

# ПЛЕНУМ ВЫСШЕГО АРБИТРАЖНОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 24 марта 2005 года N 11

### О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства

В связи с возникающими в судебной практике вопросами и в целях обеспечения единообразных подходов к их разрешению Пленум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации постановляет дать арбитражным судам следующие разъяснения.

1. Рассматривая споры, связанные с переоформлением юридическими лицами права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право их аренды или с приобретением земельных участков в собственность, суды должны учитывать, что согласно пункту 2 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" (далее - Закон о введении в действие ЗК РФ) лица, которым предоставлены земельные участки на таком праве до вступления в силу Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ), вправе до 01.01.2006 по своему выбору приобрести их в аренду или в собственность в соответствии с порядком, установленным правилами статьи 36 ЗК РФ, независимо от того, для какой цели были предоставлены земельные участки.

2. Ненормативные акты полномочных органов о предоставлении земельных участков на праве постоянного (бессрочного) пользования юридическим лицам, не указанным в пункте 1 статьи 20 ЗК РФ, и гражданам, являющимся индивидуальными предпринимателями, изданные после введения в действие ЗК РФ (30.10.2001), должны признаваться недействительными в силу статьи 13 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) либо не подлежащими применению в соответствии со статьей 12 ГК РФ как противоречащие закону.

3. При применении пункта 5 статьи 20 ЗК РФ, в силу которого граждане, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, имеют право приобрести их однократно бесплатно в собственность, необходимо учитывать следующее.

Согласно статье 23 ГК РФ к предпринимательской деятельности граждан, осуществляемой без образования юридического лица, соответственно применяются правила ГК РФ, регулирующие деятельность юридических лиц, являющихся коммерческими организациями.

Поскольку юридические лица в силу пункта 5 статьи 20 ЗК РФ не имеют права на безвозмездное приобретение земельного участка в собственность, то граждане, имеющие статус индивидуального предпринимателя, владеющие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, также не вправе приобретать в собственность земельные участки, предоставленные им для осуществления предпринимательской деятельности, на безвозмездной основе.

4. При разрешении споров, связанных с переоформлением юридическими лицами по их желанию права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды или с приобретением их в собственность на основании правил статьи 36 ЗК РФ, необходимо руководствоваться следующим.

Рассмотрение заявления собственников соответствующих объектов недвижимости о приобретении земельных участков в собственность или в аренду для исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления является обязательным.

В тех случаях, когда собственник здания, строения, сооружения обращается с заявлением о приобретении права собственности на земельный участок путем заключения договора его купли-продажи, а соответствующий исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления не направляет заявителю проект договора купли-продажи или предлагает заключить договор аренды, собственник объекта недвижимости может обратиться в арбитражный суд с заявлением по правилам о признании ненормативных правовых актов, действий (бездействия) этих органов незаконными в порядке, установленном главой 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ).

Рассматривая такие дела, суды оценивают доводы исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления о невозможности продажи спорного земельного участка в связи с его ограничением в обороте, запретом приватизации, установленным федеральным законом, либо по причине его резервирования для государственных или муниципальных нужд на основе нормативных правовых актов органов государственной власти о резервировании, использования его для других целей (государственных или публичных нужд). В частности, правомерным основанием для отказа в продаже земельного участка может служить то обстоятельство, что в соответствии с генеральным планом развития города, поселка, иного населенного пункта, утвержденным до обращения собственника недвижимости с заявлением о выкупе земельного участка, на данном земельном участке предусмотрено строительство другого объекта.

Названные обстоятельства должны приниматься судами во внимание также при разрешении споров по искам собственников недвижимости о понуждении к заключению договора купли-продажи земельного участка. При этом следует учитывать, что ответчиком по такому иску является собственник земельного участка (Российская Федерация, субъект Российской Федерации или муниципальное образование) в лице его уполномоченного органа.

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

При рассмотрении споров, связанных с понуждением к заключению договора купли-продажи земельного участка, следует учитывать, что такой договор заключается в порядке, предусмотренном статьей 445 ГК РФ.

5. Согласно абзацу второму пункта 1 статьи 36 ЗК РФ исключительное право на приватизацию земельных участков имеют граждане и юридические лица, являющиеся собственниками зданий, строений, сооружений, расположенных на этих участках. Приватизация таких земельных участков осуществляется в порядке и на условиях, установленных ЗК РФ, а также федеральными законами.

Поскольку данное право является исключительным, то есть никто, кроме собственника здания, строения, сооружения, не имеет права на приватизацию земельного участка, занятого соответствующим зданием, строением, сооружением, при рассмотрении споров, связанных с осуществлением этого исключительного права, следует исходить из того, что установленный пунктом 1 статьи 5 Федерального закона от 21.12.2001 N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" (далее - Закон о приватизации) запрет юридическим лицам, в уставном капитале которых доля Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований превышает 25 процентов, покупать государственное и муниципальное имущество не применяется при приватизации указанными юридическими лицами земельных участков, на которых расположены принадлежащие им на праве собственности объекты недвижимости.

6. Законом о введении в действие ЗК РФ (пункт 7 статьи 3) установлено, что приватизация недвижимости производится с одновременной приватизацией земельных участков, на которых они расположены.

В силу статьи 28 Закона о приватизации приватизация недвижимости осуществляется одновременно с отчуждением лицу, приобретающему такое имущество, земельных участков, занимаемых этим имуществом и необходимых для его использования.

Поэтому при решении спорных вопросов, связанных с применением указанных норм, следует исходить из того, что приватизация зданий, строений, сооружений, в том числе предприятий и иных имущественных комплексов, производится с одновременной приватизацией земельных участков, занимаемых таким имуществом и необходимых для его использования (за исключением случаев, когда соответствующие земельные участки изъяты из оборота или ограничены в обороте).

7. Установленная Законом о введении в действие ЗК РФ норма о приватизации зданий, строений, сооружений одновременно с приватизацией земельного участка (пункт 7 статьи 3) не лишает лицо, ставшее собственником недвижимости вследствие его приватизации до введения в

действие ЗК РФ, права приобрести земельный участок в собственность или заключить договор его аренды, за исключением случаев, когда приватизация земельного участка запрещена.

Наличие договора аренды земельного участка, заключенного до введения в действие ЗК РФ, также не лишает собственника недвижимости права выкупа земельного участка в соответствии с пунктом 1 статьи 36 ЗК РФ.

Если договор аренды земельного участка заключен собственником расположенного на нем объекта недвижимости после введения в действие ЗК РФ, то в связи с тем, что собственник недвижимости реализовал свое исключительное право приватизации или аренды путем заключения договора аренды земельного участка, он утрачивает право выкупа земельного участка в соответствии с пунктом 1 статьи 36 ЗК РФ.

8. При рассмотрении споров, связанных с приватизацией земельных участков сельскохозяйственного назначения, необходимо иметь в виду следующее.

Законодательство, действовавшее до вступления в силу Закона о введении в действие ЗК РФ, фактически не содержало запрета на приватизацию земель сельскохозяйственного назначения.

Согласно статье 8 Закона о введении в действие ЗК РФ в период с момента вступления его в силу и до вступления в силу Федерального закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения приватизация земельных участков сельскохозяйственного назначения не допускалась.

Федеральный закон от 24.07.2002 N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" установил, что оборот земель сельскохозяйственного назначения осуществляется в порядке, предусмотренном ЗК РФ и иными федеральными законами, а приватизация земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, осуществляется с момента, установленного законом субъекта Российской Федерации (пункт 4 статьи 1 Закона).

Поэтому, если приватизация земельного участка сельскохозяйственного назначения имела место до вступления в силу Закона о введении в действие ЗК РФ, установившего запрет на приватизацию таких земельных участков, обращение приобретателя участка за государственной регистрацией права собственности на него в период действия такого запрета или действия норм, не позволявших приватизировать земельные участки сельскохозяйственного назначения, само по себе не может служить основанием для отказа в государственной регистрации.

В случаях, когда на день вступления в силу Федерального закона от 07.07.2003 N 113-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" (вступил в силу с момента его официального опубликования - с 10.07.2003) субъектом Российской Федерации не принят соответствующий закон, приватизация земельных участков сельскохозяйственного назначения с 01.01.2004 должна осуществляться по правилам, установленным статьей 19.1 названного Федерального закона, до вступления в силу Закона субъекта Российской Федерации.

9. Согласно статье 2 Закона о введении в действие ЗК РФ при продаже в соответствии с правилами статьи 36 ЗК РФ земельных участков собственникам расположенных на них зданий, строений, сооружений их стоимость определяется субъектом Российской Федерации, а если она не определена, применяется установленная минимальная ставка земельного налога.

Определяя цену земельного участка по договору купли-продажи, заключаемому в соответствии со статьей 36 ЗК РФ, стороны должны руководствоваться Законом о введении в действие ЗК РФ, содержащим императивную норму о конкретных условиях определения стоимости земельного участка.

Положения Федерального закона от 29.07.98 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" при определении цены земельного участка по такому договору не применяются.

Поэтому если на момент заключения договора купли-продажи земельного участка субъектом Российской Федерации конкретная цена земельного участка согласно статье 2 Закона о введении в действие ЗК РФ не определена, подлежит применению соответствующая минимальная ставка земельного налога.

Если до определения субъектом Российской Федерации цены земли стороны в договоре купли-продажи по соглашению установили цену земельного участка без учета требований статьи 2 Закона о введении в действие ЗК РФ, данное обстоятельство не влечет признания договора незаключенным. Условие о цене в этом случае определяется исходя из соответствующей минимальной ставки земельного налога.

Отсутствие поправочных коэффициентов, учитывающих основной вид использования расположенных на земельном участке здания, строения, сооружения, не может служить основанием для отказа в продаже земельного участка.

10. Согласно статьям 6 и 13 Закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (в редакции Федерального закона от 09.06.2003 N 69-ФЗ) государственная регистрация перехода права на объект недвижимого имущества, его ограничения (обременения) или сделки с объектом недвижимого имущества возможна при условии наличия государственной регистрации ранее возникших прав на данный объект в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Вместе с тем согласно пункту 10 статьи 3 Закона о введении в действие ЗК РФ до разграничения государственной собственности на землю государственная регистрация права государственной собственности на землю для осуществления распоряжения землями, находящимися в государственной собственности, не требуется.

Поэтому при разрешении споров, связанных с государственной регистрацией перехода права собственности на земельные участки из состава государственных земель при их отчуждении, государственной регистрации обременений (ограничений) права государственной собственности на земельные участки и сделок с такими земельными участками, следует учитывать, что указанная государственная регистрация осуществляется без государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним ранее возникшего права государственной собственности на земельный участок.

При этом до разграничения государственной собственности на землю необходимо исходить из того, что соответствующий земельный участок находится в государственной собственности (пункт 2 статьи 214 ГК РФ).

11. Согласно пункту 4 статьи 35 ЗК РФ отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, за исключением указанных в нем случаев, проводится вместе с земельным участком. Отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, строения, сооружения, в случае если они принадлежат одному лицу, не допускается.

Поэтому сделки, воля сторон по которым направлена на отчуждение здания, строения, сооружения без соответствующего земельного участка или отчуждение земельного участка без находящихся на нем объектов недвижимости, если земельный участок и расположенные на нем объекты принадлежат на праве собственности одному лицу, являются ничтожными.

Такой же порядок отчуждения принадлежащих одному лицу земельных участков и находящихся на них объектов недвижимости должен применяться и при прекращении права на землю в случае реквизиции, конфискации здания, строения, сооружения, обращения взыскания на указанное имущество по обязательствам его собственника (статьи 242, 243, 237 ГК РФ).

12. Если право собственности на здание, строение или иную недвижимость перешло после введения в действие ЗК РФ к лицу, которое в силу пункта 1 статьи 20 ЗК РФ не может обладать земельным участком на праве постоянного (бессрочного) пользования, такому лицу до 01.01.2006 надлежит по своему выбору переоформить названное право на право аренды земельного участка или приобрести его в собственность.

Аналогичной позиции необходимо придерживаться в случаях, когда право собственности на недвижимость перешло в силу договоров мены, дарения, других сделок, а также в связи с реорганизацией юридического лица в порядке правопреемства.

13. Согласно пункту 1 статьи 35 ЗК РФ, пункту 3 статьи 552 ГК РФ при продаже недвижимости (переходе права собственности), находящейся на земельном участке, не принадлежащем

продавцу на праве собственности, покупатель приобретает право на использование части земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования.

В силу указанных норм покупатель здания, строения, сооружения вправе требовать оформления соответствующих прав на земельный участок, занятый недвижимостью и необходимый для ее использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник недвижимости, с момента государственной регистрации перехода права собственности на здание, строение, сооружение.

Если недвижимость находится на земельном участке, принадлежащем продавцу на праве постоянного (бессрочного) пользования, а покупателю согласно статье 20 ЗК РФ земельный участок на таком праве предоставляться не может, последний как лицо, к которому перешло право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком в связи с приобретением здания, строения, сооружения (пункт 2 статьи 268, пункт 1 статьи 271 ГК РФ), может оформить свое право на земельный участок путем заключения договора аренды или приобрести его в собственность в порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 3 Закона о введении в действие ЗК РФ.

При этом согласно пункту 2 статьи 35 ЗК РФ предельные размеры площади части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, определяются в соответствии с пунктом 3 статьи 33 ЗК РФ исходя из утвержденных в установленном порядке норм отвода земель для конкретных видов деятельности или правил землепользования и застройки, землеустроительной, градостроительной и проектной документации.

14. При рассмотрении споров, связанных с применением положений пункта 3 статьи 552 ГК РФ и пункта 1 статьи 35 ЗК РФ, определяющих права покупателя недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, необходимо учитывать следующее.

Покупатель здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке, принадлежащем продавцу на праве аренды, с момента регистрации перехода права собственности на такую недвижимость приобретает право пользования земельным участком, занятым зданием, строением, сооружением и необходимым для их использования на праве аренды, независимо от того, оформлен ли в установленном порядке договор аренды между покупателем недвижимости и собственником земельного участка.

15. При применении пунктов 5, 6, 9 статьи 22 ЗК РФ, предоставляющих арендатору земельного участка право передавать в пределах срока договора аренды свои права и обязанности по договору третьему лицу, в том числе отдавать арендные права на земельный участок в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив, а также в субаренду без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, необходимо руководствоваться следующим.

Поскольку пункт 2 статьи 607 и пункт 2 статьи 615 ГК РФ допускают возможность установления законом или иными правовыми актами особенностей сдачи в аренду земельных участков и такие особенности предусмотрены ЗК РФ, то в случае, указанном в пункте 9 статьи 22 ЗК РФ, для передачи арендатором своих прав и обязанностей по договору аренды земельного участка достаточно уведомления об этом арендодателя, а в иных случаях (при применении пунктов 5 и 6 статьи 22 ЗК РФ) достаточно уведомления собственника земельного участка, если иное не предусмотрено договором.

При этом необходимо учитывать требования, установленные пунктом 1.1 статьи 62 Федерального закона от 16.07.98 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)", согласно которому передача арендных прав на земельный участок в залог в пределах срока договора аренды земельного участка осуществляется только с согласия собственника земельного участка.

16. Уведомление о передаче арендатором земельного участка своих прав и обязанностей по договору третьему лицу должно быть направлено собственнику земельного участка в разумный срок после совершения соответствующей сделки с третьим лицом в письменной или иной форме, позволяющей арендатору располагать сведениями о получении уведомления адресатом.

Если в случаях, установленных статьей 22 ЗК РФ, такое уведомление арендатором в разумный срок не направлено, арендодатель вправе предъявить к нему требования о возмещении возникших в связи с этим убытков.

17. В случае когда в договоре аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет, заключенном до введения в действие ЗК РФ, содержится условие о порядке получения арендатором согласия арендодателя на передачу земельного участка в субаренду или распоряжение правом аренды иным способом, стороны должны руководствоваться данным условием договора, а не положением пункта 9 статьи 22 ЗК РФ (статья 422 ГК РФ).

18. Рассматривая споры, вытекающие из договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет, заключенного после введения в действие ЗК РФ, следует исходить из того, что соответствующие права и обязанности по этому договору могут быть переданы арендатором третьему лицу без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления. Однако арендодатель и арендатор не вправе предусматривать в договоре аренды условия, по которым арендатор может передавать свои права и обязанности по договору третьему лицу только после получения на это согласия от арендодателя.

19. В силу части второй пункта 3 статьи 36 ЗК РФ в случае, если в здании, расположенном на неделимом земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, помещения принадлежат одним лицам на праве собственности, другим лицам - на праве хозяйственного ведения или всем лицам - на праве хозяйственного ведения, эти лица имеют право на приобретение данного земельного участка в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора, если иное не предусмотрено ЗК РФ, федеральными законами, с условием согласия сторон договора аренды на вступление в указанный договор иных правообладателей помещений в этом здании.

При рассмотрении споров, связанных с приобретением таких земельных участков упомянутыми лицами, необходимо исходить из того, что договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора может быть заключен при условии участия в нем как нескольких владельцев помещений, так и одного из них.

Заключение договора аренды с одним лицом на стороне арендатора производится с учетом потенциальной возможности вступления в него иных лиц на стороне арендатора в соответствии с положениями пункта 3 статьи 36 ЗК РФ.

Понуждение к заключению договора аренды земельного участка в отношении отдельных владельцев помещений не допускается (пункт 1 статьи 421 ГК РФ).

20. При разрешении споров, вытекающих из договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, арбитражным судам следует руководствоваться пунктом 2 статьи 322 ГК РФ, устанавливающим, что обязанности нескольких должников по обязательству, связанному с предпринимательской деятельностью, являются солидарными, если законом, другими правовыми актами или условиями обязательства не предусмотрено иное.

Поэтому в случаях, когда все соарендаторы по договору аренды земельного участка используют находящиеся на нем здания (помещения в здании) в предпринимательских целях, обязательства таких арендаторов считаются солидарными, если иное не установлено договором аренды.

Если хотя бы один из соарендаторов земельного участка использует принадлежащее ему здание (помещение), находящееся на этом участке, в иных целях, обязательства всех соарендаторов по договору аренды носят долевой характер.

При определении размера обязательства каждого из соарендаторов земельного участка судам следует исходить из размера площади здания (помещения), принадлежащего каждому из соарендаторов.

21. При рассмотрении споров, связанных с регистрацией договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, необходимо учитывать следующее.

Если такой договор заключен на срок один год и более, то в соответствии с пунктом 2 статьи 26 ЗК РФ он подлежит государственной регистрации.

Поскольку лица, указанные в пункте 3 статьи 36 ЗК РФ, могут заключить договор аренды с множественностью лиц на стороне арендатора при участии в нем одного или нескольких владельцев помещений в здании, находящемся на неделимом земельном участке, надлежащим образом оформленный договор, заключенный на один год и более, подлежит государственной регистрации после подачи в регистрирующий орган заявления лицами, подписавшими такой договор.

22. Согласно статье 652 ГК РФ, если договором аренды здания или сооружения арендодателем, являющимся собственником земельного участка, не определено передаваемое арендатору право на соответствующий земельный участок, к последнему переходит на срок аренды недвижимости право пользования той частью земельного участка, которая занята зданием или сооружением и необходима для его использования по назначению.

Отсутствие в таком договоре условий об аренде земельного участка не может служить основанием для признания его недействительным.

При указанных обстоятельствах арендатор не вправе требовать в судебном порядке заключения с ним договора аренды земельного участка. Он может пользоваться земельным участком, занятым арендуемым зданием или сооружением, без соответствующего договора в силу закона в течение срока аренды недвижимости.

Вопросы арендной платы за пользование земельным участком в данном случае решаются с учетом положений пункта 2 статьи 654 ГК РФ.

23. При применении арбитражными судами пункта 9 статьи 22 ЗК РФ, допускающего досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя только на основании решения суда при существенном нарушении условий договора арендатором, необходимо руководствоваться следующим.

В отличие от общих оснований и порядка прекращения договора аренды, предусмотренных статьей 46 ЗК РФ и статьями 450 и 619 ГК РФ, пункт 9 статьи 22 ЗК РФ устанавливает специальные основания и порядок досрочного прекращения договора аренды земельного участка: арендодатель должен представить суду соответствующие доказательства, подтверждающие существенное нарушение договора аренды земельного участка со стороны арендатора.

Обстоятельства, указанные в статье 619 ГК РФ, могут служить основанием для досрочного расторжения договора аренды земельного участка лишь в том случае, когда они могут быть квалифицированы как существенные нарушения договора аренды земельного участка.

Не может служить основанием для удовлетворения требования арендодателя о досрочном расторжении договора аренды земельного участка сам факт существенного нарушения договора, если такое нарушение (его последствия) устранено арендатором в разумный срок.

24. В силу статьи 270 ГК РФ лицо, которому земельный участок предоставлен в постоянное пользование, вправе с согласия собственника участка передавать этот участок в аренду или безвозмездное срочное пользование.

Пунктом 4 статьи 20 ЗК РФ установлено, что граждане и юридические лица, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, в том числе те, за которыми такое право на земельные участки сохраняется в силу пункта 3 названной статьи, не вправе распоряжаться данными земельными участками.

В связи с этим после введения в действие ЗК РФ лица, обладающие земельным участком на праве постоянного (бессрочного) пользования, не вправе передавать его в аренду или безвозмездное срочное пользование, в том числе и при наличии согласия на это собственника земельного участка.

25. В соответствии с пунктом 9 статьи 3 Закона о введении в действие ЗК РФ указанные в абзаце первом этого пункта документы, удостоверяющие право на землю, выданные до введения в действие Федерального закона от 21.07.97 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на

недвижимое имущество и сделок с ним", признаются имеющими равную юридическую силу с записями в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а перечисленные в абзаце втором этого же пункта документы, выданные после введения в действие названного Закона, но до начала выдачи свидетельств о государственной регистрации по форме, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 18.02.98 N 219 "Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним", признаются действительными и имеющими равную юридическую силу с записями в названном реестре.

При применении данных норм следует учитывать, что пункт 2 статьи 6 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (в редакции Федерального закона от 09.06.2003 N 69-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним") устанавливает, что государственная регистрация права на объект недвижимого имущества, возникшего до введения в действие названного Закона, требуется при государственной регистрации перехода данного права, его ограничения (обременения) или совершении сделки с объектом недвижимого имущества, возникших после введения в действие этого Закона.

Поэтому права на земельные участки, удостоверенные документами, указанными в абзаце первом пункта 9 статьи 3 Закона о введении в действие ЗК РФ, или документами, перечисленными в абзаце втором этого же пункта, подлежат государственной регистрации в случае, предусмотренном пунктом 2 статьи 6 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", в порядке, установленном правилами этого Закона.

26. В статье 278 ГК РФ содержится общее правило о том, что обращение взыскания на земельный участок по обязательствам его собственника допускается только на основании решения суда.

При применении настоящей нормы необходимо учитывать особенности обращения взыскания на земельный участок, заложенный по договору об ипотеке, в том числе и на земельный участок, заложенный вместе с расположенным на нем зданием или сооружением, предусмотренные правилами Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)".

Согласно статье 51 названного Закона взыскание по требованиям залогодержателя обращается на имущество, заложенное по договору об ипотеке, по решению суда, за исключением случаев, когда в соответствии со статьей 55 этого Закона допускается удовлетворение таких требований без обращения в суд.

В силу пункта 1 статьи 55 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" удовлетворение требований залогодержателя за счет имущества, заложенного по договору об ипотеке, без обращения в суд допускается на основании нотариально удостоверенного соглашения между залогодержателем и залогодателем, заключенного после возникновения оснований для обращения взыскания на предмет ипотеки, за исключением указанных в пункте 2 этой статьи случаев, когда взыскание на заложенное по договору об ипотеке имущество, включая земельные участки, обращается только по решению суда.

27. При рассмотрении споров, связанных с принудительным изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд путем его выкупа (статьи 49, 63 ЗК РФ и статья 279 ГК РФ), арбитражным судам следует иметь в виду следующее.

Принудительное отчуждение земельного участка может осуществляться в соответствии с решением федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации (статья 279 ГК РФ), органов местного самоуправления (статьи 11, 63 ЗК РФ).

В случае несогласия собственника земельного участка с таким решением или недостижения соглашения с ним о выкупной цене перечисленные органы могут предъявить в арбитражный суд иск о выкупе земельного участка не ранее чем по истечении одного года с момента получения собственником земельного участка письменного уведомления о принятии решения об изъятии и не позднее двух лет с момента направления такого уведомления.

Если иск о выкупе земельного участка предъявлен до истечения одного года с момента получения собственником земельного участка уведомления о принятии решения об изъятии либо

позднее двух лет с момента его направления собственнику, исковое требование указанных органов не подлежит удовлетворению.

28. Принудительное отчуждение земельного участка для государственных или муниципальных нужд допускается при условии предварительного и равноценного возмещения его стоимости на основании решения суда (статья 55 ЗК РФ).

Под равноценным возмещением понимается выкупная цена земельного участка, в которую в силу пункта 2 статьи 281 ГК РФ и пункта 4 статьи 63 ЗК РФ включаются рыночная стоимость изымаемого участка и находящегося на нем недвижимого имущества, а также все убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка, включая убытки, которые он понесет в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

Согласно статье 280 ГК РФ собственник земельного участка, подлежащего изъятию для государственных или муниципальных нужд, несет риск отнесения на него при определении выкупной цены земельного участка (статья 281 ГК РФ) затрат и убытков, связанных с новым строительством, расширением и реконструкцией зданий и сооружений на земельном участке с момента государственной регистрации решения об изъятии участка до достижения соглашения или принятия судом решения о его выкупе.

В тех случаях, когда собственник не согласен со стоимостью объекта, установленной в решении уполномоченного органа об изъятии земельного участка, или когда выкупная цена в нем не указана и сторонами после принятия решения об изъятии не достигнуто соглашение о выкупной цене, арбитражный суд определяет стоимость объекта, исходя из его рыночной стоимости на момент рассмотрения спора.

Рыночная стоимость земельного участка согласно статье 66 ЗК РФ устанавливается в соответствии с Федеральным законом от 29.07.98 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (статья 9).

29. При принятии искового заявления от лиц, права и законные интересы которых затронуты установлением публичного сервитута, необходимо учитывать следующее.

Согласно пункту 2 статьи 23 ЗК РФ публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

Дела об оспаривании нормативных правовых актов в силу части второй статьи 191 АПК РФ рассматриваются в арбитражных судах, если их рассмотрение в соответствии с федеральным законом прямо отнесено к компетенции арбитражных судов.

Исходя из взаимосвязанных положений, содержащихся в статье 52 Федерального закона от 28.08.95 N 154-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" и пункте 2 статьи 23 ЗК РФ, рассмотрение заявлений о признании недействующими нормативных правовых актов об установлении публичного сервитута, принятых органами местного самоуправления, относится к компетенции арбитражных судов.

Споры между органом, установившим публичный сервитут, и собственником земельного участка, землевладельцем, землепользователем, связанные с необоснованным отказом в изъятии, в том числе путем выкупа земельного участка, несогласием с выкупной ценой или размером убытков, причиненных установлением такого сервитута, подлежат рассмотрению в арбитражных судах независимо от того, каким органом они были установлены.

И.о.Председателя ВАС РФ  
В.Н.Исайчев

Секретарь Пленума,  
судья ВАС РФ  
А.С.Козлова

Текст документа сверен по:

"Вестник Высшего Арбитражного Суда  
Российской Федерации",  
N 5, 2005 год