надлежащего использования этого земельного участка.

Как установлено судом первой инстанции, фонд не является иностранным юридическим лицом и на него не распространяются ограничения в приобретении права собственности на земельные участки в приграничных территориях, предусмотренные [пунктом 3 статьи 15](consultantplus://offline/ref=9DE96145EC3CB612601B08ACB8D967B7F85999A1B3913F248DD74E7116BEDDC78E13934CA59DD2C4Q074Q) Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно пунктам 2.1 и 2.2 устава фонд создан для реализации проекта «САЛЕМ-детская и юношеская деревня с садово-огородническим хозяйством в Калининградской области», реализация проекта направлена на решение актуальных и сложных проблем: социальной защиты детства, возрождения в детях крестьянского духа, чувства грамотного, рачительного и самостоятельного хозяина на земле, содействия становлению творческих инициатив, направленных на улучшение структур образования, здравоохранения, социальной защиты, содействия внедрению корректирующих и компенсационных медико-психологических систем и методик для оказания помощи детям-сиротам и инвалидам детства, проведения исследований и разработок альтернативных экологических, агротехнических, медицинских и образовательных технологий, создания целевых фондов поддержки небольших альтернативных программ, проведения благотворительных мероприятий, содействие во взаимопонимании между народами, осуществления иных видов деятельности, связанных с достижением уставных целей, которые не запрещены действующим законодательством.

В соответствии с пунктом 4.1 устава в собственности или на ином вещном праве фонда могут находиться: здания, сооружения, оборудование, денежные средства, ценные бумаги, информационные ресурсы, другое имущество, если иное не предусмотрено федеральными законами, результаты интеллектуальной деятельности. Фонд может совершать в отношении находящегося в его собственности или на ином вещном праве имущества любые сделки, не противоречащие законодательству Российской Федерации, уставу, целям образования фонда. Источниками формирования имущества фонда в денежной и иных формах могут являться: регулярные и единовременные поступления от учредителей, добровольные имущественные взносы и пожертвования, выручка от реализации товаров, работ, услуг, дивиденды (доходы, проценты), получаемые по акциям, облигациям, другим ценным бумагам и вкладам, доходы от разрешенной законом предпринимательской деятельности, доходы от деятельности хозяйственных обществ, учрежденных фондом, поступления от деятельности по привлечению ресурсов (проведение компаний по привлечению благотворителей и добровольцев, включая организацию развлекательных, культурных, спортивных и иных массовых мероприятий, проведение компаний по сбору благотворительных пожертвований, проведение лотерей и аукционов в соответствии с законодательством Российской Федерации, реализацию имущества и пожертвований, поступивших от благотворителей в соответствии с их пожеланиями), поступлений от федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации, местных бюджетов и внебюджетных фондов, труд добровольцев, иные не запрещенные законом источники. Полученная фондом прибыль не подлежит распределению между учредителями.

Разрешая спор и принимая во внимание основания отказа администрации в удовлетворении заявления фонда, суд первой инстанции исходил из того, что под иностранным юридическим лицом в российской правовой доктрине понимается юридическое лицо, зарегистрированное на территории иностранного государства.

Между тем, как указал суд первой инстанции и как следует из представленных доказательств, фонд образован и зарегистрирован в Российской Федерации и в силу [статьи 1202](consultantplus://offline/ref=9DE96145EC3CB612601B08ACB8D967B7F85998A0B29D3F248DD74E7116BEDDC78E13934CA59DD7C4Q07DQ) Гражданского кодекса Российской Федерации его личным законом является российское право. Финансово-хозяйственная и иная деятельность фонда подлежит контролю со стороны российских государственных органов ([пункт 2 статьи 61](consultantplus://offline/ref=9DE96145EC3CB612601B08ACB8D967B7F8589AAFB49A3F248DD74E7116BEDDC78E13934CA59DD0C3Q072Q) Гражданского кодекса Российской Федерации, [глава VII](consultantplus://offline/ref=9DE96145EC3CB612601B08ACB8D967B7F8589FAEB49E3F248DD74E7116BEDDC78E13934CA59DD0C2Q07DQ) Федерального закона «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей»).

С учетом представленных в дело доказательств суд первой инстанции пришел к правомерному выводу о том, что фонд не является иностранным юридическим лицом и на него не распространяются ограничения в приобретении права собственности на земельные участки в приграничных территориях, предусмотренные [пунктом 3 статьи 15](consultantplus://offline/ref=9DE96145EC3CB612601B08ACB8D967B7F85999A1B3913F248DD74E7116BEDDC78E13934CA59DD2C4Q074Q) Земельного кодекса Российской Федерации.

В силу [части 2 статьи 201](consultantplus://offline/ref=9DE96145EC3CB612601B08ACB8D967B7F85E98A6B19A3F248DD74E7116BEDDC78E13934EA2Q975Q) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд, установив, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действия (бездействие) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц не соответствует закону или иному нормативному правовому акту и нарушают права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, принимает решение о признании ненормативного правового акта недействительным, решений и действий (бездействия) незаконными.

Таким образом, поскольку администрация не обосновала правомерность отказа в предоставлении фонду испрашиваемых земельных участков в собственность, у суда первой инстанции имелись основания для удовлетворения требований заявителя.

Довод жалобы, мотивированный обстоятельствами, предусмотренными [статьей 3](consultantplus://offline/ref=9DE96145EC3CB612601B08ACB8D967B7F85999AEB3983F248DD74E7116BEDDC78E13934CA59DD2C0Q077Q) Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», в нарушение [статьи 65](consultantplus://offline/ref=9DE96145EC3CB612601B08ACB8D967B7F85E98A6B19A3F248DD74E7116BEDDC78E13934CA59DD0C0Q070Q) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не подтвержден доказательствами.

При изложенных выше обстоятельствах решение как законное и обоснованное не подлежит отмене.

Учитывая, что нарушений при рассмотрении дела судом первой инстанции норм материального и процессуального права, которые в соответствии со [статьей 270](consultantplus://offline/ref=9DE96145EC3CB612601B08ACB8D967B7F85E98A6B19A3F248DD74E7116BEDDC78E13934CA59CD4C2Q072Q) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации являются основанием к отмене или изменению судебного акта, не установлено, апелляционная жалоба не подлежит удовлетворению.

На основании изложенного и руководствуясь [статьями 269](consultantplus://offline/ref=9DE96145EC3CB612601B08ACB8D967B7F85E98A6B19A3F248DD74E7116BEDDC78E13934CA59CD4C2Q075Q) – [271](consultantplus://offline/ref=9DE96145EC3CB612601B08ACB8D967B7F85E98A6B19A3F248DD74E7116BEDDC78E13934CA59CD4C0Q072Q) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Тринадцатый арбитражный апелляционный суд

**постановил:**

Решение Арбитражного суда Калининградской области от 17 июля 2012 года по делу № А21-3611/2012 оставить без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения.

**ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ**

**для очной формы обучения №3**

**Тема 3. Правовые проблемы приобретения прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности.**

Понятие и виды прав на земельные участки, предоставляемые из состава государственной или муниципальной собственности.

Органы государственной власти и местного самоуправления, обладающие компетенцией по предоставлению земельных участков. Правовые проблемы определения полномочий органов государственной власти и местного самоуправления по распоряжению земельными участками, собственность на которые не разграничена.

Право на бесплатное приобретение земельного участка из состава государственных и муниципальных земель в собственность; проблемы реализации.

Особенности порядка предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности на торгах: проблемы правового регулирования.

Основания для отказа в приватизации земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности; проблемы правоприменения.

**Рекомендуемая основная литература:**

**Основная:**

1. Гряда Э.А., Гринь Е.А., Правовые проблемы реализации прав на земельные участки.Ч.1: учебное пособие для студентов, обучающихся по направлению подготовки 030900.68 – «Юриспруденция» (магистр)юридического факультета. Краснодар. КубГАУ, 2014. – 188с. Образовательный портал. Электронный ресурс, 2015. Режим доступа: edu.kubsau.local
2. Карташова Ю.А. Земельные участки под строительство [Электронный ресурс]/ Карташова Ю.А.— Электрон. текстовые данные.— Ростов-на-Дону: Феникс, 2010.— 99 c.— Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/1315.— ЭБС «IPRbooks»

**Дополнительная литература:**

1. Анисимов А.П. Приобретение прав на земельные участки, находящиеся в публичной собственности. Вопросы теории и практики [Электронный ресурс]: монография/ Анисимов А.П., Кокоева Л.Т., Дзагоев С.В.— Электрон. текстовые данные.— М.: Новый индекс, 2009.— 209 c.— Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/1326.— ЭБС «IPRbooks»
2. Бевзюк Е.А. Комментарий к Федеральному закону от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» [Электронный ресурс]/ Бевзюк Е.А., Бирюкова Т.А., Вахрушева Ю.Н.— Электрон. текстовые данные.— Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2014.— 157 c.— Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/21723.— ЭБС «IPRbooks»
3. Анисимов А.П. Конституционно-правовое регулирование права частной собственности на земельные участки [Электронный ресурс]: монография/ Анисимов А.П., МелиховА.И.— Электрон. текстовые данные.— М.: Мастер, 2009.— 170 c.— Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/1329.— ЭБС «IPRbooks»
4. Принудительное прекращение прав на земельные участки: теория и практика правового регулирования: монография КГАУ / Гринь Е.А. ; Куб. гос. аграр. ун-т. - Краснодар : КубГАУ, 2012. - 153с. - ISBN 978-5-94672-559-0
5. Земельное право России. Практикум: учебное пособие для студентов, обучающихся по квалификации «бакалавр» и «магистр» / Анисимов А.П., Мельников Н.Н. - М: Юрайт, 2014. – 321 с. - (бакалавр, базовый курс). - ISBN 978-5-9916-3424-3

**Основные нормативные правовые акты:**

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 года №51-Ф3 // СЗ РФ. 1994. №32. Ст. 3301.

О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Федеральный закон от 21 июля 1997 года №122-ФЗ // СЗ РФ. 1997. №30. Ст. 3594.

Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ // СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.

О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации: Федеральный закон от 25 октября 2001 года №137-ФЗ // СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4148.

О приватизации государственного и муниципального имущества: Федеральный закон от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ // СЗ РФ. РФ. 2002. № 4. Ст. 251.

Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском крае: Закон Краснодарского края от 5 ноября 2002 года № 532-КЗ // Кубанские новости. 2002. 14 ноября.

О наделении органов местного самоуправления отдельными государственными полномочиями Краснодарского края по распоряжению земельными участками, находящимися в государственной собственности Краснодарского края, из фонда перераспределения земель Краснодарского края: Закон Краснодарского края от 10 октября 2006 года №1101-КЗ // Информационный бюллетень Законодательного Собрания Краснодарского края. 2006. № 46 (117).

**Материалы судебной и иной правоприменительной практики.**

**Рекомендуемые источники:**

Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы общества с ограниченной ответственностью «АЗС-Сервис» на нарушение конституционных прав и свобод положением абзаца первого пункта 2 статьи 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации: Определение Конституционного Суда РФ от 25 декабря 2003 года № 513-О // Учет. Налоги. Право. Официальные документы. 2004. 31 марта.

О некоторых вопросах, возникших у арбитражных судов при рассмотрении дел, связанных с взиманием земельного налога: Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23 июля 2009 года № 54 // СПС «Консультант Плюс».

О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав: Постановление Пленума Верховного Суда и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 года № 10/22 // Официальный сайт Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации arbitr.ru.

1. **Решение задач (кейс-метод)**

**Задание №1 (задача).**

**Гражданин К.** обратился в администрацию муниципального образования г. Краснодар с заявлением о предоставлении ему земельного участока для установки гаража вблизи своего места жительства, мотивировав свою просьбу тем, что он является инвалидом I группы по зрению в связи с заболеванием, полученным во время прохождения военной службы в Вооруженных Силах РФ. В своем заявлении К. ссылался на абзац 7 ст. 15 ФЗ «О социальной защите инвалидов в РФ», которая в частности устанавливает, что инвалидам вне очереди предоставляются места для строительства гаража или стоянки для средств передвижения вблизи мечта жительства с учетом градостроительных норм.

Однако администрация отказала К. в предоставлении земельного участка для строительства гаража.

**Является ли отказ правомерным?**

**Задание №2.**

Определите перечень случаев, в которых земельный участок предоставляется в собственность из состава государственных и муниципальных земель без проведения торгов за плату или бесплатно. Заполните таблицу.

|  |  |
| --- | --- |
| **Предоставление земельных участков в собственность без проведения торгов** | |
| **Бесплатное предоставление** | **Предоставление за плату** |
|  |  |

**2. Подготовка к дискуссии** на тему **«Основания для отказа в приватизации земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности».** Цель дискуссии – рассмотрение правовых проблем применения норм земельного права, содержащих основания для отказа в приватизации земельных участков.

**3. Подготовка к работе по анализу материалов практики на практическом занятии**. Формой внеаудиторной самостоятельной работы также является изучение Определения Верховного Суда Российской Федерации от 16.04.2013 г. № 18-КГ13-8.

**ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ**

**от 16 апреля 2013 г. № 18-КГ13-8**

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего Момотова В.В.,

судей Пчелинцевой Л.М. и Асташова С.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании 16 апреля 2013 г. гражданское дело по иску Кесопуло А.К. к администрации муниципального образования город-курорт Геленджик о признании права на предоставление земельного участка в собственность

по кассационной жалобе Кесопуло А.К. на постановление президиума Краснодарского краевого суда от 6 июня 2012 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Пчелинцевой Л.М., объяснения представителя Кесопуло А.К. – Лукьяновой М.Г., поддержавшей доводы кассационной жалобы,

изучив материалы дела, переданного с кассационной жалобой Кесопуло А.К. для рассмотрения в судебном заседании суда кассационной инстанции определением заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации Соловьева В.Н. от 28 марта 2013 г.,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Кесопуло А.К. обратился в суд с иском к администрации муниципального образования город-курорт Геленджик о признании права на предоставление в собственность за плату земельного участка площадью 112 кв. м вблизи домов <...> и <...> по ул. <...> в г. <...>. Уточнив требования, просил признать за ним право на предоставление указанного участка в аренду.

В обоснование иска Кесопуло А.К. ссылался на то, что с 1992 года по договору купли-продажи является собственником квартиры в многоквартирном доме 14 по указанному адресу, по устной сделке приобрел у соседа три металлических гаража на каменном фундаменте, расположенных на спорном земельном участке. На протяжении длительного времени пользуется участком, неоднократно обращался в администрацию муниципального образования город-курорт Геленджик с заявлениями о предоставлении ему в собственность за плату спорного земельного участка, в чем ему было отказано по тем основаниям, что он не является собственником объекта недвижимости, расположенного на этом земельном участке, кроме того, участок расположен на придомовой территории многоквартирного жилого дома и размещение индивидуальных гаражей на данной территории не допускается. Считает отказ необоснованным, поскольку он более 26 лет открыто пользуется спорным земельным участком и в соответствии с [Конституцией](consultantplus://offline/ref=13D633CD700DED5989F84121B8730E20DDEDC6F61E959F51B971354852R) Российской Федерации и Земельным [кодексом](consultantplus://offline/ref=13D633CD700DED5989F84121B8730E20DEE7C3F41CCAC853E8243B87F2445DR) Российской Федерации вправе иметь в собственности земельный участок.

Дело судами рассматривалось неоднократно.

Решением Геленджикского городского суда от 3 августа 2011 г. в иске Кесопуло А.К. отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 13 октября 2011 г. решение суда отменено, вынесено новое решение, которым иск Кесопуло А.К. удовлетворен.

Постановлением президиума Краснодарского краевого суда от 6 июня 2012 г. определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 13 октября 2011 г. отменено, решение Геленджикского городского суда от 3 августа 2011 г. оставлено без изменения.

Кесопуло А.К. 8 августа 2012 г. подал в Верховный Суд Российской Федерации кассационную жалобу, в которой поставил вопрос об отмене постановления президиума Краснодарского краевого суда от 6 июня 2012 г.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 25 сентября 2012 г. отказано в передаче кассационной жалобы Кесопуло А.К. для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Кесопуло А.К. 13 ноября 2012 г. подана повторная кассационная жалоба, в которой поставлен вопрос об отмене постановления президиума Краснодарского краевого суда от 6 июня 2012 г.

По результатам изучения доводов повторной кассационной жалобы Кесопуло А.К. заместителем Председателя Верховного Суда Российской Федерации Соловьевым В.Н. 12 декабря 2012 г. дело было истребовано в Верховный Суд Российской Федерации, и его же определением от 28 марта 2013 г. определение судьи Верховного Суда Российской Федерации от 25 сентября 2012 г. отменено, кассационная жалоба Кесопуло А.К. с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив обоснованность доводов кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не находит оснований для удовлетворения кассационной жалобы.

Как следует из материалов дела и установлено судом первой инстанции, Кесопуло А.М. является собственником квартиры <...> в доме <...> по ул. <...> в г. <...> на основании договора купли-продажи от 20 августа 1992 г. В пользовании истца длительное время находятся три металлических гаража, расположенных на земельном участке в районе дома <...> по ул. <...> в г. <...>, площадь спорного участка согласно межевому плану, составленному кадастровым инженером по заказу Кесопуло А.К., составляет 112 кв. м. Правоустанавливающие документы на металлические гаражи отсутствуют.

Из письменного ответа директора ГУП Краснодарского края "Краевая техническая инвентаризация - краевое БТИ» от 21 апреля 2011 г. на запрос суда следует, что металлические гаражи, расположенные на бетонной площадке, не являются объектами недвижимости. Право собственности на объект незавершенного строительства - незавершенный строительством гараж не зарегистрировано.

Суд первой инстанции, отказывая Кесопуло А.К. в удовлетворении иска, руководствуясь положениями [ст. 36](consultantplus://offline/ref=13D633CD700DED5989F84121B8730E20DEE7C3F41CCAC853E8243B87F24DE90F02D689D601FC2C23425BR) ЗК РФ и [222](consultantplus://offline/ref=13D633CD700DED5989F84121B8730E20DEE7C3FA10C0C853E8243B87F24DE90F02D689D601FD2E2F4259R) ГК РФ, исходил из того, что строения, расположенные на спорном земельном участке, являются самовольными постройками, поэтому оснований признать право на земельный участок за истцом не имеется, кроме того, этот земельный участок находится на придомовой территории многоквартирного жилого дома, предоставление участка на данной территории в собственность либо аренду гражданам под металлические гаражи не допускается.

Суд второй инстанции, отменяя решение суда первой инстанции и удовлетворяя иск Кесопуло А.К., сослался на то, что истец длительное время открыто пользуется спорным земельным участком, находящимся в муниципальной собственности, на нем расположены принадлежащие ему на праве собственности гаражи, он неоднократно обращался в администрацию города с заявлениями о предоставлении ему в аренду или в собственность за плату спорного земельного участка и за получением разрешения на строительство капитального гаража, в чем было отказано, земельный участок правами третьих лиц не обременен, земельным и градостроительным законодательством допускается установка на спорном участке гаражей, Кесопуло А.К. за собственные средства произвел межевание участка, спора в отношении его границ не имеется, встречного иска о сносе гаражей не заявлено.

Президиум Краснодарского краевого суда, отменяя определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда и оставляя в силе решение Геленджикского городского суда, указал на то, что расположенные на спорном земельном участке металлические гаражи объектами недвижимости не являются, поэтому на них не распространяются положения [ст. 36](consultantplus://offline/ref=13D633CD700DED5989F84121B8730E20DEE7C3F41CCAC853E8243B87F24DE90F02D689D601FC2C23425BR) Земельного кодекса Российской Федерации. Правоустанавливающих документов на незавершенные строительством капитальные гаражные боксы (фундамент) не имеется. Земельный участок находится на придомовой территории многоэтажного жилого дома <...> по ул. <...> в г. <...>, и удовлетворение иска Кесопуло А.К. повлечет нарушение прав и охраняемых законом интересов граждан - собственников квартир многоквартирного жилого дома. В соответствии с [ч. 1 ст. 36](consultantplus://offline/ref=13D633CD700DED5989F84121B8730E20DEE7C3F41CCAC853E8243B87F24DE90F02D689D601FC272E425ER) ЗК РФ граждане и юридические лица, имеющие в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в соответствии с настоящим [Кодексом](consultantplus://offline/ref=13D633CD700DED5989F84121B8730E20DEE7C3F41CCAC853E8243B87F2445DR). Если иное не установлено федеральными законами, исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений. Указанное право осуществляется гражданами и юридическими лицами в порядке и на условиях, которые установлены настоящим [Кодексом](consultantplus://offline/ref=13D633CD700DED5989F84121B8730E20DEE7C3F41CCAC853E8243B87F2445DR), федеральными законами.

Согласно [п. 1 ст. 130](consultantplus://offline/ref=13D633CD700DED5989F84121B8730E20DEE7C3FA10C0C853E8243B87F24DE90F02D689D34053R) ГК РФ к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Судом в ходе рассмотрения дела было установлено, что металлические гаражи, расположенные на спорном земельном участке, объектами недвижимости не являются. Следовательно, положения [ст. 36](consultantplus://offline/ref=13D633CD700DED5989F84121B8730E20DEE7C3F41CCAC853E8243B87F24DE90F02D689D601FC2C23425BR) ЗК РФ как основания для возникновения у Кесопуло А.К. права на предоставление испрашиваемого земельного участка в аренду не могут быть применены. Именно из такого вывода, основанного на правильном толковании норм материального права, и установленных судом первой инстанции обстоятельств исходил президиум Краснодарского краевого суда, оставивший в силе решение Геленджикского городского суда, отказывая в иске Кесопуло А.К.

Ссылка в кассационной жалобе на то, что сведения об объекте незавершенного строительства - незавершенном строительством гараже - внесены 15 декабря 2011 г. в Единый государственный реестр объектов капитального строительства и постановлением главы муниципального образования город-курорт Геленджик от 11 марта 2012 г. утверждена схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории кадастрового квартала 23:40:0403063, расположенного по адресу: г. <...>, ул. <...>, б/н, в районе дома <...>, несостоятельна, поскольку указанные выше действия были произведены во исполнение ранее состоявшегося судебного акта - определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 13 октября 2011 г., отмененного постановлением президиума Краснодарского краевого суда от 6 июня 2012 г. Необоснованным является также довод кассационной жалобы о том, что право на спорный земельный участок возникло у Кесопуло А.К. и в силу приобретательной давности ([ст. 234](consultantplus://offline/ref=13D633CD700DED5989F84121B8730E20DEE7C3FA10C0C853E8243B87F24DE90F02D689D601FD2D23425DR) ГК РФ). В соответствии с [п. 1 ст. 234](consultantplus://offline/ref=13D633CD700DED5989F84121B8730E20DEE7C3FA10C0C853E8243B87F24DE90F02D689D601FD2D23425AR) ГК РФ лицо – гражданин или юридическое лицо, - не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом в течение пятнадцати лет либо иным имуществом в течение пяти лет, приобретает право собственности на это имущество (приобретательная давность).Давностное владение является добросовестным, если лицо, получая владение, не знало и не должно было знать об отсутствии основания возникновения у него права собственности ([п. 15](consultantplus://offline/ref=13D633CD700DED5989F84C32AD730E20DEE1C8F014CAC853E8243B87F24DE90F02D689D601FC2F22425DR) Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 22 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»). В данном случае основания для применения положений [ст. 234](consultantplus://offline/ref=13D633CD700DED5989F84121B8730E20DEE7C3FA10C0C853E8243B87F24DE90F02D689D601FD2D23425DR) ГК РФ при разрешении требований истца, заявляющего свои права на земельный участок, расположенный на придомовой территории многоквартирного жилого дома, отсутствуют.

С учетом изложенного Судебная коллегия признает обжалуемое судебное постановление законным и не находит предусмотренных [ст. 387](consultantplus://offline/ref=13D633CD700DED5989F84121B8730E20DEE1C3FA17C0C853E8243B87F24DE90F02D689D4094F58R) ГПК РФ оснований для удовлетворения кассационной жалобы Кесопуло А.К. Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации, руководствуясь [ст. ст. 387](consultantplus://offline/ref=13D633CD700DED5989F84121B8730E20DEE1C3FA17C0C853E8243B87F24DE90F02D689D4094F58R), [388](consultantplus://offline/ref=13D633CD700DED5989F84121B8730E20DEE1C3FA17C0C853E8243B87F24DE90F02D689D4094F5AR), [390](consultantplus://offline/ref=13D633CD700DED5989F84121B8730E20DEE1C3FA17C0C853E8243B87F24DE90F02D689D4084F55R) ГПК РФ,

**определила:**

постановление президиума Краснодарского краевого суда от 6 июня 2012 г. оставить без изменения, а кассационную жалобу Кесопуло А.К. – без удовлетворения.

**4. Подготовка докладов (рефератов) по определенной теме.**

**Предлагаемая тематика рефератов (докладов).**

1. Теоретические основы классификация оснований возникновения прав на земельные участки (доклад).
2. Уступка права аренды земельного участка (доклад).
3. Правовые проблемы определения компетенции органов государственной власти Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления по распоряжению земельными участками (доклад).
4. Тенденции развития законодательства о государственной регистрации прав на земельные участки (доклад).
5. Тенденции развития законодательства об обязательном нотариальном удостоверении сделок с земельными участками (доклад).
6. Самовольная постройка: вопросы правового режима и прав на земельный участок (доклад).
7. Способы признания права собственности на земельные участки (доклад).
8. Особенности правового регулирования отношений по приобретению прав на земельные участки законодательством субъектов Российской Федерации (доклад).
9. Теоретические основы классификации оснований возникновения права безвозмездного срочного пользования земельным участком (доклад).
10. Тенденции совершенствования законодательства о вещных правах на земельные участки (реферат).

Тема 1 **«Теоретические основы классификация оснований возникновения прав на земельные участки»** предполагает исследование теории юридических фактов применительно к определению места оснований возникновения прав на земельные участки в их системе, а также определение их особенностей.

Тема 2 **«Уступка права аренды земельного участка»** предполагает раскрытие основных теоретических вопросов, связанных с определением соотношения понятий «уступка права аренды земельного участка», «продажа права аренды земельного участка» и «субаренда земельного участка» и анализ правовых проблем применения законодательства в рассматриваемой сфере правового регулирования.

Тема 3 **«Правовые проблемы определения компетенции органов государственной власти Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления по распоряжению земельными участками»** предполагает анализ законодательства о разграничении государственной собственности на землю и определение правовых проблем его применения в части распоряжения земельными участками, собственность на которые не разграничена.

Тема 4 **«Тенденции развития законодательства о государственной регистрации прав на земельные участки»** предполагает исследование как исторических этапов развития законодательства о государственной регистрации прав на земельные участки, оценки его современного состояния и выявление тенденций развития.

Тема 5 **«Тенденции развития законодательства об обязательном нотариальном удостоверении сделок с земельными участками»** предполагает определение законодательно установленных случаев обязательного нотариального удостоверения сделок, а также исследование перспектив возможных последствий введения обязательного нотариального удостоверению сделок с недвижимостью в Российской Федерации.

Тема 6 **«Самовольная постройка: вопросы правового режима и прав на земельный участок»** предполагает определение условий признания постройки самовольной в соотношении с законодательно установленным требованием о необходимости наличия права на земельный участок и анализ практики применения законодательства.

Тема 7 **«Способы признания права собственности на земельные участки»** предполагает определение правовой природы признания права собственности на земельный участок в системе способов защиты гражданских прав и исследованием практики применения законодательства по искам о признании данного права.

Тема 8 **«Особенности правового регулирования отношений по приобретению прав на земельные участки законодательством субъектов Российской Федерации»** предполагает исследование особенностей правового регулирования отношений по предоставлению земельных участков законами субъектов Российской Федерации в сравнительном аспекте.

Тема 9 **«Теоретические основы классификации оснований возникновения права безвозмездного срочного пользования земельным участком»** предполагает исследование теории юридических фактов применительно к определению места оснований возникновения права безвозмездного срочного пользования земельным участков в их системе.

Тема 10 **«Тенденции совершенствования законодательства о вещных правах на земельные участки»** предполагает исследование вопроса о введении новых видов ограниченных вещных прав на земельные участки в Российской Федерации, в том числе на основе анализа Концепции развития гражданского законодательства.

**5.Подготовка к коллоквиуму.** Для подготовки к коллоквиуму необходимо ознакомление с нормативными актами:

Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ // СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.

О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации: Федеральный закон от 25 октября 2001 года №137-ФЗ // СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4148.

О приватизации государственного и муниципального имущества: Федеральный закон от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ // СЗ РФ. РФ. 2002. № 4. Ст. 251.

**ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ**

**для очной формы обучения №4**

**для заочной формы обучения №1,2,3**

**Тема 4. Правовые проблемы оформления гражданами прав на земельные участки в упрощенном порядке.**

Основные тенденции развития законодательства об упрощенном порядке оформления прав граждан на земельные участки, предоставленные для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства

Источники правового регулирования отношений, возникающих при оформлении прав на земельные участки гражданами в упрощенном порядке.

 Особенности государственной регистрации права собственности гражданина на земельный участок, предоставленный для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства.

Правовые проблемы оформления прав на земельный участок при приобретении права собственности на расположенный на нем объект недвижимого имущества.

**Рекомендуемая основная литература:**

**Основная:**

* + - 1. Гряда Э.А., Гринь Е.А., Правовые проблемы реализации прав на земельные участки.Ч.1: учебное пособие для студентов, обучающихся по направлению подготовки 030900.68 – «Юриспруденция» (магистр)юридического факультета. Краснодар. КубГАУ, 2014. – 188с. Образовательный портал. Электронный ресурс, 2015. Режим доступа: edu.kubsau.local
      2. Карташова Ю.А. Земельные участки под строительство [Электронный ресурс]/ Карташова Ю.А.— Электрон. текстовые данные.— Ростов-на-Дону: Феникс, 2010.— 99 c.— Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/1315.— ЭБС «IPRbooks»

**Дополнительная литература:**

1. Анисимов А.П. Приобретение прав на земельные участки, находящиеся в публичной собственности. Вопросы теории и практики [Электронный ресурс]: монография/ Анисимов А.П., Кокоева Л.Т., Дзагоев С.В.— Электрон. текстовые данные.— М.: Новый индекс, 2009.— 209 c.— Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/1326.— ЭБС «IPRbooks»

1. Бевзюк Е.А. Комментарий к Федеральному закону от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» [Электронный ресурс]/ Бевзюк Е.А., Бирюкова Т.А., Вахрушева Ю.Н.— Электрон. текстовые данные.— Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2014.— 157 c.— Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/21723.— ЭБС «IPRbooks»
2. Анисимов А.П. Конституционно-правовое регулирование права частной собственности на земельные участки [Электронный ресурс]: монография/ Анисимов А.П., МелиховА.И.— Электрон. текстовые данные.— М.: Мастер, 2009.— 170 c.— Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/1329.— ЭБС «IPRbooks»
3. Принудительное прекращение прав на земельные участки: теория и практика правового регулирования: монография КГАУ / Гринь Е.А. ; Куб. гос. аграр. ун-т. - Краснодар : КубГАУ, 2012. - 153с. - ISBN 978-5-94672-559-0
4. Земельное право России. Практикум: учебное пособие для студентов, обучающихся по квалификации «бакалавр» и «магистр» / Анисимов А.П., Мельников Н.Н. - М: Юрайт, 2014. – 321 с. - (бакалавр, базовый курс). - ISBN 978-5-9916-3424-3

**Основные нормативные правовые акты:**

О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Федеральный закон от 21 июля 1997 года №122-ФЗ // СЗ РФ. 1997. №30. Ст. 3594.

О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан: Федеральный закон от 15 апреля 1998 года № 66-ФЗ // СЗ РФ. 1998. № 16. Ст. 1801.

Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ // СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.

О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации: Федеральный закон от 25 октября 2001 года №137-ФЗ // СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4148.

О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества: Федеральный закон от 30 июня 2006 года №93-ФЗ // СЗ РФ. 2006. №27. Ст. 2881.

О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав наследников, а также иных граждан на земельные участки: Федеральный закон от 23 ноября 2007 года № 268-ФЗ // СЗ РФ. 2007. № 48.Ст. 5812.

1. **решение задач (кейс-метод)**

**Задание №1 (задача)**

Гражданка Петрова обратилась с заявлением о государственной регистрации права собственности на земельный участок в упрощенном порядке. Данный участок  ей был предоставлен в 60-ые годы для дачного строительства. Однако к документам не был приложен кадастровый паспорт земельного участка. По мнению заявителя, кадастровый учет для оформления прав на земельный участок в упрощенном порядке не требуется.

**Обосновано ли мнение заявителя?**

**Какие правовые последствия влечет за собой не предоставление кадастрового паспорта земельного участка?**

**Задание №2.**

Заполните таблицу.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Оформление прав на земельные участки в упрощенном порядке** | | |
| **Субъекты, имеющие права на оформление прав на земельные участки в упрощенном порядке** | **Виды переоформляемых прав** | **Порядок переоформления** |
|  |  |  |

**2.Подготовка к дискуссии** на тему **«Основные тенденции развития законодательства об упрощенном порядке оформления прав граждан на земельные участки».** Цель дискуссии – определение основных этапов развития законодательства об упрощенном порядке оформления прав граждан на земельные участки и тенденций его развития.

**3.Подготовка докладов (рефератов) по определенной теме.**

**Предлагаемая тематика рефератов (докладов).**

1. Переоформление постоянного (бессрочного) права пользования земельным участком (доклад).
2. Правовые проблемы применения законодательства о государственной регистрации прав на земельные участки гражданами в упрощенном порядке (доклад).
3. Особенности оформления упрощенном порядке прав граждан на земельные участки, предоставленные для целей садоводства (реферат).

Тема 1 **«Переоформление постоянного (бессрочного) права пользования земельным участком»** предполагает анализ законодательства о порядке переоформления права постоянного бессрочного пользования земельным участком и установление основных отличий в порядке переоформления ранее возникших прав гражданами (в упрощенном порядке)и юридическими лицами.

Тема 2  **«Правовые проблемы применения законодательства о государственной регистрации прав на земельные участки гражданами в упрощенном порядке»** предполагает анализ практики применения статьи 25.2. Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», определяющей особенности государственной регистрации права собственности гражданина на отдельные объекты недвижимого имущества.

Тема 3  **«Особенности оформления упрощенном порядке прав граждан на земельные участки, предоставленные для целей садоводства»** предполагает определение порядка и особенностей приобретения прав на земельные участки для целей садоводства в упрощенном порядке с учетом специфики вида разрешенного использования земельного участка.

**4. Подготовка к коллоквиуму.**

Для подготовки к коллоквиуму необходимо ознакомление с нормативными актами:

Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ // СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.

О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации: Федеральный закон от 25 октября 2001 года №137-ФЗ // СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4148.

О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества: Федеральный закон от 30 июня 2006 года №93-ФЗ // СЗ РФ. 2006. №27. Ст. 2881.

О государственном кадастре недвижимости: Федеральный закон от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ // СЗ РФ. 2007. №31. Ст. 4017.

О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав наследников, а также иных граждан на земельные участки: Федеральный закон от 23 ноября 2007 года № 268-ФЗ // СЗ РФ. 2007. № 48.Ст. 5812.

**ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ**

**для очной формы обучения №5**

**для заочной формы обучения №4,5**

**Тема 5. Возникновение прав на земельный участок под объектами недвижимости: проблемы правового регулирования.**

Единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов как основной принцип земельного законодательства.

Основные правовые проблемы, возникающие при переходе права на земельный участок при переходе права собственности на здание, строение, сооружение.

Исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков собственников зданий, строений, сооружений: правовые проблемы реализации.

Особенности приобретения прав на земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения, сооружения.

Правовые проблемы приобретения прав на неделимые земельные участки под объектами недвижимости, находящимися в общей совместной иди долевой собственности.

**Рекомендуемая основная литература:**

**Основная:**

1. Гряда Э.А., Гринь Е.А., Правовые проблемы реализации прав на земельные участки.Ч.1: учебное пособие для студентов, обучающихся по направлению подготовки 030900.68 – «Юриспруденция» (магистр)юридического факультета. Краснодар. КубГАУ, 2014. – 188с. Образовательный портал. Электронный ресурс, 2015. Режим доступа: edu.kubsau.local
2. Карташова Ю.А. Земельные участки под строительство [Электронный ресурс]/ Карташова Ю.А.— Электрон. текстовые данные.— Ростов-на-Дону: Феникс, 2010.— 99 c.— Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/1315.— ЭБС «IPRbooks»

**Дополнительная литература:**

1. Анисимов А.П. Приобретение прав на земельные участки, находящиеся в публичной собственности. Вопросы теории и практики [Электронный ресурс]: монография/ Анисимов А.П., Кокоева Л.Т., Дзагоев С.В.— Электрон. текстовые данные.— М.: Новый индекс, 2009.— 209 c.— Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/1326.— ЭБС «IPRbooks»

2. Бевзюк Е.А. Комментарий к Федеральному закону от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» [Электронный ресурс]/ Бевзюк Е.А., Бирюкова Т.А., Вахрушева Ю.Н.— Электрон. текстовые данные.— Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2014.— 157 c.— Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/21723.— ЭБС «IPRbooks»

1. Анисимов А.П. Конституционно-правовое регулирование права частной собственности на земельные участки [Электронный ресурс]: монография/ Анисимов А.П., МелиховА.И.— Электрон. текстовые данные.— М.: Мастер, 2009.— 170 c.— Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/1329.— ЭБС «IPRbooks»
2. Принудительное прекращение прав на земельные участки: теория и практика правового регулирования: монография КГАУ / Гринь Е.А. ; Куб. гос. аграр. ун-т. - Краснодар : КубГАУ, 2012. - 153с. - ISBN 978-5-94672-559-0
3. Земельное право России. Практикум: учебное пособие для студентов, обучающихся по квалификации «бакалавр» и «магистр» / Анисимов А.П., Мельников Н.Н. - М: Юрайт, 2014. – 321 с. - (бакалавр, базовый курс). - ISBN 978-5-9916-3424-3

**Основные нормативные правовые акты:**

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 года №51-Ф3 // СЗ РФ. 1994. №32. Ст. 3301.

О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Федеральный закон от 21 июля 1997 года №122-ФЗ // СЗ РФ. 1997. №30. Ст. 3594.

Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ // СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.

О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации: Федеральный закон от 25 октября 2001 года №137-ФЗ // СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4148.

О приватизации государственного и муниципального имущества: Федеральный закон от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ с изм. и доп. от 23 июля 2013 года // СЗ РФ. РФ. 2002. № 4. Ст. 251; 2013. № 30 (часть I). Ст. 4077.

Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском крае: Закон Краснодарского края от 5 ноября 2002 года № 532-КЗ // Кубанские новости. 2002. 14 ноября.

**1. решение задач (кейс-метод)**

**Задание №1 (задача).**

В 2014 году  жители дома 12-ти этажного дома № 4 по ул. Седина приняли решение оформлении прав на земельный участок под их многоквартирным домом.   Все помещения на 1-м этаже принадлежат на праве собственности ООО «МЕДЦЕНТР». Считая, что это увеличивает его долю в праве пользования общей придомовой территории, ООО  заявило на общем собрании, что планирует  сдать принадлежащую ему  долю  придомовой территории часть в аренду для стоянки транспортных средств. Остальные жители дома не согласны с таким намерением решением и считают это нарушением своих прав.

**Каков порядок оформления прав на земельные участки под многоквартирным домом?**

**Является ли доля в праве объектом договора аренды? Дайте правовую оценку ситуации.**

**Задание №2.**

Заполните таблицу.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Приобретение права собственности под объектами недвижимости**  **в порядке статьи 39.20 ЗК РФ** | | |
| **Субъекты, имеющие исключительное право на приобретение земельного участка под объектом недвижимости** | **Порядок приобретения** | |
|  |  |  |

**2. Подготовка к дискуссии** на тему **«Концепция единого объекта недвижимости и е реализация в законодательстве».** Цель дискуссии – рассмотрение содержания теоретической концепции единого объекта недвижимости на основе сравнительного анализа норм российского и зарубежного законодательства.

**3. Подготовка к работе по анализу материалов практики на практическом занятии.**

Формой самостоятельной работы является изучение **Определения** Верховного Суда РФ от 22.02.2012 г.№ 71-В11-13 и Постановление Президиума ВАС РФ от 23.12.2008 г.№ 8985/08 по делу № А55-16774/2007.

А) ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

от 22 февраля 2012 г. № 71-В11-13

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего Т.И. Еременко

судей Л.А. Калининой, Л.В. Борисовой

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по заявлению Климова Н.Д. об оспаривании решения Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области об отказе в государственной регистрации прав на недвижимое имущество по надзорной жалобе Климова Н.Д. на решение Ленинградского районного суда г. Калининграда от 23 декабря 2010 года и определение судебной коллегии по гражданским делам Калининградского областного суда от 23 марта 2011 года.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Т.И. Еременко, объяснение Н.Д. Климова, поддержавшего доводы надзорной жалобы, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Климов Н.Д. обратился в суд с заявлением об оспаривании решения Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области об отказе в государственной регистрации прав на недвижимое имущество, в обоснование своих требований ссылаясь на то, что земельный участок предоставлен в аренду на срок до 31 декабря 2011 года для строительства индивидуального жилого дома Б., который уступил право аренды участка заявителю на основании соглашения от 18 июля 2008 года. На указанном земельном участке возведен неоконченный строительством жилой дом, право собственности на который со степенью готовности 18% зарегистрировано. Постановлением главы администрации Гурьевского муниципального района от 3 ноября 2009 года изменено разрешенное использование земельного участка на "для завершения строительства индивидуального жилого дома" и участок предоставлен Климову Н.Д. в собственность за плату, о чем заключен соответствующий договор.

Климов Н.Д. обратился в Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области с заявлением о регистрации права собственности на земельный участок, в чем ему было отказано со ссылкой на [ст. 36](consultantplus://offline/ref=D34102A8B4FF5C099DBA8A5C7D0830871DADB0BD2C12DCF087A11A72C3852EBBEA3379919D90CFEC13i1S) Земельного Кодекса РФ.

Не согласившись с отказом в регистрации права собственности на землю, заявитель обратился в суд.

Решением Ленинградского районного суда г. Калининграда от 23 декабря 2010 года, оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам Калининградского областного суда от 23 марта 2011 года, в удовлетворении указанного заявления отказано.

Определением судьи Калининградского областного суда от 1 августа 2011 года в передаче надзорной жалобы Климова Н.Д. для рассмотрения в судебном заседании суда надзорной инстанции отказано.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации от 29 сентября 2011 года дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации.

В надзорной жалобе Климов Н.Д. просит об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений.

Определением судьи Верховного Суда РФ от 23 января 2012 года дело передано для рассмотрения в Судебную коллегию по административным делам Верховного Суда РФ.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в надзорной жалобе, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации пришла к следующему.

Основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в порядке надзора являются существенные нарушения норм материального или процессуального права, повлиявшие на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов ([статья 387](consultantplus://offline/ref=D34102A8B4FF5C099DBA8A5C7D0830871DAFB7B22D13DCF087A11A72C3852EBBEA3379939519i4S) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

В силу [статьи 36](consultantplus://offline/ref=D34102A8B4FF5C099DBA8A5C7D0830871DADB0BD2C12DCF087A11A72C3852EBBEA3379919D90CFEC13i1S) вышеназванного Кодекса граждане и юридические лица, имеющие в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в соответствии с данным [Кодексом](consultantplus://offline/ref=D34102A8B4FF5C099DBA8A5C7D0830871DADB0BD2C12DCF087A11A72C318i5S). Если иное не установлено федеральными законами, исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений. Указанное право осуществляется гражданами и юридическими лицами в порядке и на условиях, которые установлены данным [Кодексом](consultantplus://offline/ref=D34102A8B4FF5C099DBA8A5C7D0830871DADB0BD2C12DCF087A11A72C318i5S), федеральными законами.

В соответствии с [пунктом 2.2 статьи 3](consultantplus://offline/ref=D34102A8B4FF5C099DBA8A5C7D0830871DADB0BC2B15DCF087A11A72C3852EBBEA33799619iCS) Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» собственники зданий, строений, сооружений вправе приобрести в собственность находящиеся у них на праве аренды земельные участки независимо от того, когда был заключен договор аренды этих земельных участков - до или после дня вступления в силу Земельного [кодекса](consultantplus://offline/ref=D34102A8B4FF5C099DBA8A5C7D0830871DADB0BD2C12DCF087A11A72C318i5S) Российской Федерации.

Судом установлено, что земельный участок из земель населенных пунктов площадью 1200 кв. м, расположенный по адресу: <...> область, <...> район, пос. <...>, принадлежит заявителю на основании договора о предоставлении в аренду земельного участка для строительства индивидуального жилого дома от 26 февраля 2008 года № 79 и соглашения от 18 мая 2008 года № 509 об уступке прав и обязанностей по указанному договору. На указанном земельном участке находится неоконченный строительством жилой дом, выстроенный на 18%, право собственности Климова Н.Д. на данный объект недвижимости зарегистрировано в установленном законом порядке 17 июля 2009 года. Постановлением главы администрации Гурьевского муниципального района от 3 ноября 2009 года № 5272 земельный участок из земель населенных пунктов площадью 1200 кв. м, расположенный по адресу: <...> область, <...> район, <...>, предоставлен Климову Н.Д. в собственность за плату. 16 ноября 2009 года заключен договор передачи земельного участка в собственность. В январе 2010 года Климов Н.Д. обратился в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области с заявлением о регистрации права собственности на указанный земельный участок, в чем ему было отказано 18 июня 2010 года.

Отказывая в удовлетворении заявления, суд исходил из того, что заявитель является собственником незавершенного строительством объекта, расположенного на спорном земельном участке, у него не возникает право на приобретение земельного участка в собственность в порядке [статьи 36](consultantplus://offline/ref=D34102A8B4FF5C099DBA8A5C7D0830871DADB0BD2C12DCF087A11A72C3852EBBEA3379919D90CFEC13i1S) Земельного кодекса Российской Федерации, так как данной нормой предусмотрено приобретение прав на земельный участок собственниками зданий, строений и сооружений.

Между тем, в силу [пункта 4 статьи 28](consultantplus://offline/ref=D34102A8B4FF5C099DBA8A5C7D0830871DADB0BD2C12DCF087A11A72C3852EBBEA3379919D91CCED13i2S) Земельного кодекса Российской Федерации не допускается отказ в предоставлении в собственность граждан и юридических лиц земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, за исключением случаев изъятия земельных участков из оборота, установленного федеральным законом запрета на приватизацию земельных участков, резервирования земель для государственных или муниципальных нужд.

При наличии зарегистрированного права собственности на объект незавершенного строительства, являющийся в этом случае объектом недвижимого имущества, участвующим в обороте, с учетом того обстоятельства, что испрашиваемый земельный участок в соответствии с действующим законодательством не отнесен к землям, изъятым или ограниченным в обороте, оснований для ограничительного толкования [статьи 36](consultantplus://offline/ref=D34102A8B4FF5C099DBA8A5C7D0830871DADB0BD2C12DCF087A11A72C3852EBBEA3379919D90CFEC13i1S) Земельного кодекса Российской Федерации не имеется.

При разрешении настоящего дела судом первой и кассационной инстанций не было принято во внимание то обстоятельство, что администрацией Гурьевского муниципального района принято решение о предоставлении данного земельного участка заявителю в собственность, о чем 3 ноября 2009 года вынесено постановление № 5272. Указанный акт органа местного самоуправления в установленном законом порядке недействительным не признан. Государственному регистратору заявителем представлены все документы, необходимые в соответствии с законом для государственной регистрации права.

То обстоятельство, что объект строительства жилого дома не завершен, не может, при данных обстоятельствах дела, служить основанием для отказа в регистрации права собственности, поскольку имеется соответствующий договор с администрацией муниципального района, что не противоречит положениям [пункта 5 части 1 статьи 1](consultantplus://offline/ref=D34102A8B4FF5C099DBA8A5C7D0830871DADB0BD2C12DCF087A11A72C3852EBBEA3379919D90CCE913i0S), [статьи 15](consultantplus://offline/ref=D34102A8B4FF5C099DBA8A5C7D0830871DADB0BD2C12DCF087A11A72C3852EBBEA3379919D90CDEA13i3S), [пункта 4 статьи 28](consultantplus://offline/ref=D34102A8B4FF5C099DBA8A5C7D0830871DADB0BD2C12DCF087A11A72C3852EBBEA3379919D91CCED13i2S) и [статьи 36](consultantplus://offline/ref=D34102A8B4FF5C099DBA8A5C7D0830871DADB0BD2C12DCF087A11A72C3852EBBEA3379919D90CFEC13i1S) Земельного кодекса Российской Федерации, а также [пункта 1 статьи 130](consultantplus://offline/ref=D34102A8B4FF5C099DBA8A5C7D08308715A8B7B22F1D81FA8FF81670C48A71ACED7A7019i2S) Гражданского кодекса Российской Федерации.

Руководствуясь [ст. 390](consultantplus://offline/ref=D34102A8B4FF5C099DBA8A5C7D0830871DAFB7B22D13DCF087A11A72C3852EBBEA3379939419i9S) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

решение Ленинградского районного суда г. Калининграда от 23 декабря 2010 года и определение судебной коллегии по гражданским делам Калининградского областного суда от 23 марта 2011 года - отменить.

Принять по делу новое решение, которым заявление Климова Н.Д. - удовлетворить. Признать незаконным решение Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области об отказе в государственной регистрации прав на недвижимое имущество, Климову Г.Д.

**Б) Постановление Президиума ВАС РФ от 23.12.2008 № 8985/08 по делу № А55-16774/2007**.

**ПРЕЗИДИУМ ВЫСШЕГО АРБИТРАЖНОГО СУДА**

**РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

**от 23 декабря 2008 г. № 8985/08**

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего - Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Иванова А.А.;

членов Президиума: Витрянского В.В., Вышняк Н.Г., Дедова Д.И., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Исайчева В.Н., Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. -

рассмотрел заявление мэрии городского округа «Тольятти» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Самарской области от 28.12.2007 по делу № А55-16774/2007, [постановления](consultantplus://offline/ref=4D181986B2469281FDB36E81D6F7251703AF2489B4E95E120DC2049431A8H0lES) Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.02.2008 и [постановления](consultantplus://offline/ref=4D181986B2469281FDB37D90D09F7B1B07A77382B9E509450F93519AH3l4S) Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 24.04.2008 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя - мэрии городского округа «Тольятти» - Володина И.А.;

от общества с ограниченной ответственностью «ФИН-СтройПроект» - Филимонова Е.А.

Заслушав и обсудив доклад судьи Дедова Д.И. и объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «ФИН-СтройПроект» (далее - общество) обратилось в Арбитражный суд Самарской области с заявлением о признании незаконным решения мэрии городского округа «Тольятти» (далее - администрация) об отказе в заключении договора купли-продажи земельного участка площадью 3 129 кв. метров, расположенного по адресу: г. Тольятти, Автозаводской р-н, ул. 70 лет Октября, д. 7, и об обязании администрации в двухнедельный срок направить обществу три экземпляра проекта договора купли-продажи земельного участка, подписанных уполномоченным лицом (с учетом уточнения заявленных требований в порядке, предусмотренном [статьей 49](consultantplus://offline/ref=4D181986B2469281FDB37081D19F7B1B0AA67880B4E509450F93519A34A05E4ADB1D0A0790C5F3H8l8S) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Решением суда первой инстанции от 28.12.2007 заявленные требования удовлетворены.

[Постановлением](consultantplus://offline/ref=4D181986B2469281FDB36E81D6F7251703AF2489B4E95E120DC2049431A8H0lES) суда апелляционной инстанции от 28.02.2008 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Поволжского округа [постановлением](consultantplus://offline/ref=4D181986B2469281FDB37D90D09F7B1B07A77382B9E509450F93519AH3l4S) от 24.04.2008 решение суда первой инстанции и [постановление](consultantplus://offline/ref=4D181986B2469281FDB36E81D6F7251703AF2489B4E95E120DC2049431A8H0lES) суда апелляционной инстанции изменил, заменив в резолютивной части решения слова «в двухнедельный срок» на слова «в месячный срок», в остальной части оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре указанных судебных актов в порядке надзора администрация просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм материального права.

В отзыве на заявление общество просит оставить оспариваемые судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что заявление администрации подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как установлено судами и следует из материалов дела, общество на основании договора купли-продажи от 28.02.2007 приобрело у гражданина Демидова И.В. в собственность объект незавершенного строительства - магазин с кафе (далее - объект), готовый на 52 процента. Объект расположен на земельном участке с кадастровым номером 63:09:01 01 154:0018 (далее - спорный участок). Право собственности общества на объект подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 22.03.2007.

На обращение общества от 06.03.2007 с заявлением о продаже ему спорного участка в порядке, установленном [статьей 36](consultantplus://offline/ref=4D181986B2469281FDB37081D19F7B1B05A67D8DB5E509450F93519A34A05E4ADB1D0A0790C4FFH8lFS) Земельного кодекса Российской Федерации, администрация сообщением от 21.01.2007 № 5151/4 обществу отказала.

Суд первой инстанции удовлетворил заявленные требования, так как сделал вывод о том, что возникновение права собственности общества на объект, главные конструктивные элементы которого возведены, является основанием для приватизации обществом спорного участка. При этом суд указал, что в соответствии с [пунктом 1 статьи 130](consultantplus://offline/ref=4D181986B2469281FDB37081D19F7B1B05A77A85B8E509450F93519A34A05E4ADB1D0FH0l5S) Гражданского кодекса Российской Федерации данный объект незавершенного строительства является объектом недвижимости, перемещение которого, в силу прочной связи с землей, без несоразмерного ущерба его назначению невозможно. По мнению суда, объектом незавершенного строительства может быть как здание, так и строение или сооружение, поскольку указанный правовой термин характеризует не конструктивные особенности объекта недвижимости и функциональные цели его создания, а сам процесс создания объекта недвижимости и отражение поэтапности этого процесса в свойствах создаваемого объекта.

Суды апелляционной и кассационной инстанций поддержали позицию суда первой инстанции.

Между тем вывод судов о наличии права на выкуп земельного участка собственником объекта незавершенного строительства не учитывает необходимости соблюдения баланса публичных и частных интересов при возведении объектов капитального строительства.

В соответствии со [статьей 130](consultantplus://offline/ref=4D181986B2469281FDB37081D19F7B1B05A77A85B8E509450F93519A34A05E4ADB1D0A0790C0F2H8lES) Гражданского кодекса Российской Федерации к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

[Пунктом 1 статьи 36](consultantplus://offline/ref=4D181986B2469281FDB37081D19F7B1B05A67D8DB5E509450F93519A34A05E4ADB1D0A0790CFF2H8lAS) Земельного кодекса Российской Федерации исключительное право на выкуп таких земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставлено юридическим лицам, имеющим в собственности на этих участках здания, строения, сооружения.

Хотя в данной [статье](consultantplus://offline/ref=4D181986B2469281FDB37081D19F7B1B05A67D8DB5E509450F93519A34A05E4ADB1D0A0790C4FFH8lFS) не названы объекты незавершенного строительства, применение порядка выкупа земельных участков под названными объектами возможно в случаях, прямо указанных в законе. К таким случаям, в частности, относится приватизация объектов незавершенного строительства в силу положений [пункта 3 статьи 28](consultantplus://offline/ref=4D181986B2469281FDB37081D19F7B1B05A77B81B9E509450F93519A34A05E4ADB1D0A0790C4F3H8l2S) Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками в силу положений [пункта 2 статьи 3](consultantplus://offline/ref=4D181986B2469281FDB37081D19F7B1B0AA7788DB4E509450F93519A34A05E4ADB1D0EH0l3S) Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

К настоящему делу данные случаи не относятся.

При предоставлении земельного участка в аренду для целей строительства применение положений [статьи 36](consultantplus://offline/ref=4D181986B2469281FDB37081D19F7B1B05A67D8DB5E509450F93519A34A05E4ADB1D0A0790C4FFH8lFS) Земельного кодекса Российской Федерации к объектам незавершенного строительства исключается в связи с тем, что в отличие от зданий, строений или сооружений они не могут быть использованы в соответствии с их назначением до завершения строительства и ввода их в эксплуатацию.

Правовой режим земель в период строительства имеет особенности, установленные земельным законодательством, которые, в частности, заключаются в возложении на арендатора определенных обязанностей на период строительства, определении ставок арендной платы и установлении в законе специальных оснований для прекращения договора аренды.

Так, [статьей 42](consultantplus://offline/ref=4D181986B2469281FDB37081D19F7B1B05A67D8DB5E509450F93519A34A05E4ADB1D0A0790C4F2H8lBS) Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрена обязанность лиц, которым предоставлен земельный участок, своевременно приступать к его использованию в случае, если срок освоения земельного участка предусмотрен договором.

В соответствии с [пунктом 4 части 2 статьи 46](consultantplus://offline/ref=4D181986B2469281FDB37081D19F7B1B05A67D8DB5E509450F93519A34A05E4ADB1D0A0790C3F9H8lDS) этого Кодекса основанием для прекращения договора аренды земельного участка, предназначенного для строительства, является его неиспользование в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом или договором аренды земельного участка.

При этом в силу положений [статьи 35](consultantplus://offline/ref=4D181986B2469281FDB37081D19F7B1B05A67D8DB5E509450F93519A34A05E4ADB1D0A0790C4F8H8l9S) Земельного кодекса Российской Федерации не допускается необоснованный отказ в предоставлении земельного участка в аренду для целей строительства или в продлении договора аренды в случае, если строительство не завершено в течение первоначального срока аренды земельного участка.

Материалами дела такие обстоятельства не подтверждаются. Договором аренды земельного участка от 12.11.2004 № 1089, дополнительным соглашением к договору от 22.09.2005 и письмом администрации от 26.02.2007 подтверждается, что общество обладает правом аренды спорного участка на неопределенный срок. Целью использования земельного участка в соответствии с договором аренды является завершение строительства объекта.

Доказательств того, что цель, в соответствии с которой обществу был предоставлен в аренду земельный участок, достигнута, материалы дела не содержат.

Таким образом, обжалуемые судебные акты в силу [пункта 1 статьи 304](consultantplus://offline/ref=4D181986B2469281FDB37081D19F7B1B0AA67880B4E509450F93519A34A05E4ADB1D0A0792C7F8H8lBS) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене как нарушающие единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права.

Учитывая изложенное и руководствуясь [статьей 303](consultantplus://offline/ref=4D181986B2469281FDB37081D19F7B1B0AA67880B4E509450F93519A34A05E4ADB1D0A0792C7FAH8l2S), [пунктом 3 части 1 статьи 305](consultantplus://offline/ref=4D181986B2469281FDB37081D19F7B1B0AA67880B4E509450F93519A34A05E4ADB1D0A0792C7F8H8l2S), [статьей 306](consultantplus://offline/ref=4D181986B2469281FDB37081D19F7B1B0AA67880B4E509450F93519A34A05E4ADB1D0A0792C7FFH8lCS) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

**постановил:**

решение Арбитражного суда Самарской области от 28.12.2007 по делу № А55-16774/2007, [постановление](consultantplus://offline/ref=4D181986B2469281FDB36E81D6F7251703AF2489B4E95E120DC2049431A8H0lES) Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.02.2008 и [постановление](consultantplus://offline/ref=4D181986B2469281FDB37D90D09F7B1B07A77382B9E509450F93519AH3l4S) Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 24.04.2008 по тому же делу отменить.

Требования общества с ограниченной ответственностью «ФИН-СтройПроект» оставить без удовлетворения.

**4.Подготовка к тестированию.**

Вопросы тестов:

I:

S: **Собственник объекта недвижимости:**

-: имеет право бесплатного приобретения земельного участка в собственность

-: имеет право использовать земельный участок только на праве аренды

-: имеет исключительное право на приобретение земельного участка

I:

S: **Имеет ли исключительное право на приобретение земельного участка собственник объекта незавершенного строительства:**

-: нет

-: да

I:

S: **Отсутствие согласия на выкуп земельного участка всех собственников объектов недвижимости:**

-: выкуп возможен

-: выкуп невозможен

I:

S: **Принцип единства судьбы земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости означает, что:**

-: все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков

-: все прочно связанные с земельными участками объекты не следуют судьбе земельных участков

I:

S: **При переходе права собственности на здание к другому лицу оно приобретает:**

-: право на использование соответствующей части земельного участка на тех же условиях и в том же объеме

-: право собственности на земельный участок под зданием

-: право аренды на земельный участок под зданием

I:

S: **Собственник здания, находящегося на чужом земельном участке:**

-: имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка

-: имеет право требовать заключения договора купли-продажи земельного участка

I:

S: **Отчуждение здания проводится вместе с земельным участком, за исключением случаев:**

-: отчуждение части здания, строения, сооружения, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка

-: отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке, изъятом из оборота

- самовольного занятия земельного участка

I:

S: **Отчуждение доли в праве собственности на здание**

-: влечет за собой отчуждение доли в праве собственности на земельный участок

-: не влечет за собой отчуждение доли в праве собственности на земельный участок

I:

S: **Религиозным организациям, имеющим в собственности здания, земельные участки предоставляются:**

-: в собственность бесплатно

-: в собственность за плату

-: в аренду

I:

S: **При реализации исключительного права на приобретение местоположение границ земельного участка и его площадь определяются:**

-: с учетом фактического землепользования в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства

-: с учетом красных линий, местоположения границ смежных земельных участков, естественных границ земельного участка

-: произвольно

I:

S: **Орган местного самоуправления, принимает решение о предоставлении земельного участка под объектом недвижимости:**

-: в месячный срок со дня поступления заявления

-: в течении недели со дня поступления заявления

-: незамедлительно

I:

S: **Возможно ли заключение договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора с одним лицом:**

-: да, при учете возможности вступления в договор иных лиц

-: нет

-: да, при условии согласия лица уплачивать арендную плату из расчета общей площади земельного участка

I:

S: **В случае, если объект недвижимости находится в обшей долевой собственности:**

-: приобретение земельного участка возможна на основании их совместного заявления

-: приобретение земельного участка возможна на основании заявления одного из правообладателей

I:

S: **По общему правилу право собственности на земельный участок под объектом недвижимости возникает:**

-: с момента государственной регистрации права собственности на земельный участок

-: с момента государственной регистрации права собственности на объект недвижимости

I:

S: **В реализации исключительного права на приватизацию земельного участка собственником здания может быть отказано:**

-: в случае, предусмотренном законом

-: по усмотрению органа государственной власти или местного самоуправления

**5.Подготовка к коллоквиуму.**

Для подготовки к коллоквиуму необходимо ознакомление с нормативными актами:

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 года №51-Ф3 // СЗ РФ. 1994. №32. Ст. 3301.

Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ // СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.

О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации: Федеральный закон от 25 октября 2001 года №137-ФЗ // СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4148.

О приватизации государственного и муниципального имущества: Федеральный закон от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ // СЗ РФ. РФ. 2002. № 4. Ст. 251.

**ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ**

**для очной формы обучения №6**

**для заочной формы обучения №5**

**Тема 6. Ограничения прав на землю: проблемы правового регулирования**

Понятие и виды ограничений прав на землю.

Правовые проблемы реализации прав субъектов земельных правоотношений при установлении особых условий использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности в охранных, санитарно-защитных зонах и особых условий условия охраны окружающей среды.

Условия начала и завершения застройки или освоения земельного участка при предоставлении прав на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности как ограничение прав.

Особенности государственной регистрации ограничений прав на землю.

Правовые проблемы ограничения прав на землю в связи с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд.

**Рекомендуемая основная литература:**

**Основная:**

1. Гряда Э.А., Гринь Е.А., Правовые проблемы реализации прав на земельные участки.Ч.1: учебное пособие для студентов, обучающихся по направлению подготовки 030900.68 – «Юриспруденция» (магистр)юридического факультета. Краснодар. КубГАУ, 2014. – 188с. Образовательный портал. Электронный ресурс, 2015. Режим доступа: edu.kubsau.local
2. Карташова Ю.А. Земельные участки под строительство [Электронный ресурс]/ Карташова Ю.А.— Электрон. текстовые данные.— Ростов-на-Дону: Феникс, 2010.— 99 c.— Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/1315.— ЭБС «IPRbooks»

**Дополнительная литература:**

1. Анисимов А.П. Приобретение прав на земельные участки, находящиеся в публичной собственности. Вопросы теории и практики [Электронный ресурс]: монография/ Анисимов А.П., Кокоева Л.Т., Дзагоев С.В.— Электрон. текстовые данные.— М.: Новый индекс, 2009.— 209 c.— Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/1326.— ЭБС «IPRbooks»

2. Бевзюк Е.А. Комментарий к Федеральному закону от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» [Электронный ресурс]/ Бевзюк Е.А., Бирюкова Т.А., Вахрушева Ю.Н.— Электрон. текстовые данные.— Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2014.— 157 c.— Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/21723.— ЭБС «IPRbooks»

1. Анисимов А.П. Конституционно-правовое регулирование права частной собственности на земельные участки [Электронный ресурс]: монография/ Анисимов А.П., МелиховА.И.— Электрон. текстовые данные.— М.: Мастер, 2009.— 170 c.— Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/1329.— ЭБС «IPRbooks»
2. Принудительное прекращение прав на земельные участки: теория и практика правового регулирования: монография КГАУ / Гринь Е.А. ; Куб. гос. аграр. ун-т. - Краснодар : КубГАУ, 2012. - 153с. - ISBN 978-5-94672-559-0
3. Земельное право России. Практикум: учебное пособие для студентов, обучающихся по квалификации «бакалавр» и «магистр» / Анисимов А.П., Мельников Н.Н. - М: Юрайт, 2014. – 321 с. - (бакалавр, базовый курс). - ISBN 978-5-9916-3424-3

**Основные нормативные правовые акты:**

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 года №51-Ф3 // СЗ РФ. 1994. №32. Ст. 3301.

О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Федеральный закон от 21 июля 1997 года №122-ФЗ // СЗ РФ. 1997. №30. Ст. 3594.

Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ // СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.

О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации: Федеральный закон от 25 октября 2001 года №137-ФЗ // СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4148.

Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском крае: Закон Краснодарского края от 5 ноября 2002 года № 532-КЗ // Кубанские новости. 2002. 14 ноября.

**1. решение задач (кейс-метод)**

**Задание №1 (задача).**

ООО «Парус» распоряжением главы администрации муниципального образования предоставлен земельный участок для строительства административно-торгового комплекса на условиях аренды сроком 49 лет. Предметом торгов было право аренды земельного участка с правом его застройки. В распоряжении на ООО дополнительно были возложены следующие обязанности: - произвести ремонт коммуникаций детского сада и жилого дома, расположенных рядом; - перечислить 348 567 рублей в счет компенсации затрат города на проведение коммуникаций к земельному участку, который был предоставлен ООО "Бриг", - перечислить 117 000 рублей на социальные нужды района, на территории которого располагался земельный участок; - приступить к строительству а течение 3 месяцев после оформления договора аренды земельного участка.

**Определите порядок заключения договора аренда земельного участка.**

**Какие условия могут быть включены в договор? Являются ли указанные условия ограничениями прав арендатора?**

**Оцените правомерность действий и решений администрации.**

**Задание №2.**

Приведите примеры ограничений прав на земельные участки. Заполните таблицу.

|  |  |
| --- | --- |
| **Ограничения прав на земельные участки** | |
| **экологические** |  |
| **градостроительные** |  |
| **иные** |  |

**2. Подготовка к дискуссии** на тему **«Соотношение понятий «ограничение» и «обременение» прав на земельные участки».** Цель дискуссии – рассмотрение теоретического вопроса о соотношении рассматриваемых понятий и анализа действующего законодательства, их содержащего.

**3. Подготовка к работе по анализу материалов практики на практическом занятии.** Формой самостоятельной работы является изучение и анализ Постановления Первого арбитражного апелляционного суда от 25.03.2013г. по делу № А43-41008/2011.

ПЕРВЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 25 марта 2013 г. по делу № А43-41008/2011

Резолютивная часть постановления объявлена 18.03.2013.

Постановление в полном объеме изготовлено 25.03.2013.

Первый арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего судьи Захаровой Т.А.,

судей Смирновой И.А., Рубис Е.А.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Рышковской Я.И.,

рассмотрел в открытом судебном заседании апелляционную жалобу администрации Сеченовского муниципального района Нижегородской области

на решение Арбитражного суда Нижегородской области от 25.12.2012

по делу № А43-41008/2011,

принятое судьей Сандовой Е.М.

по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Ивановка» (607580, Нижегородская область, Сеченовский район, село Болховское, ул. Малые Выселки, д. 1; ИНН 5230003284, ОГРН 1055204505443) о признании незаконными решений администрации Сеченовского муниципального района Нижегородской области от 11.11.2011,

установил:

общество с ограниченной ответственностью «Ивановка» (далее - ООО «Ивановка», Общество) обратилось в Арбитражный суд Республики Марий Эл с заявлением, уточненным в порядке [статьи 49](consultantplus://offline/ref=FA0AE3D094F755F7A11E3CC143F5514C66802BEF027E6F9AEEA2F1044547BD946E89262E16B34DEE3233S) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, о признании незаконными, изложенных в письмах от 11.11.2011 № 138-50-001/1615, 1616, 1617, 1618, 1619, 1620, 1621, 1622, 1623, 1624, 1625, 1626, 1627, решений администрации Сеченовского муниципального района Нижегородской области (далее - администрация Сеченовского р-на, орган местного самоуправления) об отказе в предоставлении в собственность находящихся земельных участков:

- общей площадью 164 055 кв. м, кадастровый номер 52:48:0600020:0222, расположенный по адресному ориентиру: Нижегородская область, Сеченовский район, примерно 0,84 км на северо-восток от н. п. Болховское;

- общей площадью 241 578 кв. м, кадастровый номер 52:48:0600020:0227, расположенный по адресному ориентиру: Нижегородская область, Сеченовский район, примерно 0,93 км на северо-восток от н. п. Завидовка;

- общей площадью 509 563 кв. м, кадастровый номер 52:48:0600020:0228, расположенный по адресному ориентиру: Нижегородская область, Сеченовский район, примерно 0,59 км на северо-запад от н. п. Завидовка;

- общей площадью 1 317 515 кв. м, кадастровый номер 52:48:0600020:0229, расположенный по адресному ориентиру: Нижегородская область, Сеченовский район, примерно 1,37 км на юго-восток от н. п. Болховское;

- общей площадью 58 645 кв. м, кадастровый номер 52:48:0600020:0226, расположенный по адресному ориентиру: Нижегородская область, Сеченовский район, примерно 2,89 км на северо-восток от н. п. Болховское;

- общей площадью 896 161 кв. м, кадастровый номер 52:48:0600020:0231, расположенный по адресному ориентиру: Нижегородская область, Сеченовский район, примерно 1,05 км на юго-запад от н. п. Завидовка;

- общей площадью 788 874 кв. м, кадастровый номер 52:48:0600020:0230, расположенный по адресному ориентиру: Нижегородская область, Сеченовский район, примерно 0,39 км на юго-восток от н. п. Завидовка;

- общей площадью 133 058 кв. м, кадастровый номер 52:48:0600020:0223, расположенный по адресному ориентиру: Нижегородская область, Сеченовский район, примерно 0,58 км на северо-восток от н. п. Болховское;

- общей площадью 177 746 кв. м, кадастровый номер 52:48:0600020:0224, расположенный по адресному ориентиру: Нижегородская область, Сеченовский район, примерно 1,6 км на северо-восток от н. п. Болховское;

- общей площадью 526302 кв. м, кадастровый номер 52:48:0600020:0225, расположенный по адресному ориентиру: Нижегородская область, Сеченовский район, примерно 2,44 км на северо-восток от н. п. Болховское;

- общей площадью 351 659 кв. м, кадастровый номер 52:48:0600020:0233, расположенный по адресному ориентиру: Нижегородская область, Сеченовский район, примерно 1,21 км на юго-запад от н. п. Завидовка;

- общей площадью 488 120 кв. м, кадастровый номер 52:48:0600020:0234, расположенный по адресному ориентиру: Нижегородская область, Сеченовский район, примерно 1,92 км на юго-запад от н. п. Болховское;

- общей площадью 179061 кв. м, кадастровый номер 52:48:0600020:0232, расположенный по адресному ориентиру: Нижегородская область, Сеченовский район, примерно 1,2 км на юг от н. п. Завидовка.

Одновременно заявитель просил суд обязать орган местного самоуправления предоставить Обществу в собственность испрашиваемые земельные участки по цене, равной 10 процентам от их кадастровой стоимости.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен Комитет по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами администрации Сеченовского муниципального района (далее - КУМИ Сеченовского р-на, Комитет).

Решением Арбитражного суда Нижегородской области от 25.12.2012 заявленные требования удовлетворены и признаны незаконными изложенные в письмах от 11.11.2011 № 138-50-001/1615, 1616, 1617, 1618, 1619, 1620, 1621, 1622, 1623, 1624, 1625, 1626, 1627, решения администрации Сеченовского муниципального района Нижегородской области об отказе ООО «Ивановка» в предоставлении в собственность земельных участков общей площадью 164 055 кв. м, кадастровый номер 52:48:0600020:0222, общей площадью 241 578 кв. м, кадастровый номер 52:48:0600020:0227, общей площадью 509 563 кв. м, кадастровый номер 52:48:0600020:0228, общей площадью 1 317 515 кв. м, кадастровый номер 52:48:0600020:0229, общей площадью 58 645 кв. м, кадастровый номер 52:48:0600020:0226, общей площадью 896 161 кв. м, кадастровый номер 52:48:0600020:0231, общей площадью 788 874 кв. м, кадастровый номер 52:48:0600020:0230, общей площадью 133 058 кв. м, кадастровый номер 52:48:0600020:0223, общей площадью 177 746 кв. м, кадастровый номер 52:48:0600020:0224, общей площадью 526302 кв. м, кадастровый номер 52:48:0600020:0225, общей площадью 351 659 кв. м, кадастровый номер 52:48:0600020:0233, общей площадью 488 120 кв. м, кадастровый номер 52:48:0600020:0234, общей площадью 179061 кв. м, кадастровый номер 52:48:0600020:0232 для использования в целях сельскохозяйственного производства. Одновременно арбитражный суд обязал орган местного самоуправления в двухнедельный срок с момента принятия настоящего решения подготовить и направить в адрес Общества проекты договоров купли-продажи обозначенных земельных участков.

Не согласившись с принятым судебным актом, администрация Сеченовского района обратилась в Первый арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой, в которой просит решение суда первой инстанции отменить и принять по делу новый судебный акт.

В обоснование апелляционной жалобы заявитель указывает на неполное выяснение обстоятельств, имеющих значение для дела, несоответствие выводов суда, изложенных в решении, фактическим обстоятельствам дела, неправильное применение норм материального и процессуального права.

По мнению органа местного самоуправления, Общество ненадлежащим образом использует испрашиваемые земельные участки, в связи с чем отсутствует необходимость предоставления их в собственность ООО Ивановка».

ООО «Ивановка» в отзыве на апелляционную жалобу указывает на законность и обоснованность обжалуемого судебного акта, просит оставить его без изменения.

Администрация Сеченовского района, ООО «Ивановка» и Комитет по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами администрации Сеченовского района, надлежащим образом извещенные о дате, времени и месте рассмотрения апелляционной жалобы, полномочных представителей в судебное заседание не направили.

Администрация Сеченовского района Нижегородской области направило в адрес суда ходатайство об отложении дела слушанием в связи с невозможностью обеспечить явку своего представителя в судебное заседание.

Данное ходатайство рассмотрено судом и в его удовлетворении отказано ввиду непредставления документального обоснования.

Апелляционная жалоба рассмотрена в порядке [статей 123](consultantplus://offline/ref=FA0AE3D094F755F7A11E3CC143F5514C66802BEF027E6F9AEEA2F1044547BD946E89262D1F3B3BS), [156](consultantplus://offline/ref=FA0AE3D094F755F7A11E3CC143F5514C66802BEF027E6F9AEEA2F1044547BD946E89262E16B24FE63234S) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в отсутствие неявившихся представителей лиц, участвующих в деле, по имеющимся в материалах дела доказательствам.

Законность принятого судебного акта, правильность применения норм материального и процессуального права проверены Первым арбитражным апелляционным судом в порядке, установленном [статьями 257](consultantplus://offline/ref=FA0AE3D094F755F7A11E3CC143F5514C66802BEF027E6F9AEEA2F1044547BD946E89262E16B249E03238S) - [262](consultantplus://offline/ref=FA0AE3D094F755F7A11E3CC143F5514C66802BEF027E6F9AEEA2F1044547BD946E89262E16B248E63232S), [266](consultantplus://offline/ref=FA0AE3D094F755F7A11E3CC143F5514C66802BEF027E6F9AEEA2F1044547BD946E89262E16B248E53237S) - [271](consultantplus://offline/ref=FA0AE3D094F755F7A11E3CC143F5514C66802BEF027E6F9AEEA2F1044547BD946E89262E16B248E13237S) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Установлено по делу, на основании распоряжений администрации Сеченовского района от 16.05.2006 № 341-р и от 11.03.2008 № 254-р, ООО «Ивановка» (арендатор) и КУМИ Сеченовского района (арендодатель) 07.04.2008 заключили договоры аренды № 18, 19, 17, 10, 9, 8, 15, 16, 11, 13, 14, 12, 7 земельных участков сельскохозяйственного назначения из фонда перераспределения Сеченовского муниципального района, общей площадью 1087,83 га:

- общей площадью 164 055 кв. м, кадастровый номер 52:48:0600020:0222, расположенный по адресному ориентиру: Нижегородская область, Сеченовский район, примерно 0,84 км на северо-восток от н. п. Болховское;

- общей площадью 241 578 кв. м, кадастровый номер 52:48:0600020:0227, расположенный по адресному ориентиру: Нижегородская область, Сеченовский район, примерно 0,93 км на северо-восток от н. п. Завидовка;

- общей площадью 509 563 кв. м, кадастровый номер 52:48:0600020:0228, расположенный по адресному ориентиру: Нижегородская область, Сеченовский район, примерно 0,59 км на северо-запад от н. п. Завидовка;

- общей площадью 1 317 515 кв. м, кадастровый номер 52:48:0600020:0229, расположенный по адресному ориентиру: Нижегородская область, Сеченовский район, примерно 1,37 км на юго-восток от н. п. Болховское;

- общей площадью 58 645 кв. м, кадастровый номер 52:48:0600020:0226, расположенный по адресному ориентиру: Нижегородская область, Сеченовский район, примерно 2,89 км на северо-восток от н. п. Болховское;

- общей площадью 896 161 кв. м, кадастровый номер 52:48:0600020:0231, расположенный по адресному ориентиру: Нижегородская область, Сеченовский район, примерно 1,05 км на юго-запад от н. п. Завидовка;

- общей площадью 788 874 кв. м, кадастровый номер 52:48:0600020:0230, расположенный по адресному ориентиру: Нижегородская область, Сеченовский район, примерно 0,39 км на юго-восток от н. п. Завидовка;

- общей площадью 133 058 кв. м, кадастровый номер 52:48:0600020:0223, расположенный по адресному ориентиру: Нижегородская область, Сеченовский район, примерно 0,58 км на северо-восток от н. п. Болховское;

- общей площадью 177 746 кв. м, кадастровый номер 52:48:0600020:0224, расположенный по адресному ориентиру: Нижегородская область, Сеченовский район, примерно 1,6 км на северо-восток от н. п. Болховское;

- общей площадью 526302 кв. м, кадастровый номер 52:48:0600020:0225, расположенный по адресному ориентиру: Нижегородская область, Сеченовский район, примерно 2,44 км на северо-восток от н. п. Болховское;

- общей площадью 351 659 кв. м, кадастровый номер 52:48:0600020:0233, расположенный по адресному ориентиру: Нижегородская область, Сеченовский район, примерно 1,21 км на юго-запад от н. п. Завидовка;

- общей площадью 488 120 кв. м, кадастровый номер 52:48:0600020:0234, расположенный по адресному ориентиру: Нижегородская область, Сеченовский район, примерно 1,92 км на юго-запад от н. п. Болховское;

- общей площадью 179061 кв. м, кадастровый номер 52:48:0600020:0232, расположенный по адресному ориентиру: Нижегородская область, Сеченовский район, примерно 1,2 км на юг от н. п. Завидовка.

По истечении трех лет с даты заключения договоров аренды, 01.10.2011 ООО «Ивановка» обратилось в администрацию Сеченовского района с заявлениями № 290-ю, 288-ю, 286-ю, 284-ю, 282-ю, 280-ю, 278-ю, 276-ю, 274-ю, 272-ю, 270-ю, 268-ю, 266-ю о предоставлении в собственность обозначенных земельных участков по цене, равной 10% от их кадастровой стоимости.

Письмами от 11.11.2011 № 138-50-001/1615, 1616, 1617, 1618, 1619, 1620, 1621, 1622, 1623, 1624, 1625, 1626, 1627 администрация Сеченовского района уведомила ООО «Ивановка» об отказе в предоставлении в собственность испрашиваемых земельных участков, обосновав свое решение рассмотрением вопроса о резервировании отдельных участков для муниципальных нужд при разработке документов территориального планирования.

Полагая, что принятые органом местного самоуправления решения органа местного самоуправления не соответствуют действующему законодательству и нарушают его права и законные интересы в сфере предпринимательской деятельности, Общество обратилось в арбитражный суд с настоящим заявлением.

Удовлетворяя заявленные требования, суд первой инстанции руководствовался [статьями 200](consultantplus://offline/ref=FA0AE3D094F755F7A11E3CC143F5514C66802BEF027E6F9AEEA2F1044547BD946E89262C113B31S), [201](consultantplus://offline/ref=FA0AE3D094F755F7A11E3CC143F5514C66802BEF027E6F9AEEA2F1044547BD946E89262C113B35S) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, [статьями 27](consultantplus://offline/ref=FA0AE3D094F755F7A11E3CC143F5514C668728EA06746F9AEEA2F1044547BD946E89262E16B34DE43231S), [70.1](consultantplus://offline/ref=FA0AE3D094F755F7A11E3CC143F5514C668728EA06746F9AEEA2F1044547BD946E89262E16B24FE03235S) Земельного кодекса Российской Федерации, положениями Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=FA0AE3D094F755F7A11E3CC143F5514C66872AE7007C6F9AEEA2F104453437S) от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», Закона Нижегородской области от 27.12.2007 № 195-З «Об осуществлении оборота земель сельскохозяйственного назначения в Нижегородской области», [постановлением](consultantplus://offline/ref=FA0AE3D094F755F7A11E3CC143F5514C66872DEC06746F9AEEA2F104453437S) Правительства Российской Федерации от 22.07.2008 № 561 и исходил из того, что орган местного самоуправления не доказал законность и обоснованность оспариваемых решений.

Проверив в пределах, установленных [статьей 268](consultantplus://offline/ref=FA0AE3D094F755F7A11E3CC143F5514C66802BEF027E6F9AEEA2F1044547BD946E89262E16B248E23233S) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, соответствие выводов, содержащихся в обжалуемом судебном акте, имеющимся в материалах дела доказательствам, правильность применения арбитражным судом первой инстанции норм материального права и соблюдения норм процессуального права, суд апелляционной инстанции не установил оснований для отмены или изменения судебного акта ввиду следующего.

В соответствии со [статьей 123](consultantplus://offline/ref=FA0AE3D094F755F7A11E3CC143F5514C658C2CEB0C2A3898BFF7FF014D17F58420CC2B2F13B03436S) Конституции Российской Федерации, [статьями 7](consultantplus://offline/ref=FA0AE3D094F755F7A11E3CC143F5514C66802BEF027E6F9AEEA2F1044547BD946E89262E16B34FE23230S), [8](consultantplus://offline/ref=FA0AE3D094F755F7A11E3CC143F5514C66802BEF027E6F9AEEA2F1044547BD946E89262E16B34FE23235S), [9](consultantplus://offline/ref=FA0AE3D094F755F7A11E3CC143F5514C66802BEF027E6F9AEEA2F1044547BD946E89262E16B34FE23239S) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судопроизводство осуществляется на основе состязательности и равноправия сторон.

Согласно [статье 65](consultantplus://offline/ref=FA0AE3D094F755F7A11E3CC143F5514C66802BEF027E6F9AEEA2F1044547BD946E89262E16B34CE13235S) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается, как на основания своих требований и возражений.

Обязанность доказывания обстоятельств, послуживших основанием для принятия государственными органами, органами местного самоуправления, иными органами, должностными лицами оспариваемых актов, решений, совершения действий (бездействия), возлагается на соответствующие орган или должностное лицо.

В соответствии с [пунктом 1 статьи 198](consultantplus://offline/ref=FA0AE3D094F755F7A11E3CC143F5514C66802BEF027E6F9AEEA2F1044547BD946E89262C113B33S) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц, если полагают, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действие (бездействие) не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности, создают иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

Таким образом, для признания решений государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц незаконными суд должен установить наличие совокупности двух условий:

несоответствие решения государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц закону или иному нормативному правовому акту;

нарушение решением государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Согласно [части 4 статьи 200](consultantplus://offline/ref=FA0AE3D094F755F7A11E3CC143F5514C66802BEF027E6F9AEEA2F1044547BD946E89262C113B36S) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении дел об оспаривании ненормативных правовых актов, решений и действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц арбитражный суд в судебном заседании осуществляет проверку оспариваемого акта или его отдельных положений, оспариваемых решений и действий (бездействия) и устанавливает их соответствие закону или иному нормативному правовому акту, устанавливает наличие полномочий у органа или лица, которые приняли оспариваемый акт, решение или совершили оспариваемые действия (бездействие), а также устанавливает, нарушают ли оспариваемый акт, решение и действия (бездействие) права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

В соответствии с [пунктами 1](consultantplus://offline/ref=FA0AE3D094F755F7A11E3CC143F5514C668728EA06746F9AEEA2F1044547BD946E89262E16B34DE33233S), [2 статьи 28](consultantplus://offline/ref=FA0AE3D094F755F7A11E3CC143F5514C668728EA06746F9AEEA2F1044547BD946E89262E16B34DE33232S) Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность или аренду.

В силу [статьи 29](consultantplus://offline/ref=FA0AE3D094F755F7A11E3CC143F5514C668728EA06746F9AEEA2F1044547BD946E89262E16B34DE03230S) Земельного кодекса Российской Федерации 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](consultantplus://offline/ref=FA0AE3D094F755F7A11E3CC143F5514C668728EA06746F9AEEA2F1044547BD946E89262E16B34FEE3230S), [10](consultantplus://offline/ref=FA0AE3D094F755F7A11E3CC143F5514C668728EA06746F9AEEA2F1044547BD946E89262E16B34FEF3230S) и [11](consultantplus://offline/ref=FA0AE3D094F755F7A11E3CC143F5514C668728EA06746F9AEEA2F1044547BD946E89262E16B34FEF3235S) настоящего Кодекса.

Согласно [части 6 статьи 27](consultantplus://offline/ref=FA0AE3D094F755F7A11E3CC143F5514C668728EA06746F9AEEA2F1044547BD946E89262E113B37S) Земельного кодекса Российской Федерации оборот земель сельскохозяйственного назначения регулируется Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=FA0AE3D094F755F7A11E3CC143F5514C66872AE7007C6F9AEEA2F104453437S) от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Федеральный [закон](consultantplus://offline/ref=FA0AE3D094F755F7A11E3CC143F5514C66872AE7007C6F9AEEA2F104453437S) от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее - Федеральный закон № 101-ФЗ) регулирует отношения, связанные с владением, пользованием, распоряжением земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, устанавливает правила и ограничения, применяемые к обороту земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения - сделкам, результатом совершения которых является возникновение или прекращение прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения и доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, определяет условия предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также изъятия их в государственную или муниципальную собственность.

Положениями [пункта 4 статьи 10](consultantplus://offline/ref=FA0AE3D094F755F7A11E3CC143F5514C66872AE7007C6F9AEEA2F1044547BD946E89262E16B34EEF3231S) Федерального закона № 101-ФЗ установлено, что переданный в аренду гражданину или юридическому лицу земельный участок может быть приобретен таким арендатором в собственность по рыночной стоимости, сложившейся в данной местности, или по цене, установленной законом субъекта Российской Федерации, по истечении трех лет с момента заключения договора аренды при условии надлежащего использования этого земельного участка.

Закон Нижегородской области от 27.12.2007 № 195-3 «Об осуществлении оборота земель сельскохозяйственного назначения в Нижегородской области» утверждает порядок предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности на территории Нижегородской области, пунктом 1 статьи 81 которого предусмотрена возможность приобретения в собственность земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, переданных юридическим лицам в аренду по истечении трех лет с момента заключения договора аренды при условии надлежащего использования этих земельных участков по цене, равной 10 процентам кадастровой стоимости земельных участков.

Как установил суд первой инстанции и подтверждается материалами дела, ООО «Ивановка» заключило с КУМИ Сеченовского района договоры аренды № 18, 19, 17, 10, 9, 8, 15, 16, 11, 13, 14, 12, 7 земельных участков 07.04.2008.

01.10.2012 Общество обратилось в администрацию Сеченовского района с заявлениями № 290-ю, 288-ю, 286-ю, 284-ю, 282-ю, 280-ю, 278-ю, 276-ю, 274-ю, 272-ю, 270-ю, 268-ю, 266-ю о предоставлении в собственность за плату арендуемых земельных участков.

На дату обращения в орган местного самоуправления с заявлениями о предоставлении в собственность обозначенных земельных участков ООО «Ивановка» владело ими на праве аренды свыше трех лет.

Факт отсутствия у Общества задолженности по арендной плате подтвержден документально и органом местного самоуправления не оспаривается.

Позиция администрации Сеченовского района об использовании Обществом испрашиваемых земельных участков ненадлежащим образом не нашла своего подтверждения в суде первой инстанции.

Суд установил, что ООО «Ивановка» с 2006 года осуществляет переход на технологию №o-Till, в связи с чем для растениеводства по указанной технологии Общество использует современное оборудование ведущих мировых производителей: сеялки Hosch, тракторы Case, комбайн Lexio№.

В настоящее время состояние испрашиваемого земельного массива полностью соответствует требованиям, предъявляемым данной технологии: земля ежегодно обрабатывается соответствующим оборудованием, поверхность удобряется мульчей, химизация проводится в полном объеме. Показатели качества почвы с 2006 года не снижались.

Установленные по делу фактические обстоятельства подтверждаются представленными в материалы дела доказательствами, которые опровергают довод администрации Сеченовскеого района о ненадлежащем использовании Обществом арендуемых земель.

Таким образом, в процессе рассмотрения дела установлено, что арендатор испрашиваемых земельных участков ООО «Ивановка» соответствует требованиям, установленным [пунктом 4 статьи 10](consultantplus://offline/ref=FA0AE3D094F755F7A11E3CC143F5514C66872AE7007C6F9AEEA2F1044547BD946E89262E16B34EEF3231S) Федерального закона № 101-ФЗ и пунктом 1 статьи 81 Закона Нижегородской области № 195-З, и обладает правом на выкуп испрашиваемых земельных участков с выкупной стоимостью равной 10% от их кадастровой стоимости.

Отдельно суд исследовал и признал несостоятельным утверждение администрации Сеченовского района о невозможности предоставить земельные участки в собственность в связи с их резервированием для муниципальных нужд.

Согласно [статье 27](consultantplus://offline/ref=FA0AE3D094F755F7A11E3CC143F5514C668728EA06746F9AEEA2F1044547BD946E89262E16B34DE43231S) Земельного кодекса Российской Федерации оборот земельных участков осуществляется в соответствии с гражданским законодательством и настоящим Кодексом. Земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством. Земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Ограничиваются в обороте находящиеся в государственной или муниципальной собственности следующие земельные участки, расположенные в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд.

В соответствии с [частью 1 статьи 70.1](consultantplus://offline/ref=FA0AE3D094F755F7A11E3CC143F5514C668728EA06746F9AEEA2F1044547BD946E89262D153B3AS) Земельного кодекса Российской Федерации резервирование земель для государственных или муниципальных нужд осуществляется в случаях, предусмотренных [статьей 49](consultantplus://offline/ref=FA0AE3D094F755F7A11E3CC143F5514C668728EA06746F9AEEA2F1044547BD946E89262E16B34BE23238S) настоящего Кодекса, а земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, объектов обороны и безопасности, созданием особо охраняемых природных территорий, строительством водохранилищ и иных искусственных водных объектов, объектов инфраструктуры особой экономической зоны, предусмотренных планом обустройства и соответствующего материально-технического оснащения особой экономической зоны и прилегающей к ней территории.

[Частью 4 статьи 70.1](consultantplus://offline/ref=FA0AE3D094F755F7A11E3CC143F5514C668728EA06746F9AEEA2F1044547BD946E89262E16B24FE03239S) Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрен порядок резервирования земель для государственных или муниципальных нужд определяется Правительством Российской Федерации.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 22.07.2008 № 561 утверждено [Положение](consultantplus://offline/ref=FA0AE3D094F755F7A11E3CC143F5514C66872DEC06746F9AEEA2F1044547BD946E89262E16B34FE73232S) о резервировании земель для государственных и муниципальных нужд (далее - Положение), согласно которому по вопросам резервирования органом местного самоуправления должен быть принят ненормативный правовой акт - решение о резервировании для муниципальных нужд.

Решение о резервировании должно быть принято в соответствии с документами, установленными [Положением](consultantplus://offline/ref=FA0AE3D094F755F7A11E3CC143F5514C66872DEC06746F9AEEA2F1044547BD946E89262E16B34FE73232S), содержать информацию, указанную в [Положении](consultantplus://offline/ref=FA0AE3D094F755F7A11E3CC143F5514C66872DEC06746F9AEEA2F1044547BD946E89262E16B34FE73232S). К решению о резервировании прилагается схема резервированных земель с перечнем кадастровых номеров. Решение должно быть опубликовано и вступает в силу не ранее опубликования. Решение направляется в орган кадастрового учета. Государственная регистрация ограничений прав, установленных решением о резервировании земель, а также прекращения таких ограничений осуществляется в соответствии с Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=FA0AE3D094F755F7A11E3CC143F5514C668728EB067F6F9AEEA2F104453437S) от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Материалы дела не содержат доказательств, подтверждающих принятие органом местного самоуправления решения о резервировании, а также совершения предусмотренных действующим законодательством действий, сопутствующих принятию такого решения.

При установленных обстоятельствах у органа местного самоуправления отсутствовали правовые основания для принятия решений об отказе ООО «Ивановка» в предоставлении в собственность испрашиваемых земельных участков.

Суд апелляционной инстанции приходит к аналогичному итоговому заключению о том, что оспариваемые решения администрации Сеченовского района приняты уполномоченным органом, однако не соответствуют Земельному [кодексу](consultantplus://offline/ref=FA0AE3D094F755F7A11E3CC143F5514C668728EA06746F9AEEA2F104453437S) Российской Федерации, Федеральному [закону](consultantplus://offline/ref=FA0AE3D094F755F7A11E3CC143F5514C66872AE7007C6F9AEEA2F104453437S) № 101-ФЗ, Закону Нижегородской области № 195-З и нарушают права и законные интересы Общества в сфере осуществления предпринимательской деятельности, что в силу [части 2 статьи 201](consultantplus://offline/ref=FA0AE3D094F755F7A11E3CC143F5514C66802BEF027E6F9AEEA2F1044547BD946E89262C113B3BS) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации влечет удовлетворение заявленных требований.

Вопреки требованиям [статьи 65](consultantplus://offline/ref=FA0AE3D094F755F7A11E3CC143F5514C66802BEF027E6F9AEEA2F1044547BD946E89262E16B34CE13235S) и [части 5 статьи 200](consultantplus://offline/ref=FA0AE3D094F755F7A11E3CC143F5514C66802BEF027E6F9AEEA2F1044547BD946E89262E16B24DE03237S) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации орган местного самоуправления не доказал законность и обоснованность оспариваемых решений.

При установленных обстоятельствах Арбитражный суд Нижегородской области правомерно удовлетворил заявленные Обществом требования.

Руководствуясь [частью 4 статьи 201](consultantplus://offline/ref=FA0AE3D094F755F7A11E3CC143F5514C66802BEF027E6F9AEEA2F1044547BD946E89262C1E3B33S) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд первой инстанции обоснованно возложил на орган местного самоуправления обязанность устранить допущенное нарушение прав заявителя.

Приведенные администрацией Сеченовского района доводы в обоснование своей позиции, противоречат материалам дела и требованиям действующего законодательства.

Предусмотренные [статьей 270](consultantplus://offline/ref=FA0AE3D094F755F7A11E3CC143F5514C66802BEF027E6F9AEEA2F1044547BD946E89262E16B248E33237S) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации основания к отмене решения арбитражного суда первой инстанции отсутствуют. При этом судом не допущено нарушений норм процессуального права, являющихся в силу [части 4 статьи 270](consultantplus://offline/ref=FA0AE3D094F755F7A11E3CC143F5514C66802BEF027E6F9AEEA2F1044547BD946E89262E16B248E03236S) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в любом случае основаниями для отмены судебного акта.

Апелляционная жалоба органа местного самоуправления признается не подлежащей удовлетворению как основанная на неверном толковании норм действующего законодательства.

Доводы, изложенные в апелляционной жалобе, не опровергают установленных судом первой инстанции обстоятельств и сделанных на их основе выводов.

По результатам рассмотрения апелляционной жалобы Первый арбитражный апелляционный суд пришел к выводу о том, что решение Арбитражного суда Нижегородской области от 25.12.2012 по делу № А43-41008/2011 на основании [пункта 1 части 1 статьи 269](consultantplus://offline/ref=FA0AE3D094F755F7A11E3CC143F5514C66802BEF027E6F9AEEA2F1044547BD946E89262E16B248E33232S) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежит оставлению без изменения.

В соответствии со [статьями 333.37](consultantplus://offline/ref=FA0AE3D094F755F7A11E3CC143F5514C668723E804746F9AEEA2F1044547BD946E89262E14BB343BS) Налогового кодекса Российской Федерации администрация освобождена от уплаты государственной пошлины.

Руководствуясь [статьями 266](consultantplus://offline/ref=FA0AE3D094F755F7A11E3CC143F5514C66802BEF027E6F9AEEA2F1044547BD946E89262E16B248E53237S) - [269](consultantplus://offline/ref=FA0AE3D094F755F7A11E3CC143F5514C66802BEF027E6F9AEEA2F1044547BD946E89262E16B248E33230S), [271](consultantplus://offline/ref=FA0AE3D094F755F7A11E3CC143F5514C66802BEF027E6F9AEEA2F1044547BD946E89262E16B248E13237S) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Первый арбитражный апелляционный суд

**постановил:**

решение Арбитражного суда Нижегородской области от 25.12.2012 по делу № А43-41008/2011 оставить без изменения, апелляционную жалобу администрации Сеченовского муниципального района Нижегородской области - без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия.

Постановление может быть обжаловано в Федеральный арбитражный суд Волго-Вятского округа в двухмесячный срок со дня его принятия.

**5.Подготовка к решению задач на практическом занятии (кейс-метод).**

**Кейс-задание**

Гражданин М. обратился в орган местного самоуправления с заявлением о предоставлении ему земельного участка в порядке, определенном статьей 36 ЗК РФ. Однако получил отказ, мотивированным ранее принятым решением о резервировании земель (статья 28 ЗК РФ).

**Будет ли являться законным отказ в приобретении права собственности на земельный участок, если ранее было принято решение о резервировании земель, только в случае первичного приобретения данного права, либо такое основание для отказа будет правомерным и в случае, если речь идет о переоформлении ранее возникших прав или выкупе земельного участка под объектом недвижимости?**

**Ознакомьтесь с правовыми позициями судов по вопросу об определении законности основания для отказа в приватизации земельного участка в связи с резервированием земель.**

**Аргументируйте позицию «за» и «против».**

**Список рекомендуемых источников:**

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 года №51-ФЗ // СЗ РФ.1994. № 32. Ст. 3301.

Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ // СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.

О некоторых вопросах, связанных с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд: Постановление Правительства Российской Федерации от 22 июля 2008 года № 561// СЗ РФ. 2008. № 30 (ч. 2). Ст. 3646.

Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 24 марта 2005 года № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» // СПС «Консультант Плюс».

Определение Верховного Суда Российской Федерации от 23 августа 2007 года № 31-В07-5 // [http://rospravosudie.com](http://rospravosudie.com/).

Определение Верховного Суда Российской Федерации от 16 сентября 2008 года № 4-В08-11//[http://rospravosudie.com](http://rospravosudie.com/).

Постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 17 декабря 2012 года № Ф09-11506/12 // [http://kad.arbitr.ru](http://kad.arbitr.ru/).

Постановление Четвертого арбитражного апелляционного суда от 27 октября 2011 года по делу № А58-2126/2011 // СПС «Консультант Плюс».

Постановление Президиума Ярославского областного суда от 28 марта 2012 года № 44-г-14 [http://rospravosudie.com](http://rospravosudie.com/).

Гряда Э.А. Резервирование земель как основание для отказа в предоставлении земельных участков в собственность. // Вестник Омского университета. Серия Право. 2013. №2. С.159-162

Мисник Г.А., Мисник Н.Н. Некоторые виды ограничений вещных прав на землю // СПС «Консультант Плюс».

**ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ**

**для очной формы обучения № 7**

**Тема 7. Проблемы правового регулирования порядка прекращения прав на земельные участки**

Понятие и виды оснований прекращения права собственности на земельные участки и прав на землю лиц, не являющихся собственниками.

Отчуждение земельного участка его собственником другим лицам. Правовые проблемы ограничений оборотоспособности земельных участков.

Добровольный отказ от прав на земельный участок: правовые проблемы реализации.

Порядок принудительного прекращения прав на земельный участок при совершении земельного правонарушения: особенности правоприменения. Условия и порядок изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

Правовые проблемы реализации норм земельного права о гарантиях, предоставляемых правообладателям земельных участков. Определение равноценного возмещения стоимости земельного участка: особенности и проблемы правового регулирования.

**Рекомендуемая основная литература:**

**Основная:**

1. Гряда Э.А., Гринь Е.А., Правовые проблемы реализации прав на земельные участки.Ч.1: учебное пособие для студентов, обучающихся по направлению подготовки 030900.68 – «Юриспруденция» (магистр)юридического факультета. Краснодар. КубГАУ, 2014. – 188с. Образовательный портал. Электронный ресурс, 2015. Режим доступа: edu.kubsau.local
2. Карташова Ю.А. Земельные участки под строительство [Электронный ресурс]/ Карташова Ю.А.— Электрон. текстовые данные.— Ростов-на-Дону: Феникс, 2010.— 99 c.— Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/1315.— ЭБС «IPRbooks»

**Дополнительная литература:**

1. Анисимов А.П. Приобретение прав на земельные участки, находящиеся в публичной собственности. Вопросы теории и практики [Электронный ресурс]: монография/ Анисимов А.П., Кокоева Л.Т., Дзагоев С.В.— Электрон. текстовые данные.— М.: Новый индекс, 2009.— 209 c.— Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/1326.— ЭБС «IPRbooks»

2. Бевзюк Е.А. Комментарий к Федеральному закону от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» [Электронный ресурс]/ Бевзюк Е.А., Бирюкова Т.А., Вахрушева Ю.Н.— Электрон. текстовые данные.— Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2014.— 157 c.— Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/21723.— ЭБС «IPRbooks»

1. Анисимов А.П. Конституционно-правовое регулирование права частной собственности на земельные участки [Электронный ресурс]: монография/ Анисимов А.П., МелиховА.И.— Электрон. текстовые данные.— М.: Мастер, 2009.— 170 c.— Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/1329.— ЭБС «IPRbooks»
2. Принудительное прекращение прав на земельные участки: теория и практика правового регулирования: монография КГАУ / Гринь Е.А. ; Куб. гос. аграр. ун-т. - Краснодар : КубГАУ, 2012. - 153с. - ISBN 978-5-94672-559-0
3. Земельное право России. Практикум: учебное пособие для студентов, обучающихся по квалификации «бакалавр» и «магистр» / Анисимов А.П., Мельников Н.Н. - М: Юрайт, 2014. – 321 с. - (бакалавр, базовый курс). - ISBN 978-5-9916-3424-3

**Основные нормативные правовые акты:**

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 года №51-Ф3 // СЗ РФ. 1994. №32. Ст. 3301.

О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Федеральный закон от 21 июля 1997 года №122-ФЗ // СЗ РФ. 1997. №30. Ст. 3594.

Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ // СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.

О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации: Федеральный закон от 25 октября 2001 года №137-ФЗ // СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4148.

Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском крае: Закон Краснодарского края от 5 ноября 2002 года № 532-КЗ // Кубанские новости. 2002. 14 ноября.

**1.Решение задач (кейс-метод)**

**Задание №1 (задача).**

Гражданка Иванова является собственником земельного участка и расположенного на нем жилого дома. Право собственности зарегистрировано в установленном порядке. Администрация муниципального образования известила иванову, что часть ее земельного участка попадает в зону прокладки магистрали трубопровода и подлежит изъятию для государственных нужд, а ей будет предоставлена квартира в соответствии с нормами жилищного законодательства. Гражданка не согласилась с изъятием участка и предоставлением ей квартиры, а требовала возмещения стоимости жилого дома и земельного участка по рыночной цене или предоставления ей нового земельного участка равной площади и равной стоимости.

**Какие обстоятельства понимаются под государственными или муниципальными нуждами? Порядок изъятия земельного участка для государственных и муниципальных нужд? Решите дело.**

**Задание №2.**

Заполните таблицу.

|  |  |
| --- | --- |
| **Изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд** | |
| **Государственные или муниципальные нужды - это…** |  |
| **Субъекты, принимающие решение об изъятии земельного участка** |  |
| **Порядок изъятия земельного участка** |  |
| **Гарантии правообладателей земельных участков** |  |

**2. Подготовка к дискуссии** на тему **«Классификация** оснований прекращения права собственности на земельные участки».Цель дискуссии – рассмотрение теории юридических фактов применительно к вопросу об определении места в их системе оснований принудительного прекращения прав на земельные участки и установлению критерий их классификации.

**3. Подготовка докладов (рефератов) по определенной теме.**

**Предлагаемая тематика рефератов (докладов):**

1. Особенности прекращения прав на земельные участки в целях размещения Олимпийских объектов (доклад).
2. Особенности принудительного прекращения прав на земельные участки при совершении земельного правонарушения (реферат).

Тема №1. **«Особенности прекращения прав на земельные участки в целях размещения Олимпийских объектов»** предполагает рассмотрение порядка принудительного прекращения прав на земельные участки в целях реализации международных обязательств.

Тема №2. **«Особенности принудительного прекращения прав на земельные участки при совершении земельного правонарушения»** предполагает теоретический анализ норм ГК РФ и ЗК РФ в части регулирования отношений принудительного прекращения прав на земельные участки.

**4.Подготовка к работе по анализу материалов практики на практическом занятии.** Для самостоятельного изучения предлагается  **Апелляционное определение Краснодарского краевого суда от 01.11.2012 по делу № 33-21928/12.**

КРАСНОДАРСКИЙ КРАЕВОЙ СУД

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

от 1 ноября 2012 г. по делу № 33-21928/12

Судья: Храбан С.В.

Судебная коллегия по гражданским делам Краснодарского краевого суда в составе: председательствующего Пегушина В.Г.

судей краевого суда: Палянчук Т.А., Рыбиной А.В.

при секретаре К.

по докладу судьи Рыбиной А.В.

слушала в открытом судебном заседании дело по апелляционной жалобе представителя М.Н. по доверенности - Я. на решение Абинского районного суда Краснодарского края от 30 августа 2012 года.

Заслушав доклад судьи, судебная коллегия

**установила:**

Л. обратился в суд с иском к М.Н. о признании недействительными свидетельств о регистрации за ответчиком права собственности на жилой дом и земельный участок по адресу: <адрес обезличен> и о прекращении права собственности ответчика на это имущество.

В обосновании заявленных требований пояснил, что он с 1995 года является собственником жилого дома по <адрес обезличен>. При межевании земельного участка, на котором расположен его дом, выяснилось, что он налагается на ранее отмежеванный участок <адрес обезличен> который зарегистрирован за ответчиком на праве собственности на основании решения Абинского районного суда от 30.10.2007 г., которым за ответчиком признано право собственности на домовладение по <адрес обезличен> без присвоенного номера, которым затем администрацией был присвоен «номер обезличен». По сообщению письмом администрации, его дом «номер обезличен» и дом «номер обезличен» ответчика это один и тот же дом. Однако, кассационным определением судебной коллегии Краснодарского краевого суда от 26.04.2012 г. решение районного суда отменено и принято новое решение по делу об отказе М.Н. в удовлетворении иска о признании права собственности. Поскольку в иске ответчику отказано, то у него нет никакого права на жилой дом и на земельный участок.

М.Н. с иском Л. не согласился, подал встречный иск к Л. о признании недействительными постановления Главы администрации г. Абинска от 15.03.1995 г. «номер обезличен», прекращении права собственности Л. на жилой дом <адрес обезличен> и признании за ним права собственности на жилой дом <адрес обезличен>

Требования М.Н. мотивировал тем, что в 1949 году его дед М.А. построил в <адрес обезличен> жилой дом. После смерти деда, его отец продолжал проживать в указанном доме, вести хозяйство. Право собственности деда на дом не прекращалось. После смерти отца он принял наследство. При принятии наследства после смерти отца о жилом доме в <адрес обезличен> он не заявил, поскольку предполагал, что домовладение не сохранилось. В 2005 году ему стало известно, что дом сохранился, но был в запущенном состоянии. Он решил оформить права на дом. Решением Абинского районного суда от 30 октября 2007 года за ним было признано право собственности на дом (без номера) по <адрес обезличен> на основании которого он оформил правоустанавливающие документы на дом и на участок. 26.04.2012 г. указанное решение суда отменено в кассационном порядке, как нарушающее права Л. по его жалобе. Постановлением главы Абинского городского поселения от 07.04.2008 г. «номер обезличен» дому был присвоен номер «номер обезличен» Кроме того, им были проведены работы по межеванию земельного участка и были установлены его границы. Земельный участок был поставлен на кадастровый учет с присвоением кадастрового номера. В 2011 году ему стало известно, что у Л. имеются правоустанавливающие документы на жилой дом и земельный участок, расположенные по адресу: <адрес обезличен> Из письма Администрации Абинского городского поселения от 07.11.2011 г., следует, что <адрес обезличен> принадлежат одному и тому же земельному участку.

Обжалуемым решением Абинского районного суда Краснодарского края от 30 августа 2012 года иск Л. к М.Н. удовлетворен.

В удовлетворения встречного искового заявления М.Н. к Л. отказано.

Суд признал недействительными свидетельства от 14.11.2008 г. о государственной регистрации права М.Н. на жилой дом кадастровый номер «номер обезличен» и на земельный участок кадастровый номер «номер обезличен» расположенные по адресу: <адрес обезличен> Суд прекратил право собственности за М.Н. на указанные объекты недвижимости.

В апелляционной жалобе представитель М.Н. по доверенности Я. просит решение суда отменить как незаконное и необоснованное.

Проверив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы, выслушав представителей М.Н. по доверенности Я. и М.Р., просивших отменить решение районного суда, а также Л., просившего оставить решение суда без изменения, судебная коллегия не находит оснований для отмены решения суда первой инстанции по следующим основаниям.

Установлено, что решением Абинского районного суда Краснодарского края от 30.10.2007 г. за М.Н. признано право собственности на домовладение (без присвоения номера) по <адрес обезличен>

Постановлением главы Абинского городского поселения от 07.04.2008 г. «номер обезличен» - домовладению, расположенному в <адрес обезличен> принадлежащему М.Н. на основании решения суда, был присвоен номер «номер обезличен»

На основании решения Абинского районного суда от 30.10.2007 г. М.Н. 14.11.2008 г. были выданы правоустанавливающие документы на домовладение - свидетельства о государственной регистрации права на жилой дом и на земельный участок <адрес обезличен>.

Однако, кассационным определением судебной коллегии Краснодарского краевого суда от 26.04.2012 г. решение Абинского районного суда от 30.10.2007 г. отменено, и по делу принято новое решение об отказе в удовлетворении иска М.Н. о признании права собственности на домовладение по <адрес обезличен>

На основании [ст. 13](consultantplus://offline/ref=95FFD3509D7BED9C02AE0463A10F5B1EACFB03C91D618E3950DFE2CDC068962C43B6C61411C700EF0CjET) ГПК РФ вступившие в законную силу судебные постановления являются обязательными для всех без исключения органов государственной власти, органов местного самоуправления, общественных объединений, должностных лиц, граждан, организаций и подлежат неукоснительному исполнению на всей территории Российской Федерации.

В соответствии со [ст. 61](consultantplus://offline/ref=95FFD3509D7BED9C02AE0463A10F5B1EACFB03C91D618E3950DFE2CDC068962C43B6C61411C702ED0CjET) ГПК РФ обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным постановлением по ранее рассмотренному делу, обязательны для суда. Указанные обстоятельства не доказываются вновь и не подлежат оспариванию при рассмотрении другого дела, в котором участвуют те же лица.

Кроме того, судом при рассмотрении настоящего спора также обоснованно было принято во внимание, что Л. принадлежит на праве собственности домовладение <адрес обезличен>, на основании постановления главы администрации <адрес обезличен> от 15.03.1995 г. «номер обезличен», выданным Абинским бюро БТИ 15.03.1995 г. регистрационным удостоверением «номер обезличен». 06.02.1995 г. был составлен технический паспорт на дом <адрес обезличен>

Оснований для признания постановления главы администрации г. Абинска от 15.03.1995 г. «номер обезличен» о регистрации за Л. по праву личной собственности домовладения по <адрес обезличен> недействительным суду не представлено.

Из материалов дела также следует, что Л. с 1995 г. оплачивает земельный налог за указанный земельный участок.

Сведений об отказе Л. от своего права собственности на домовладение «номер обезличен» по указанному адресу не представлено, а также данных об его отчуждении.

По сообщению главы Абинского городского поселения от 07.11.2011 г. «номер обезличен» - администрацией Абинского городского поселения новый номер земельному участку в <адрес обезличен> не устанавливался. Номера <адрес обезличен> принадлежат одному и тому же земельному участку.

Учитывая вышеизложенное в совокупности, суд первой инстанции пришел к обоснованному выводу об удовлетворении исковых требований Л. к М.Н. о признании недействительными свидетельств о регистрации за ответчиком права собственности на жилой дом и земельный участок по адресу: <адрес обезличен>, выданных на основании решения Абинского районного суда от 30.10.2007 г., отмененного впоследствии определением судебной коллегии Краснодарского краевого суда от 26.04.2012 г., и, следовательно, обоснованно суд удовлетворил иск в части прекращения права собственности ответчика на это имущество. Соответственно, обоснован вывод суда первой инстанции об отказе в удовлетворении встречного иска М.Н. к Л..

Судебная коллегия не усматривает оснований для отмены вынесенного по делу решения Абинского районного суда от 30 августа 2012 года.

Доводы жалобы не могут быть приняты судебной коллегией во внимание, поскольку не содержат обстоятельств, опровергающих выводы суда. Изложенные в жалобе доводы были предметом судебного рассмотрения и им дана соответствующая правовая оценка.

Обстоятельства, имеющие значение для дела, судом определены правильно. Нарушений материального либо процессуального права, влекущих отмену решения, при рассмотрении настоящего дела, не допущено.

Руководствуясь [ст. ст. 327](consultantplus://offline/ref=95FFD3509D7BED9C02AE0463A10F5B1EACFB03C91D618E3950DFE2CDC068962C43B6C617100Cj3T) - [329](consultantplus://offline/ref=95FFD3509D7BED9C02AE0463A10F5B1EACFB03C91D618E3950DFE2CDC068962C43B6C617150Cj5T) ГПК РФ, судебная коллегия

**определила:**

Решение Абинского районного суда Краснодарского края от 30 августа 2012 года оставить без изменения, апелляционную жалобу - без удовлетворения.

**5.Подготовка к решению задач на практическом занятии (кейс-метод).**

**Кейс-задание**

По результатам торгов в апреле 2010 года гражданину П. из земель публично-правового образования был предоставлен земельный участок в собственность для индивидуального жилищного строительства. При проведении плановой проверки соблюдения земельного законодательства органами земельного надзора в ноябре 2013 года было установлено, что указанный земельный участок используется для ведения личного подсобного хозяйства, какие-либо объекты недвижимости на нем не возводились.

Инспектор по земельному надзору обратился в суд с исковым заявлением о принудительном прекращении права собственности на земельный участок, предоставленный П.

**Существуют ли в данном случае правовые основания для принудительного прекращения права на земельный участок?**

**В каком порядке осуществляется принудительное прекращение прав?**

**Аргументируйте позицию «за» и «против».**

**Список рекомендуемых источников**:

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 года №51-Ф3 // СЗ РФ. 1994. №32. Ст. 3301.

Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ // СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.

О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации: Федеральный закон от 25 октября 2001 года №137-ФЗ // СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4148.

**ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ**

**для очной формы обучения №8**

**Тема 8. Оборот земель сельскохозяйственного назначения: проблемы и особенности правового регулирования.**

Понятие и принципы оборота земель сельскохозяйственного назначения.

Проблемы реализации обязанности лица произвести отчуждение земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения или доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, которые не могут ему принадлежать на праве собственности.

Особенности купли-продажи земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения.

Правовые проблемы реализации права преимущественной покупки субъекта Российской Федерации или муниципального образования.

Особенности правового регулирования аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения.

Предоставление гражданам и юридическим лицам в собственность или аренду земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Особенности оборота долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения.

Совершение сделок с долями в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения.

Правовые проблемы выдела земельных участков в счет долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения.

**Рекомендуемая основная литература:**

**Основная:**

1. Гряда Э.А., Гринь Е.А., Правовые проблемы реализации прав на земельные участки.Ч.1: учебное пособие для студентов, обучающихся по направлению подготовки 030900.68 – «Юриспруденция» (магистр)юридического факультета. Краснодар. КубГАУ, 2014. – 188с. Образовательный портал. Электронный ресурс, 2015. Режим доступа: edu.kubsau.local
2. Карташова Ю.А. Земельные участки под строительство [Электронный ресурс]/ Карташова Ю.А.— Электрон. текстовые данные.— Ростов-на-Дону: Феникс, 2010.— 99 c.— Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/1315.— ЭБС «IPRbooks»

**Дополнительная литература:**

1. Анисимов А.П. Приобретение прав на земельные участки, находящиеся в публичной собственности. Вопросы теории и практики [Электронный ресурс]: монография/ Анисимов А.П., Кокоева Л.Т., Дзагоев С.В.— Электрон. текстовые данные.— М.: Новый индекс, 2009.— 209 c.— Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/1326.— ЭБС «IPRbooks»

2. Бевзюк Е.А. Комментарий к Федеральному закону от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» [Электронный ресурс]/ Бевзюк Е.А., Бирюкова Т.А., Вахрушева Ю.Н.— Электрон. текстовые данные.— Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2014.— 157 c.— Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/21723.— ЭБС «IPRbooks»

1. Анисимов А.П. Конституционно-правовое регулирование права частной собственности на земельные участки [Электронный ресурс]: монография/ Анисимов А.П., МелиховА.И.— Электрон. текстовые данные.— М.: Мастер, 2009.— 170 c.— Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/1329.— ЭБС «IPRbooks»
2. Принудительное прекращение прав на земельные участки: теория и практика правового регулирования: монография КГАУ / Гринь Е.А. ; Куб. гос. аграр. ун-т. - Краснодар : КубГАУ, 2012. - 153с. - ISBN 978-5-94672-559-0
3. Земельное право России. Практикум: учебное пособие для студентов, обучающихся по квалификации «бакалавр» и «магистр» / Анисимов А.П., Мельников Н.Н. - М: Юрайт, 2014. – 321 с. - (бакалавр, базовый курс). - ISBN 978-5-9916-3424-3

**Основные нормативные правовые акты:**

О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения: Федеральный закон от 16 июля 1998 года 101-ФЗ // СЗ РФ. 1998. № 29. Ст. 3399.

О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан: Федеральный закон от 15 апреля 1998 года № 66-ФЗ // СЗ РФ. 1998. № 16. Ст. 1801.

Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ // СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.

Об обороте земель сельскохозяйственного назначения: Федеральный закон от 24 июля 2002 года №101-ФЗ // СЗ РФ. 2002. №30. Ст. 3018.

О крестьянском (фермерском) хозяйстве: Федеральный закон от 11 июня 2003 года № 74-ФЗ // СЗ РФ. 2003. № 24. Ст. 2249.

О личном подсобном хозяйстве: Федеральный закон от 7 июля 2003 года № 112-ФЗ // СЗ РФ. 2003. №28. Ст. 2881.

О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую: Федеральный [закон](consultantplus://offline/ref=C848FE73BB3B7F90FD0FFFA2461807DBF6AC1D486D4AA2555A7D6388CAkAc9S) от 21 декабря 2004 года №172-ФЗ // СЗ РФ. 2004. №52 (часть 1). Ст. 5276.

О признаках неиспользования земельных участков с учетом особенностей ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности в субъектах Российской Федерации: Постановление Правительства Российской Федерации от 23 апреля 2012 года № 369 // СЗ РФ. 2012. №18. Ст. 2230.

О критериях значительного ухудшения экологической обстановки в результате использования земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения с нарушением установленных земельным законодательством требований рационального использования земли: Постановление Правительства Российской Федерации от 19 июля 2012 года № 736 // СЗ РФ. 2012. № 30. Ст. 4290.

Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском крае: Закон Краснодарского края от 5 ноября 2002 года № 532-КЗ // Кубанские новости. 2002. 14 ноября.

Об обеспечении плодородия земель сельскохозяйственного назначения на территории Краснодарского края: Закон Краснодарского края от 7 июня 2004 года № 725-КЗ // Кубанские новости. 2004. 26 июня.

О наделении органов местного самоуправления отдельными государственными полномочиями Краснодарского края по распоряжению земельными участками, находящимися в государственной собственности Краснодарского края, из фонда перераспределения земель Краснодарского края: Закон Краснодарского края от 10 октября 2006 года №1101-КЗ // Информационный бюллетень Законодательного Собрания Краснодарского края. 2006. № 46 (117).

**В) рекомендуемые акты судебных органов:**

По делу о проверке конституционности положений пунктов 2, 3 и 4 статьи 13 и абзаца второго пункта 1.1 статьи 14 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» в связи с жалобой гражданки Л.Г. Погодиной: Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 30 января 2009 года № 1-П // СЗ РФ. 2009. № 7. Ст. 889.

**1.Решение задач (кейс-метод)**

**Задание №1 (Задача).**

Один из членов крестьянского (фермерского) хозяйства – П. решил выйти из его состава, в связи с чем потребовал выделить ему часть земельного участка, но получил отказ от главы крестьянского (фермерского) хозяйства.

**Правомерны ли требования П.?**

**Как происходит  раздел земельного участка при выходе из него всех его членов? Если в состав  крестьянского (фермерского) хозяйства входит один человек,  вправе ли он перерегистрировать его как личное подсобное хозяйство?**

**Задание №2.**

Заполните таблицу на основе анализа норм Закона Краснодарского края «Об особенностях регулирования земельных отношений в Краснодарском крае».

|  |  |
| --- | --- |
| **Особенности оборота земель сельскохозяйственного назначения** | |
| Правом преимущественной покупки земельного участка сельскохозяйственного назначения обладает… |  |
| Момент начала приватизации земельного участка сельскохозяйственного назначения |  |

**2.Подготовка к дискуссии по определенным вопросам. Дискуссия** на тему **«Принципы оборота земель сельскохозяйственного назначения».** Цель дискуссии – рассмотрение понятия и видов принципов оборота земель сельскохозяйственного назначения и их реализации в правоприменительной практике.

**3. Подготовка к работе по анализу материалов практики на практическом занятии.**  Для самостоятельного изучения и анализа предлагается Определение Конституционного Суда РФ от 23.04.2013 г.№ 534-О.

КОНСТИТУЦИОННЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

от 23 апреля 2013 г. № 534-О

ОБ ОТКАЗЕ В ПРИНЯТИИ К РАССМОТРЕНИЮ ЖАЛОБЫ

ГРАЖДАНИНА ТАТАРНИКОВА МИХАИЛА ИВАНОВИЧА

НА НАРУШЕНИЕ ЕГО КОНСТИТУЦИОННЫХ ПРАВ АБЗАЦЕМ ВТОРЫМ

ПУНКТА 1 СТАТЬИ 12 ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА

«ОБ ОБОРОТЕ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ»

Конституционный Суд Российской Федерации в составе Председателя В.Д. Зорькина, судей К.В. Арановского, А.И. Бойцова, Н.С. Бондаря, Ю.М. Данилова, Л.М. Жарковой, Г.А. Жилина, С.М. Казанцева, М.И. Клеандрова, С.Д. Князева, А.Н. Кокотова, Л.О. Красавчиковой, С.П. Маврина, Н.В. Мельникова, Ю.Д. Рудкина, Н.В. Селезнева, О.С. Хохряковой,

рассмотрев вопрос о возможности принятия жалобы гражданина М.И. Татарникова к рассмотрению в заседании Конституционного Суда Российской Федерации,

**установил:**

1. В своей жалобе в Конституционный Суд Российской Федерации гражданин М.И. Татарников оспаривает конституционность примененного судами в деле с его участием [абзаца второго пункта 1 статьи 12](consultantplus://offline/ref=657F14C0BEB8129B94E52F76FD8170A9B791507EF78230283053736D642694EA6324A57EBC98D65Cz4D4U) Федерального закона от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (в редакции Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=657F14C0BEB8129B94E52F76FD8170A9B792597FF08530283053736D64z2D6U) от 29 декабря 2010 года № 435-ФЗ), предусматривающего особенности правового регулирования оборота долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, в том числе возможность продажи и дарения таких долей без выдела земельного участка лишь ограниченному кругу лиц: другому участнику долевой собственности, сельскохозяйственной организации или гражданину - члену крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности.

По мнению заявителя, данное [законоположение](consultantplus://offline/ref=657F14C0BEB8129B94E52F76FD8170A9B791507EF78230283053736D642694EA6324A57EBC98D65Cz4D4U), как ограничивающее свободу собственника в распоряжении своей долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения до момента выдела им земельного участка, не соответствует [Конституции](consultantplus://offline/ref=657F14C0BEB8129B94E52F76FD8170A9B49A5672FBD4672A61067Dz6D8U) Российской Федерации, ее [статьям 9](consultantplus://offline/ref=657F14C0BEB8129B94E52F76FD8170A9B49A5672FBD4672A61067D686C76DCFA2D61A87FBC9CzDD2U), [35](consultantplus://offline/ref=657F14C0BEB8129B94E52F76FD8170A9B49A5672FBD4672A61067D686C76DCFA2D61A87FBD9BzDD6U), [36](consultantplus://offline/ref=657F14C0BEB8129B94E52F76FD8170A9B49A5672FBD4672A61067D686C76DCFA2D61A87FBD9BzDD3U) и [55](consultantplus://offline/ref=657F14C0BEB8129B94E52F76FD8170A9B49A5672FBD4672A61067D686C76DCFA2D61A87FBE98zDD2U).

2. Конституционный Суд Российской Федерации, изучив представленные материалы, не находит оснований для принятия данной жалобы к рассмотрению.

[Статья 12](consultantplus://offline/ref=657F14C0BEB8129B94E52F76FD8170A9B791507EF78230283053736D642694EA6324A57EBC98D551z4D5U) Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» предусматривает особенности правового регулирования оборота долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения в случае, если число участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения превышает пять. Как указал Конституционный Суд Российской Федерации, установление законодателем этих особенностей направлено на соблюдение баланса частных и публичных интересов в сфере оборота земель сельскохозяйственного назначения и не может рассматриваться как нарушающее какие-либо конституционные права ([Постановление](consultantplus://offline/ref=657F14C0BEB8129B94E52265E88170A9BE975574F8896D22380A7F6Fz6D3U) от 30 января 2009 года № 1-П, [Определение](consultantplus://offline/ref=657F14C0BEB8129B94E52265E88170A9B7915575F98230283053736D64z2D6U) от 17 ноября 2009 года № 1504-О-О).

Исходя из изложенного и руководствуясь [пунктом 2 части первой статьи 43](consultantplus://offline/ref=657F14C0BEB8129B94E52F76FD8170A9B7965570F88230283053736D642694EA6324A57EBC98D65Ez4D3U), [частью первой статьи 79](consultantplus://offline/ref=657F14C0BEB8129B94E52F76FD8170A9B7965570F88230283053736D642694EA6324A578zBD8U), [статьями 96](consultantplus://offline/ref=657F14C0BEB8129B94E52F76FD8170A9B7965570F88230283053736D642694EA6324A57EBC98D051z4D9U) и [97](consultantplus://offline/ref=657F14C0BEB8129B94E52F76FD8170A9B7965570F88230283053736D642694EA6324A57EBC98D158z4D0U) Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации», Конституционный Суд Российской Федерации

**определил:**

1. Отказать в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Татарникова Михаила Ивановича, поскольку она не отвечает требованиям Федерального конституционного [закона](consultantplus://offline/ref=657F14C0BEB8129B94E52F76FD8170A9B7965570F88230283053736D64z2D6U) «О Конституционном Суде Российской Федерации», в соответствии с которыми жалоба в Конституционный Суд Российской Федерации признается допустимой.

2. Определение Конституционного Суда Российской Федерации по данной жалобе окончательно и обжалованию не подлежит.

**4.Подготовка к решению задач на практическом занятии (кейс-метод).**

**Кейс-задание**

Арбитражный суд удовлетворил иск ООО о признании недействительным решения комиссии по земельным, имущественным отношениям и градостроительству муниципального округа и о признании незаконным бездействия администрации, выраженного в непринятии решения о предоставлении земельных участков в аренду сроком на пять лет, об обязании администрацию принять постановлении о предоставлении указанных земельных участков в аренду ООО сроком на пять лет.

Суд подтвердил выводы нижестоящей инстанции о том, что законом субъекта РФ установлено, что минимальный срок аренды земельного участка сельскохозяйственных угодий не должен быть менее пяти лет в зависимости от разрешенного использования сельскохозяйственных угодий, передаваемых в аренду, следовательно, решение комиссии о предоставлении земельных участков в аренду сроком на один год не соответствует действующему законодательству, а бездействие администрации, выраженное в непринятии решения о передаче земельных участков в аренду сроком на пять лет, нарушает его законные интересы в сфере предпринимательской деятельности.

**Дайте правовой анализ нормам, содержащимся в Законе Краснодарского края «Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском крае», предусматривающим минимальные сроки договора аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения.**

**Аргументируйте позицию «за» и «против».**

**Список рекомендуемых источников:**

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 года №51-Ф3 // СЗ РФ. 1994. №32. Ст. 3301.

Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ // СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.

Об обороте земель сельскохозяйственного назначения: Федеральный закон от 24 июля 2002 года №101-ФЗ // СЗ РФ. 2002. №30. Ст. 3018.

Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском крае: Закон Краснодарского края от 5 ноября 2002 года № 532-КЗ // Кубанские новости. 2002. 14 ноября.

**ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ**

**для очной формы обучения №9**

**Тема 9. Правовые проблемы предоставления земельных участков для целей строительства из состава земель населенных пунктов.**

Порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности для целей строительства. Выбор и принятие решения о предоставлении земельного участка для целей строительства. Нормы предоставления земельных участков для целей строительства.

Предоставление земельных участков для целей строительства без предварительного согласования места размещения объекта. Правовые проблемы формирования земельных участков.

Правовые проблемы предоставления земельных участков с предварительным согласованием места размещения объекта.

Особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства. Правовые проблемы предоставления земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Приобретение прав на земельные участки по договору о развитии застроенных территорий: проблемы правоприменения.

**Рекомендуемая основная литература:**

**Основная:**

1. Гряда Э.А., Гринь Е.А., Правовые проблемы реализации прав на земельные участки.Ч.1: учебное пособие для студентов, обучающихся по направлению подготовки 030900.68 – «Юриспруденция» (магистр)юридического факультета. Краснодар. КубГАУ, 2014. – 188с. Образовательный портал. Электронный ресурс, 2015. Режим доступа: edu.kubsau.local
2. Карташова Ю.А. Земельные участки под строительство [Электронный ресурс]/ Карташова Ю.А.— Электрон. текстовые данные.— Ростов-на-Дону: Феникс, 2010.— 99 c.— Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/1315.— ЭБС «IPRbooks»

**Дополнительная литература:**

1. Анисимов А.П. Приобретение прав на земельные участки, находящиеся в публичной собственности. Вопросы теории и практики [Электронный ресурс]: монография/ Анисимов А.П., Кокоева Л.Т., Дзагоев С.В.— Электрон. текстовые данные.— М.: Новый индекс, 2009.— 209 c.— Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/1326.— ЭБС «IPRbooks»

2. Бевзюк Е.А. Комментарий к Федеральному закону от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» [Электронный ресурс]/ Бевзюк Е.А., Бирюкова Т.А., Вахрушева Ю.Н.— Электрон. текстовые данные.— Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2014.— 157 c.— Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/21723.— ЭБС «IPRbooks»

1. Анисимов А.П. Конституционно-правовое регулирование права частной собственности на земельные участки [Электронный ресурс]: монография/ Анисимов А.П., МелиховА.И.— Электрон. текстовые данные.— М.: Мастер, 2009.— 170 c.— Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/1329.— ЭБС «IPRbooks»
2. Принудительное прекращение прав на земельные участки: теория и практика правового регулирования: монография КГАУ / Гринь Е.А. ; Куб. гос. аграр. ун-т. - Краснодар : КубГАУ, 2012. - 153с. - ISBN 978-5-94672-559-0
3. Земельное право России. Практикум: учебное пособие для студентов, обучающихся по квалификации «бакалавр» и «магистр» / Анисимов А.П., Мельников Н.Н. - М: Юрайт, 2014. – 321 с. - (бакалавр, базовый курс). - ISBN 978-5-9916-3424-3

**Основные нормативные правовые акты:**

Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ с изм. и доп. от 7 июня 2013 года // СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.

О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации: Федеральный закон от 25 октября 2001 года №137-ФЗ // СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4148.

О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую: Федеральный [закон](consultantplus://offline/ref=C848FE73BB3B7F90FD0FFFA2461807DBF6AC1D486D4AA2555A7D6388CAkAc9S) от 21 декабря 2004 года №172-ФЗ // СЗ РФ. 2004. №52 (часть 1). Ст. 5276.

Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ РФ // СЗ РФ.2005. № 1 (часть 1). Ст. 16.

**1.Решение задач (кейс- метод)**

**Задание №1 (задача).**

Организация обратилась в арбитражный суд с иском о признании недействительным постановления органа земельного контроля, которым на нее наложен штраф за самовольное занятие земельного участка в центре города.  Согласно материалам дела, истец по договору купли-продажи приобрел строение, находящееся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности. Учитывая отсутствия документов на землю, комиссия сделала вывод о самовольном занятии земельного участка.

**Проанализируйте ситуации. Имеет ли место самовольное занятие земельного участка?**

**2. Дискуссия** на тему  **«Приобретение прав на земельные участки по договору о развитии застроенных территорий: проблемы правоприменения».** Цель дискуссии – рассмотрение порядка предоставления земельных участков на основании договора о развитии застроенных территорий с позиции соотношения норм ГК РФ, ЗК РФ и ГрК РФ.

**3.Подготовка докладов (рефератов) по определенной теме.**

**Предлагаемая тематика рефератов (докладов):**

1. Тенденции развития законодательства о едином объекте недвижимости (доклад).
2. Правовые проблемы применения законодательства о резервировании земель (доклад).
3. Соотношение норм земельного, гражданского и градостроительного законодательства в регулировании отношений, возникающих при заключении договора о развитии застроенных территорий (доклад).
4. Продажа права на заключение договора аренды земельного участка (реферат).
5. Правовой режим земельного участка под объектом незавершенного строительства (реферат).

Тема №1. **«Тенденции развития законодательства о едином объекте недвижимости»** предполагает рассмотрение на основе ранее изученной теоретической модели концепции единого объекта недвижимости тенденций развития законодательства, а также определение соотношения понятий «единый объект недвижимости» и «единый недвижимый комплекс».

Тема №2**. «Правовые проблемы применения законодательства о резервировании земель»** предполагает рассмотрение практических проблем применения законодательства о резервировании земель населенных пунктов и его правовых последствиях.

Тема №3. **«Соотношение норм земельного, гражданского и градостроительного законодательства в регулировании отношений, возникающих при заключении договора о развитии застроенных территорий»** предполагает рассмотрение теоретических моделей соотношения норм указанных нормативных актов и определение их значения в правоприменительной практике в развитие дискуссионной темы занятия.

Тема №4. **«Продажа права на заключение договора аренды земельного участка»** предполагает рассмотрение особенностей правового регулирования организации и проведения торгов по продаже права аренды земельных участков населенных пунктов.

**4.Подготовка к работе по анализу материалов практики на практическом занятии.** Для анализа предлагается Постановление Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.06.2013 г. по делу № А23-5330/2012.

**ДВАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

**от 6 июня 2013 г. по делу № А23-5330/2012**

Резолютивная часть постановления объявлена 04.06.2013

Постановление изготовлено в полном объеме 06.06.2013

Двадцатый арбитражный апелляционный суд в составе председательствующего Тимашковой Е.Н., судей Еремичевой Н.В. и Тиминской О.А., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Верулидзе Н.Д., при участии от истца - общества с ограниченной ответственностью «Созидатель» (г. Обнинск, ОГРН 1104025000420, ИНН 4025424827) - Воробьева Д.Ю. (доверенность от 25.05.2013) и Бабеева А.В. (доверенность от 25.05.2013), от ответчика - администрации (исполнительно-распорядительный орган) городского округа «Город Обнинск» (Калужская область, г. Обнинск, ОГРН 1024000937927, ИНН 4025001211) - Клименко А.Г. (доверенность от 28.12.2012 № 01-23/2043), рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Созидатель» на решение Арбитражного суда Калужской области от 11.03.2013 по делу № А23-5330/2012 (судья Курушина А.А.),

**установил:**

Общество с ограниченной ответственностью «Созидатель» (далее - истец, общество) обратилось в Арбитражный суд Калужской области с иском к администрации (исполнительно-распорядительный орган) городского округа «Город Обнинск» (далее - ответчик, администрация) о признании недействительным аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории г. Обнинска в границах 26-го микрорайона, взыскании уплаченного задатка в сумме 8 220 тыс. рублей и процентов за пользование чужими денежными средствами в сумме 325 888 рублей 78 копеек.

В порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации истец увеличил исковые требования в части взыскания процентов за пользование чужими денежными средствами до суммы 491 658 рублей 77 копеек.

В обоснование своих требований истец ссылался на то, что протоколом от 25.05.2012 комиссии по организации и проведении аукциона общество было признано победителем аукциона. Между тем аукцион, по мнению истца, является недействительным, так как был нарушен порядок его подготовки и проведения, а именно: согласно пункту 12 извещения о проведении аукциона договор о развитии застроенной территории заключается с победителем аукциона не позднее 5 дней со дня подписания протокола аукциона, что противоречит части 26 статьи 46.3 Гражданского кодекса Российской Федерации; проект договора содержит такое существенное условие договора, как условие о предоставлении обеспечения в виде банковской гарантии на сумму 41 100 тыс. рублей, однако в проекте договора ответчиком такое существенное условие отсутствует, а форма гарантии банка, упомянутой в договоре как приложение № 3, также как и конкретные условия такой гарантии вообще отсутствуют.

Решением Арбитражного суда Калужской области от 11.03.2013 в удовлетворении исковых требований отказано.

В апелляционной жалобе общество просит данное решение суда отменить, ссылаясь на неполное выяснение судом обстоятельств, имеющих значение для дела.

В отзыве на апелляционную жалобу администрация, опровергая доводы жалобы, считает, что судом первой инстанции сделаны правильные выводы, в связи с чем просит в удовлетворении апелляционной жалобы отказать.

Дело рассмотрено после перерыва, объявленного 28.05.2013.

Проверив в порядке, установленном статьями 258, 266, 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, законность обжалуемого судебного акта, Двадцатый арбитражный апелляционный суд пришел к выводу об отсутствии оснований для отмены решения суда первой инстанции ввиду следующего.

Как усматривается из материалов дела, на основании постановления администрации от 12.04.2012 «О проведении аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории г. Обнинска в границах 26-го микрорайона» была создана комиссия по организации и проведению аукциона, а 16.04.2012 на официальном сайте, размещенном в сети интернет по адресу: http://torgi.gov.ru, было опубликовано извещение о проведении торгов № 220909/0008372/01 в форме открытого аукциона по продаже права на заключение договора о развитии застроенной территории, по адресу: Калужская область, г. Обнинск, Мирный квартал, в границах 26 микрорайона, с северо-запада - ограничена ул. Кутузова, с северо-востока - существующим проездом вдоль территории Обнинского филиала «Всероссийский институт повышения квалификации сотрудников МВД России», с востока пешеходной дорожкой вдоль оврага, ведущей в южном направлении к Пионерскому проезду, с юго-востока - существующими границами земельных участков под домами по улице Чехова, д. 14, 12, 10, 8 и по улице Глинки, д. 8.

К упомянутому выше извещению о проведении торгов в качестве неотъемлемой его части прилагался проект договора о развитии застроенной территории, подлежащей заключению с победителем аукциона (приложение № 2).

Общество, оплатив задаток в сумме 8 220 тыс. рублей, подало заявку на участие в указанном выше аукционе по форме приложения № 1 к извещению о проведении торгов.

Администрацией 25.05.2012 был проведен аукцион по продаже права на заключение договора о развитии застроенной территории города Обнинска.

Протоколом от 25.05.2012 № 2а/2012-2 комиссии по организации и проведению аукциона, так же размещенном на официальном сайте в сети Интернет по адресу: http://torgi.gov.ru, истец был признан победителем аукциона.

Протокол от 25.05.2012 подписан генеральным директором общества Свечиным Н.П.

Письмом от 30.05.2012 администрация предложила победителю аукциона заключить договор в срок с 08.06.2012 по 14.06.2012 (данное письмо получено генеральным директором общества Свечиным Н.П. 30.05.2012).

Письмом от 14.06.2012 № 15 истец гарантировал предоставление обеспечения исполнения договора о развитии застроенной территории в виде банковской гарантии.

Письмом от 26.06.2012 за № 01-18/2591 администрация сообщила истцу об отказе от заключения договора о развитии застроенной территории г. Обнинска в границах 26 микрорайона в связи с непредставлением обществом банковской гарантии, предусмотренной конкурсной документацией.

В связи с тем, что сумма задатка не была возвращена организатором торгов, общество на основании статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации обратилось в арбитражный суд с иском.

Рассматривая дело по существу и отказывая в удовлетворении заявленных требований, суд первой инстанции пришел к выводу о том, что доказательств уклонения организатора аукциона от подписания договора в материалах дела не имеется, в связи с чем обязанности по возврату внесенного истцом задатка у ответчика не имеется.

Проверив в порядке апелляционного производства оспариваемый судебный акт, правильность применения норм материального и процессуального права, а также соответствие выводов Арбитражного суда Калужской области фактическим обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам, апелляционная инстанция соглашается с таким выводом по следующим основаниям.

В силу части 1 статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) договор, если иное не вытекает из его существа, может быть заключен путем проведения торгов. Договор заключается с лицом, выигравшим торги.

Согласно части 4 статьи ГК РФ торги проводятся в форме аукциона или конкурса. Выигравшим торги на аукционе признается лицо, предложившее наиболее высокую цену, а по конкурсу - лицо, которое по заключению конкурсной комиссии, заранее назначенной организатором торгов, предложило лучшие условия.

Организация и порядок проведения торгов регламентированы статьей 448 ГК РФ, частью 2 которой установлено, что, если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть сделано организатором не менее чем за тридцать дней до их проведения. Извещение должно содержать во всяком случае сведения о времени, месте и форме торгов, их предмете и порядке проведения, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.

В случае, если предметом торгов является только право на заключение договора, в извещении о предстоящих торгах должен быть указан предоставляемый для этого срок.

В соответствии с частью 4 статьи 448 ГК РФ участники торгов вносят задаток в размере, сроки и порядке, которые указаны в извещении о проведении торгов. Если торги не состоялись, задаток подлежит возврату. Задаток возвращается также лицам, которые участвовали в торгах, но не выиграли их.

При заключении договора с лицом, выигравшим торги, сумма внесенного им задатка засчитывается в счет исполнения обязательств по заключенному договору.

Лицо, выигравшее торги, и организатор торгов подписывают в день проведения аукциона или конкурса протокол о результатах торгов, который имеет силу договора. Лицо, выигравшее торги, при уклонении от подписания протокола утрачивает внесенный им задаток. Организатор торгов, уклонившийся от подписания протокола, обязан возвратить задаток в двойном размере, а также возместить лицу, выигравшему торги, убытки, причиненные участием в торгах, в части, превышающей сумму задатка (часть 5 статьи 448 ГК РФ).

Если предметом торгов было только право на заключение договора, такой договор должен быть подписан сторонами не позднее двадцати дней или иного указанного в извещении срока после завершения торгов и оформления протокола. В случае уклонения одной из них от заключения договора другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор, а также о возмещении убытков, причиненных уклонением от его заключения.

В соответствии со статьей 449 ГК РФ торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица.

Следовательно, признание торгов недействительными возможно только в случае грубого нарушения правил проведения конкурса или аукциона, которые могли привести к неправильному определению победителя.

По смыслу названной нормы права основанием для признания торгов недействительными в судебном порядке могут выступать лишь нарушения процедуры (правил) проведения торгов, установленной законом.

Как усматривается из материалов дела, в соответствии с заявкой от 18.05.2012 № 03 претендент на участие в аукционе - ООО «Созидатель» приняло на себя обязательство соблюдать условия аукциона, содержащиеся в извещении от 16.04.2012. Указанная заявка подписана генеральным директором общества и заверена печатью организации.

Истец, оплатив задаток в сумме 8 220 тыс. рублей, подал заявку на участие в указанном выше аукционе по форме приложения № 1 к извещению о проведении торгов.

Администрацией 25.05.2012 был проведен аукцион по продаже права на заключение договора о развитии застроенной территории города Обнинска.

Протоколом от 25.05.2012 № 2а/2012-2 комиссии по организации и проведению аукциона, так же размещенном на официальном сайте в сети интернет по адресу: http://torgi.gov.ru, общество было признано победителем аукциона.

При этом доказательств, свидетельствующих о том, что при проведении аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории ответчиком были допущены нарушения, повлекшие ущемление его прав и законных интересов, истцом в нарушение статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не представлено.

При таких обстоятельствах суд первой инстанции правильно указал на то, что торги были проведены с соблюдением установленного законом порядка, истец признан победителем торгов, то есть получил результат, который преследовал, участвуя в торгах.

Как установлено судом, спор между сторонами возник на стадии заключения договора по результатам торгов.

Письмом от 30.05.2012 администрация предложила победителю аукциона заключить договор в срок с 08.06.2012 по 14.06.2012 (данное письмо получено генеральным директором общества Свечиным Н.П. 30.05.2012).

В свою очередь, истец письмом от 14.06.2012 № 15 гарантировал предоставление обеспечения исполнения договора о развитии застроенной территории в виде банковской гарантии.

Поскольку в установленный срок банковская гарантия, предусмотренная конкурсной документацией, обществом представлена не была, письмом от 26.06.2012 за № 01-18/2591 администрация сообщила истцу об отказе от заключения договора о развитии застроенной территории г. Обнинска в границах 26 микрорайона.

Согласно пункту 13 Извещения к существенным условиям договора относится предоставление до заключения договора о развитии застроенной территории банковской гарантии, выданной банком или иной кредитной организацией, на сумму 41 100 тыс. рублей с целью обеспечения исполнения договора.

Как указано в пункте 29 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГРК РФ) победитель открытого аукциона должен предоставить соглашение об обеспечении исполнения договора.

В соответствии со статьей 329 ГК РФ исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием имущества должника, поручительством, банковской гарантией, задатком и другими способами, предусмотренными законом или договором.

Таким образом, выбор обеспечения обязательства в виде банковской гарантии не противоречит указанной норме права, а также пункту 29 статьи 46 ГрК РФ.

Согласно пункту 1 статьи 380 ГК РФ задатком признается денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающейся сторон в счет причитающихся с нее по договору платежей другой стороне, в доказательство заключения договора и в обеспечение его исполнения.

Если за неисполнение договора ответственна сторона, давшая задаток, он остается у другой стороны (пункт 2 статьи 381 ГК РФ).

По смыслу статей 447 и 448 ГК РФ торги являются способом заключения договора. Обязанность участника торгов внести задаток установлена в целях обеспечения заключения договора между организатором торгов и лицом, выигравшим торги. Основания и порядок возврата задатка, внесенного за участие в торгах, установлены специальными правовыми нормами об организации и порядке проведения торгов.

В силу пункта 5 статьи 448 ГК РФ лицо, выигравшее торги, при уклонении от подписания протокола утрачивает внесенный им задаток.

Отказ истца подписать договор на условиях, установленных при проведении торгов, и предложение им новых условий договора означает отказ победителя торгов от заключения договора.

Доказательств, свидетельствующих об осуществлении действий, направленных на заключение договора о развитии застроенной территории города Обнинска, равно как и доказательств уклонения организатора аукциона от подписания договора обществом в материалы дела не представлено, в связи с чем оснований для возврата внесенного истцом задатка у администрации не имеется.

Довод апелляционной жалобы о том, что обществом были предприняты все меры для заключения договора, не может быть принят во внимание судом.

Согласно материалам дела аукцион состоялся 25.05.2012, в этот же день данный протокол размещен на сайте в сети Интернет. Поскольку в извещении срок для заключения договора указан с технической ошибкой, то действовали нормы закона (пункт 2б статьи 46.3 ГрК РФ, абзац 2 части 5 статьи 448 ГК РФ) согласно которым договор должен был быть заключен не ранее, чем через 10 дней со дня размещения на сайте информации о результатах и позднее 20 дней после оформления протокола аукциона. Таким образом, 14.06.2012 - последний день для заключения договора.

Письмом от 30.05.2012 истцу было направлено напоминание о сроках подписания и предоставления договора банковской гарантии.

В адрес администрации города поступили следующие обращения истца:

- от 14.05.2012 № 14 (вх. от 14.06.2012), в котором истец просит разъяснить содержание договора банковской гарантии;

- oт 14.06.2012 № 15 (вх. от 15.06.2012), в котором общество гарантирует получение банковской гарантии в течение 7 дней после получения разъяснений;

- от 14.06.2012 № 16 (вх. от 15.06.2012), которым общество направляет подписанный проект договора без приложенной банковской гарантии;

- от 19.06.2012 № 16 (вх. от 20.06.2012), в котором истец сообщает, что предлагает представить договор поручительства.

При этом общество ссылается на то, что оно «подписало» договор и, следовательно, не отказывалось от договора. Между тем по смыслу статьи 448 ГК РФ данная норма регулирует правоотношения по «заключению» договора на торгах. То есть победитель подписывает проект договора, содержащий все существенные условия. В соответствии со статьей 46.2 ГрК РФ условие о получении банковской гарантии является существенным условием договора, сама гарантия неотъемлемой его частью.Следовательно, истец должен был подписать проект договора, приложив к нему банковскую гарантию.

Обращения общества в администрацию о замене способа обеспечения и др. письма получены в последний день для заключения договора. Каких-либо доказательств о своих добросовестных действиях по получению гарантии, а также об объективных условиях, препятствующих ему в получении гарантии истец (победитель) не представил.Таким образом, по смыслу статьи 448 ГК РФ общество уклонялось от подписания (заключения) договора, не выполнив свое обязательство по «подписанию» договора по результатам аукциона.

Также не может быть принят во внимание судом довод жалобы о том, что договор о развитии застроенной территории не мог быть заключен в связи с тем, что проект договора, являющийся частью аукционной документации, не содержит форму договора банковской гарантии, конкретные ее условия; что банковская гарантия должна была быть получена у банка только после заключения договора. В соответствии со статьей 432 ГК РФ существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

В статье 46.2 ГрК РФ указаны существенные условия договора о развитии застроенной территории, а также указано, что в договоре наряду с указанными существенными условиями могут быть предусмотрены иные существенные условия, в том числе способы и размер обеспечения исполнения договора лицом, заключившим договор с органом местного самоуправления.

Согласно пункту 4 статьи 46.3 ГрК РФ орган местного самоуправления, принявший решение о проведении аукциона, определяет начальную цену предмета аукциона, сумму задатка и существенные условия договора.

В соответствии с пунктом 29 статьи 46.3 ГрК РФ до заключения договора победитель открытого аукциона должен предоставить соглашение об обеспечении исполнения договора, если предоставление такого обеспечения является существенным условием договора.

В данном случае в постановлении администрации от 12.04.2012 № 753-п определены существенные условия договора. В пункте 5.3.5. данного постановления предусмотрено, что победитель аукциона до заключения договора должен предоставить банковскую гарантию, выданную банком или иной кредитной организацией на сумму 41 000 тыс. рублей с целью обеспечения исполнения договора. При этом представленный договор банковской гарантии прикладывается к договору согласно размещенному проекту и является неотъемлемой частью договора (пункт 4.3. проекта договора). Аукционная документация и проект договора не должны содержат форму договора банковской гарантии, конкретные ее условия.

Других аргументируемых доводов, основанных на доказательственной базе и способных повлечь отмену обжалуемого судебного акта, апелляционная жалоба не содержит, в связи с чем удовлетворению не подлежит.

Неправильного применения судом норм процессуального права, являющихся в соответствии с частью 4 статьи 270 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации безусловным основанием для отмены принятого судебного акта, судом второй инстанции не установлено.

При таких обстоятельствах решение суда первой инстанции является законным и обоснованным.

Руководствуясь пунктом 1 статьи 269, статьей 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Двадцатый арбитражный апелляционный суд

**постановил**:

решение Арбитражного суда Калужской области от 11.03.2013 по делу № А23-5330/2012 оставить без изменения, а апелляционную жалобу - без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия.

Постановление может быть обжаловано в Федеральный арбитражный суд Центрального округа в течение двух месяцев со дня изготовления постановления в полном объеме. В соответствии с частью 1 статьи 275 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации кассационная жалоба подается через арбитражный суд первой инстанции.

**5. Подготовка к решению задач на практическом занятии (кейс-метод).**

**Кейс-задание:**

Арбитражный суд отказал в иске предпринимателю о признании незаконным отказа департамента земельных ресурсов города Москвы в предоставлении в собственность земельного участка, используемого под размещение торгового павильона, и обязании «оформить» соответствующий земельный участок в собственность заявителя бесплатно, согласившись с мнением нижестоящего суда о том, что граждане, имеющие трех и более детей, имеют право приобрести бесплатно, в том числе для индивидуального жилищного строительства, без торгов и предварительного согласования мест размещения объектов находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельные участки в случаях и в порядке, которые установлены законами субъектов Российской Федерации. Между тем законодательством г. Москвы не установлены случаи и порядок предоставления земельных участков семьям, имеющим трех и более детей.

**Является ли отказ правомерным?**

**Установление в законе случаев и порядка предоставления земельных участков семьям, имеющим трех и более детей, является правом или обязанностью субъекта Российской Федерации?**

**Список рекомендуемых источников**:

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 года №51-Ф3 // СЗ РФ. 1994. №32. Ст. 3301.

Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ // СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.

**6.Подготовка к работе на практическом занятии по составлению проекта документа (решения о предоставлении земельного участка).**

Подготовка проекта решения о предоставлении земельного участка ориентирует обучающихся на применение полученных теоретических знаний в будущей практической деятельности. На основе полученного задания (проблемной ситуации) обучающиеся в процессе совместного обсуждения на практическом занятии обосновывают предложения по аргументации правовой позиции.

**Задание (проблемная ситуация)**

Юридическое лицо (религиозная организация) обратилось в орган местного самоуправления с заявлением о бесплатном предоставлении в собственность земельного участка, расположенного под принадлежащем ему на праве собственности объектом недвижимости религиозного назначения. Однако получило отказ, который был мотивирован тем, земельный участок уже используется указанным субъектом на правах аренды. Впоследствии по решению суда данный отказ был признан незаконным.

**Дайте правовую оценку сложившейся ситуации.**

**Подготовьте проект решения о предоставлении земельного участка.**

**ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ**

**для очной формы обучения №10**

**Тема 10. Приобретение прав на земельные участки из состава земель промышленности и иного специального назначения: проблемы и особенности правового регулирования.**

Порядок предоставления земельных участков из состава земель промышленности и определения размера предоставляемого участка. Особенности предоставления земельных участков организациям горнодобывающей и нефтегазовой промышленности для разработки полезных ископаемых.

Особенности предоставления земельных участков из состава земель энергетики. Правовые проблемы определения размеров земельных участков для размещения воздушных линий электропередачи и опор линий связи.

Порядок предоставления земельных участков в целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов железнодорожного и автомобильного транспорта. Правовые проблемы установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог.

Особенности предоставления земельных участков в целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов морского, внутреннего водного транспорта.

Предоставление земельных участков в целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов воздушного транспорта.

Правовые проблемы предоставления земельных участков в целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов трубопроводного транспорта.

Особенности порядка предоставления земельных участков в целях обеспечения связи, радиовещания, телевидения, информатики.

Возникновение прав на земельные участки для обеспечения космической деятельности. Правовые проблемы возмещения ущерба правообладателям земельных участков, эпизодически используемых под районы падения отделяющихся частей ракет.

Особенности правового регулирования предоставления земельных участков для обеспечения обороны.

**Рекомендуемая основная литература:**

**Основная:**

1. Гряда Э.А., Гринь Е.А., Правовые проблемы реализации прав на земельные участки.Ч.1: учебное пособие для студентов, обучающихся по направлению подготовки 030900.68 – «Юриспруденция» (магистр)юридического факультета. Краснодар. КубГАУ, 2014. – 188с. Образовательный портал. Электронный ресурс, 2015. Режим доступа: edu.kubsau.local
2. Карташова Ю.А. Земельные участки под строительство [Электронный ресурс]/ Карташова Ю.А.— Электрон. текстовые данные.— Ростов-на-Дону: Феникс, 2010.— 99 c.— Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/1315.— ЭБС «IPRbooks»

**Дополнительная литература:**

1. Анисимов А.П. Приобретение прав на земельные участки, находящиеся в публичной собственности. Вопросы теории и практики [Электронный ресурс]: монография/ Анисимов А.П., Кокоева Л.Т., Дзагоев С.В.— Электрон. текстовые данные.— М.: Новый индекс, 2009.— 209 c.— Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/1326.— ЭБС «IPRbooks»

2. Бевзюк Е.А. Комментарий к Федеральному закону от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» [Электронный ресурс]/ Бевзюк Е.А., Бирюкова Т.А., Вахрушева Ю.Н.— Электрон. текстовые данные.— Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2014.— 157 c.— Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/21723.— ЭБС «IPRbooks»

1. Анисимов А.П. Конституционно-правовое регулирование права частной собственности на земельные участки [Электронный ресурс]: монография/ Анисимов А.П., МелиховА.И.— Электрон. текстовые данные.— М.: Мастер, 2009.— 170 c.— Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/1329.— ЭБС «IPRbooks»
2. Принудительное прекращение прав на земельные участки: теория и практика правового регулирования: монография КГАУ / Гринь Е.А. ; Куб. гос. аграр. ун-т. - Краснодар : КубГАУ, 2012. - 153с. - ISBN 978-5-94672-559-0
3. Земельное право России. Практикум: учебное пособие для студентов, обучающихся по квалификации «бакалавр» и «магистр» / Анисимов А.П., Мельников Н.Н. - М: Юрайт, 2014. – 321 с. - (бакалавр, базовый курс). - ISBN 978-5-9916-3424-3

**Основные нормативные правовые акты:**

Об обороне: Федеральный закон от 31 мая 1996 года № 61-ФЗ // СЗ РФ. 1996. № 23. Ст. 2750.

О промышленной безопасности опасных производственных объектов: Федеральный закон от 21 июля 1997 № 116-ФЗ // СЗ РФ. 1997. № 30. Ст. 3588.

О газоснабжении в Российской Федерации: Федеральный закон от 31 марта 1999 года № 69-ФЗ // СЗ РФ. 1999. № 14. Ст. 1667.

Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136- // СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.

О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации: Федеральный закон от 25 октября 2001 года №137-ФЗ // СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4148.

О железнодорожном транспорте в Российской Федерации: Федеральный закон от 10 января 2003 года № 17-ФЗ // СЗ РФ. 2003. № 2. Ст. 169

О связи: Федеральный закон от 7 июля 2003 года № 126-ФЗ // СЗ РФ. 2003. №28. Ст. 2895.

О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую: Федеральный [закон](consultantplus://offline/ref=C848FE73BB3B7F90FD0FFFA2461807DBF6AC1D486D4AA2555A7D6388CAkAc9S) от 21 декабря 2004 года №172-ФЗ // СЗ РФ. 2004. №52 (часть 1). Ст. 5276.

Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 8 ноября 2007 года № 257-ФЗ // СЗ РФ. 2007. № 46. Ст. 5553.

О морских портах в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 8 ноября 2007 года № 261-ФЗ 2007. № 46. Ст. 5557.

О недрах: Закон РФ от 21 февраля 1992 года № 2395-1 // СЗ РФ. 1995. № 10. Ст. 823.

О космической деятельности: Закон РФ от 20 августа 1993 года № 5663-1 // Российская газета. 1993. № 186.

**1.Решение задач (кейс-метод)**

**Задание №1 (задача)**

Горнодобывающее предприятие получило  лицензию на дальнейшее расширение разработки месторождения железной руды и приступило к её добыче. Жители расположенных вблизи рудника деревень  выразили несогласие с решением о расширении предприятия, поскольку оно не привело ранее предоставленные земли в состояние, пригодное для использования: на месте выработок остались завалы породы, разбросана испорченная техника.  Постановления сходов были направлены прокурору района, который вынес протест на решение администрации о предоставлении предприятию нового земельного участка для добычи руды и выдачи лицензии.

**Определите, какие нарушения земельного законодательства и законодательства о недрах в деятельности предприятия усмотрены прокурором; что явилось основанием для постановки вопроса о пересмотре решения администрации?  С какого момента предприятие вправе начать разработку месторождения руды на новом участке?**

**2.Подготовка к дискуссии по определенным вопросам.** Дискуссия на тему **«Особенности предоставления земельных участков организациям горнодобывающей и нефтегазовой промышленности для разработки полезных ископаемых».** Цель дискуссии – рассмотрение теоретического вопроса о соотношении норм земельного и природоресурсного законодательства, в частности Закона Российской Федерации «О недрах».

**3. Подготовка к работе по анализу материалов практики на практическом занятии.** Для анализа предлагается  **Постановление Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 30.06.2011г. по делу № А05-986/2011.**

**ЧЕТЫРНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

**от 30 июня 2011 г. по делу № А05-986/2011**

Четырнадцатый арбитражный апелляционный суд в составе председательствующего Ралько О.Б., судей и Пестеревой О.Ю. и Тарасовой О.А. при ведении протокола секретарем судебного заседания Мазалецкой О.О.,

при участии от Федерального государственного учреждения «Командование Космических войск» Гончаренко В.В. по доверенности от 06.04.2011,

рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу Управления Федеральной службы по надзору в сфере природопользования (Росприроднадзора) по Архангельской области на решение Арбитражного суда Архангельской области от 20 апреля 2011 года по делу № А05-986/2011 (судья Ипаев С.Г.),

**установил**:

Федеральное государственное учреждение «Командование Космических войск» (Москва, ИНН XXXXXXXXXX, ОГРН XXXXXXXXXXXXX) (далее - учреждение) обратилось в Арбитражный суд Архангельской области с заявлением к Управлению Федеральной службы по надзору в сфере природопользования (Росприроднадзору) по Архангельской области (город Архангельск, ИНН XXXXXXXXXX, ОГРН XXXXXXXXXXXXX) (далее - управление, административный орган) о признании недействительным предписания от 09.11.2010 № 74-87/3-2010/07.

Решением Арбитражного суда Архангельской области от 20 апреля 2011 года оспариваемое предписание признано недействительным, на управление возложена обязанность устранить допущенные нарушения прав и законных интересов учреждения.

Управление с судебным решением не согласилось и обратилось с апелляционной жалобой, в которой просит суд апелляционной инстанции его отменить. Мотивируя апелляционную жалобу, указывает на то, что административным органом выдано обоснованное предписание и учреждение обязано исполнить его в установленный срок.

Учреждение в отзыве на апелляционную жалобу и его представитель в судебном заседании апелляционной инстанции с доводами жалобы не согласились, решение суда первой инстанции считают законным и обоснованным.

Управление надлежащим образом извещено о времени и месте рассмотрения апелляционной жалобы, представителей в суд не направило, в связи с этим дело рассмотрено в его отсутствие в соответствии со статьями 123, 156, 266 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ).

Заслушав объяснения представителя учреждения, исследовав доказательства по делу, проверив законность и обоснованность решения, суд апелляционной инстанции не находит оснований для удовлетворения апелляционной жалобы.

Как следует из материалов дела и установлено судом первой инстанции, на основании распоряжения от 13.09.2010 № 87-р административным органом проведена рейдовая проверка по соблюдению законодательства об охране окружающей среды при эпизодическом использовании Космическими войсками Министерства обороны России земельных участков в районах падения отделяющихся частей ракет на территории Мезенского, Лешуконского, Пинежского, Холмогорского, Ленского, Виноградовского, Верхнетоемского районов Архангельской области.

Управлением 29.10.2010 при комиссионном обследовании района падения отделяющихся частей ракет «Пинега» (Пинежский, Лешуконский и Мезенский районы Архангельской области), не обнаружена ступень ракеты запущенной 28.10.2010 с 1 Государственного испытательного космодрома «Плесецк». Вместе с тем, в ходе обследования обнаружены 6 отделяющихся частей ракет (далее - ОЧР) от предыдущих пусков ракет.

Результаты проверки отражены в акте от 17.02.2010.

Управлением 09.11.2011 выдано предписание № 74-87/3-2010/07 об устранении учреждением нарушений законодательства в сфере природопользования и охраны окружающей среды.

В соответствии с указанным предписанием заявителю предложено в срок до 01.12.2011: обеспечить поиск местонахождения, вывоз и утилизацию 1-й ступени МБР «Тополь», размещенной в районе падения «Пинега» при запуске межконтинентальной баллистической ракеты (далее - МБР) «Тополь» с космодрома «Плесецк» 28.10.2010, не обнаруженной в результате послепускового обследования района падения «Пинега»; обеспечить вывоз и утилизацию 1-х ступеней МБР «Тополь», обнаруженных в районе падения «Пинега» 29.10.2010, выполнить рекультивацию нарушенных земель.

Не согласившись с указанным предписанием, учреждение обратилось в Арбитражный суд Архангельской области с заявлением о признании его недействительным.

Суд первой инстанции, удовлетворяя заявленные требования учреждения, правомерно руководствовался следующим.

Порядок и условия использования районов падения отделяющихся частей ракет установлены постановлением Правительства Российской Федерации от 31.05.1995 № 536 «О порядке и условиях эпизодического использования районов падения отделяющихся частей ракет».

Пунктом 3 указанного постановления предусмотрено, что использование районов падения отделяющихся частей ракет осуществляется в соответствии с договорами, заключаемыми Министерством обороны Российской Федерации с органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, на территории которых находятся эти районы.

В договорах предусматриваются: установление местоположения и размер районов падения отделяющихся частей ракет, периодичность и продолжительность их использования, а также порядок оповещения о предстоящих пусках ракет; обеспечение Министерством обороны Российской Федерации совместно с органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления безопасности населения и возмещение затрат, связанных с оповещением и эвакуацией населения из районов падения на период проведения пусков ракет; установление порядка возмещения Министерством обороны Российской Федерации ущерба в соответствии с пунктом 2 вышеуказанного постановления и порядка возвращения районов падения отделяющихся частей ракет в хозяйственное пользование; проведение Министерством обороны Российской Федерации совместно с органами местного самоуправления работ по эвакуации и утилизации отделяющихся частей ракет; определение объемов и сроков проведения Министерством обороны Российской Федерации совместно с Министерством охраны окружающей среды и природных ресурсов Российской Федерации экологических обследований районов падения и информирование органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления о результатах этих обследований.

В соответствии с приказами Министра обороны Российской Федерации № 398 и 132, администрацией Архангельской области и Министерством обороны Российской Федерации (Космические войска) заключен договор от 10.12.2007 № 08-10/54 «О порядке и условиях использования земельных участков под районы падения отделяющихся частей ракет на территории Архангельской области для обеспечения ракетно-космической деятельности».

Согласно пункту 1 указанного договора администрация определяет Космическим войскам для обеспечения ракетно-космической деятельности на территории Архангельской области границы земельных участков районов падения отделяющихся частей ракет запускаемых с 1-го Государственного испытательного космодрома Министерства обороны Российской Федерации (космодром «Плесецк»), а Космические войска используют определенные настоящим договором районы падения отделяющихся частей ракет эпизодически только на период пусков ракет, земельные участки районов падения у собственников земельных участков, землевладельцев и арендаторов земельных участков не изымаются.

В соответствии с подпунктом 2.2.18 пункта 2 заключенного договора (с учетом принятых разногласий) Космические войска обязаны обеспечить вывоз отделяющихся частей ракет из районов падения по утвержденному сторонами указанного договора графику, в том числе всех ранее упавших отделяющихся частей ракет, не вывезенных из района падения Архангельской области. Указанный график составляется Космическими войсками в течение шести месяцев с момента подписания заключенного договора, рассматривается и утверждается сторонами с учетом данных экологических паспортов районов падения отделяющихся частей ракет, по каждому району падения в отдельности.

Согласно утвержденному сторонами графику (л.д. 31), вывоз обнаруженных отделяющихся частей ракет с района падения производится: в течение одного года при обнаружении отделяющихся частей ракет до формирования предложений в государственный оборонный заказ на очередной год; в течение двух лет при обнаружении отделяющихся частей ракет после формирования предложений в государственный оборонный заказ на очередной год.

При этом график вывоза отделяющихся частей ракет из районов падения может уточняться Космическими войсками, исходя из лимитов ассигнований, выделяемых на утилизацию и ликвидацию вооружения и военной техники.

Таким образом, Министерством обороны Российской Федерации и администрацией Архангельской области в договоре от 10.12.2007 № 08-10/54 определен порядок действий, касающийся вывоза отделяющихся частей ракет из районов падения.

В данном случае, при комиссионном обследовании района падения с условным наименованием «Пинега» 29.10.2010 обнаружены отделяющиеся части ракет от ранее произведенных запусков.

С учетом изложенного суд первой инстанции обоснованно указал, что принимая во внимание положения договора от 10.12.2007 № 08-10/54, график вывоза отделяемых частей ракет из районов падения, расположенных на территории Архангельской области и дату обнаружения отделяющихся частей ракет в районе «Пинега» (29.10.2010), Космические войска вправе осуществить вывоз и утилизацию отделяющихся частей ракет в 2012 году.

Следовательно, как правильно указано судом первой инстанции, предписание административного органа, устанавливающее учреждению срок вывоза и утилизации 1-х ступеней МБР «Тополь», обнаруженных в районе падения «Пинега» 29.10.2010 до 01.12.2011, противоречит положениям договора от 10.12.2007 № 08-10/54 и графику вывоза отделяемых частей ракет из районов падения, расположенных на территории Архангельской области.

Кроме того, оспариваемым предписанием учреждению в срок до 01.12.2011 необходимо обеспечить поиск местонахождения, вывоз и утилизацию 1-й ступени МБР «Тополь», размещенной в районе падения «Пинега» при запуске МБР «Тополь» с космодрома «Плесецк» 28.10.2010, не обнаруженной в результате послепускового обследования района падения «Пинега».

Судом первой инстанции установлено и из материалов дела видно, что после проведения пуска ракеты и места падения отделяющейся ракеты, при комиссионном обследовании района 29.10.2010, отделяющаяся часть ракеты запущенной 28.10.2010 не обнаружена.

Между тем условиями договора от 10.12.2007 № 08-10/54 не предусмотрена обязанность Космических войск по обязательному обнаружению отделяющихся частей ракет.

Кроме того, как правильно указал суд первой инстанции, по природным и (или) физическим условиям не всегда возможно обнаружить упавшую ступень ракеты, так как возможно падение отделяющейся части ракеты в болото или водоем с последующим затоплением, возможен подрыв и сгорание отделяющейся части ракеты в атмосфере, либо разрыв от соударения с землей в месте падения.

Вместе с тем, с учетом положений договора от 10.12.2007 № 08-10/54 и графика вывоза отделяемых частей ракет из районов падения, расположенных на территории Архангельской области, даже при обнаружении отделившейся части ракеты при комиссионном обследовании района падения в октябре 2010 года, учреждение вправе осуществить ее вывоз и утилизацию в 2012 году.

Следовательно, предписание административного органа, устанавливающее учреждению срок поиска местонахождения, вывоза и утилизации 1-й ступени МБР «Тополь», размещенной в районе падения «Пинега» при запуске МБР «Тополь» с космодрома «Плесецк» 28.10.2010, не обнаруженной в результате послепускового обследования района падения «Пинега», до 01.12.2011, противоречит положениям договора от 10.12.2007 № 08-10/54 и утвержденному графику.

С учетом изложенного судом первой инстанции сделан обоснованный вывод, о том, что оспариваемое предписание подлежит признанию недействительным.

Таким образом, дело рассмотрено судом полно и всесторонне, нормы материального и процессуального права не нарушены, выводы суда о применении норм права соответствуют установленным по делу обстоятельствам и имеющимся доказательствам. Правовых оснований для отмены принятого по данному делу решения суда и удовлетворения апелляционной жалобы управления не имеется.

Руководствуясь статьями 269, 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Четырнадцатый арбитражный апелляционный суд

**постановил**:

решение Арбитражного суда Архангельской области от 20 апреля 2011 года по делу № А05-986/2011 оставить без изменения, апелляционную жалобу Управления Федеральной службы по надзору в сфере природопользования (Росприроднадзора) по Архангельской области - без удовлетворения.

**4. Подготовка к решению задач на практическом занятии (кейс-метод).**

**Кейс-задание**

В ноябре 2001 года ОАО «Трансгаз» был предоставлен в аренду земельный участок площадью 9 454 кв.м. во второй зоне горно-санитарной охраны курорта в Лазаревском районе города Сочи. Целью предоставления земельного участка являлось строительство передвижной (не капитальное строительство) газонаполнительной станции.

В 2002 году ОАО «Трансгаз» переоформило правоустанавливающие документы с изменением организационно-правовой формы на общество с ограниченной ответственностью «Трансгаз». В связи с чем, было издано постановление главы администрации района «О переоформлении ООО «Трансгаз» земельного участка предоставленного ранее ОАО «Трансгаз» и разрешении на указанном земельном участке строительства стационарной (капитальное строительство) газозаправочной станции.

**Были ли в данном случае нарушены нормы земельного законодательства? Аргументируйте позицию «за» и «против».**

**Список рекомендуемых источников:**

О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах: Федеральный закон от 23 февраля 1995 года № 26-ФЗ с изм. и доп. от 25 июня 2012 года // СЗ РФ. 1995. № 9. Ст. 713; 2012. № 26. Ст. 3446.

Об особо охраняемых природных территориях: Федеральный закон от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ с изм. и доп. от 25 июня 2012 года // СЗ РФ. 1995. №12. Ст. 1024; 2012. № 26. Ст. 3446.

Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ с изм. и доп. от 7 июня 2013 года // СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4147; 2013. №23. Ст. 2881.

**2. ВОПРОСЫ К ЗАЧЕТУ**

1. Понятие земельного участка как объекта земельных правоотношений. Соотношение понятий «земля» и «земельный участок».
2. Индивидуализация земельных участков: сущность, правовое значение, проблемы правового регулирования.
3. Актуальные проблемы правового регулирования раздела и выдела земельных участков.
4. Объединение земельных участков: особенности правового регулирования.
5. Перераспределение земельных участков.
6. Проблемы правового регулирования перевода земель или земельных участков из одной категории в другую.
7. Субъекты прав на земельные участки и участники земельных отношений: соотношение понятий.
8. Государство, муниципальные образования как субъекты прав на земельные участки. Правовые проблемы разграничения государственной собственности на землю.
9. Граждане как субъекты прав на земельные участки.
10. Иностранные граждане, лица без гражданства как субъекты прав на земельные участки.
11. Правовые проблемы приобретения иностранными гражданами и лицами без гражданства прав на земельный участки в Российской Федерации.
12. Юридические лица как субъекты прав на земельные участки.
13. Понятие и виды прав на земельные участки, предоставляемые из состава государственной или муниципальной собственности.
14. Правовые проблемы определения полномочий органов государственной власти и местного самоуправления по распоряжению земельными участками, собственность на которые не разграничена.
15. Право на бесплатное приобретение земельного участка из состава государственных и муниципальных земель в собственность; проблемы реализации.
16. Особенности порядка предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности на торгах: проблемы правового регулирования.
17. Основания для отказа в приватизации земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности; проблемы правоприменения.
18. Особенности государственной регистрации права собственности гражданина на земельный участок, предоставленный для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства.
19. Правовые проблемы оформления прав на земельный участок при приобретении права собственности на расположенный на нем объект недвижимого имущества.
20. Единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов как основной принцип земельного законодательства.
21. Исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков собственников зданий, строений, сооружений: правовые проблемы реализации.
22. Особенности приобретения прав на земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения, сооружения.
23. Правовые проблемы приобретения прав на неделимые земельные участки под объектами недвижимости, находящимися в общей совместной иди долевой собственности.
24. Понятие и виды ограничений прав на земельные участки, особенности их государственной регистрации.
25. Правовые проблемы ограничения прав на землю в связи с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд.
26. Понятие и виды оснований прекращения права собственности на земельные участки и прав на землю лиц, не являющихся собственниками.
27. Правовые проблемы ограничений оборотоспособности земельных участков.
28. Добровольный отказ от прав на земельный участок: правовые проблемы реализации.
29. Порядок принудительного прекращения прав на земельный участок при совершении земельного правонарушения: особенности правоприменения.
30. Условия и порядок изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд.
31. Понятие и принципы оборота земель сельскохозяйственного назначения.
32. Проблемы реализации обязанности лица произвести отчуждение земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения или доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, которые не могут ему принадлежать на праве собственности.
33. Особенности купли-продажи земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения.
34. Правовые проблемы реализации права преимущественной покупки субъекта Российской Федерации или муниципального образования.
35. Особенности правового регулирования аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения.
36. Предоставление гражданам и юридическим лицам в собственность или аренду земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности.
37. Особенности оборота долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения.
38. Правовые проблемы выдела земельных участков в счет долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения.
39. Порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности для целей строительства.
40. Выбор и принятие решения о предоставлении земельного участка для целей строительства. Нормы предоставления земельных участков для целей строительства.
41. Предоставление земельных участков для целей строительства без предварительного согласования места размещения объекта.
42. Правовые проблемы предоставления земельных участков с предварительным согласованием места размещения объекта.
43. Правовые проблемы предоставления земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства.
44. Приобретение прав на земельные участки по договору о развитии застроенных территорий: проблемы правоприменения.
45. Порядок предоставления земельных участков из состава земель промышленности.
46. Особенности предоставления земельных участков из состава земель энергетики.
47. Порядок предоставления земельных участков в целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов железнодорожного и автомобильного транспорта.
48. Особенности предоставления земельных участков в целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов транспорта.
49. Особенности порядка предоставления земельных участков в целях обеспечения связи, радиовещания, телевидения, информатики.
50. Возникновение прав на земельные участки для обеспечения космической деятельности.
51. Особенности правового регулирования предоставления земельных участков для обеспечения обороны.
52. Виды прав на земельные участки из состава земель особо охраняемых территорий и объектов.
53. Особенности возникновения и реализации прав на земельные участки из состава земель особо охраняемых природных территорий.
54. Возникновение прав на земельные участки из состава земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов.
55. Особенности возникновения прав на земельные участки из земель природоохранного назначения, рекреационного и историко-культурного назначения.
56. Правовые проблемы реализации земельного законодательства о землях пригородных зеленых зон.
57. Виды прав на земельные участки, предоставляемые из земель лесного фонда.
58. Порядок предоставления гражданам, юридическим лицам лесных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.
59. Правовые проблемы приобретения прав на вновь создаваемые объекты (искусственные острова и искусственные земельные участки) на землях, покрытых поверхностными водами.
60. Порядок возникновения прав на земли водного фонда для целей строительства гидротехнических сооружений, мостов, а также подводных и подземных переходов, трубопроводов и других линейных объектов.

**4. ИНФОРМАЦИОННО-ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННЫЕ РЕСУРСЫ СЕТИ «ИНТЕРНЕТ»,** **НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ**

1. Научная электронная библиотека [www.eLIBRARY.RU](http://www.eLIBRARY.RU)
2. Официальный сайт Президента Российской Федерации - <http://www.kremlin.ru/>
3. Официальный сайт Правительства *Российской Федерации* - <http://www.government.ru/>
4. Официальный сайт Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации - <http://www.duma.gov.ru/>
5. Официальный сайт Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации - <http://www.council.gov.ru/>
6. Официальный сайт Конституционного Суда Российской Федерации  - [http://www.ksrf.ru/](https://docviewer.yandex.ru/r.xml?sk=y6a35b6ccdc2949d1e4c3d103f63ed8bf&url=http%3A%2F%2Fwww.ksrf.ru%2F)
7. Официальный сайт Верховного Суда Российской Федерации <http://www.vsrf.ru/>
8. Официальный сайт Министерства экономического развития Российской Федерации - <http://www.economy.gov.ru/minec/main>
9. Официальный сайт Министерства сельского хозяйства Российской Федерации - <http://www.mcx.ru/>
10. Официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии - <https://rosreestr.ru/wps/portal/>
11. Официальный сайт Федеральной службы по надзору в сфере природопользования - <http://rpn.gov.ru/>
12. Официальный сайт Федерального агентства по управлению государственным имуществом - <http://www.rosim.ru/>
13. Официальный сайт администрации Краснодарского края - <http://admkrai.krasnodar.ru/>
14. Официальный сайт администрации муниципального образования город Краснодар - <http://krd.ru/>
15. Официальный сайт муниципального казенного учреждения муниципального образования город Краснодар «Краснодарский городской многофункциональный центр по предоставлению государственных и муниципальных услуг» - <http://mfc.krd.ru/default.aspx>