

**РЕКОМЕНДАЦИИ
НАУЧНО-КОНСУЛЬТАТИВНОГО СОВЕТА
ПРИ АРБИТРАЖНОМ СУДЕ
ВОСТОЧНО-СИБИРСКОГО ОКРУГА**

г. Иркутск

19 декабря 2014 года

Научно-консультативный совет при Арбитражном суде Восточно-Сибирского округа в целях обеспечения единообразия в толковании и применении арбитражными судами Восточно-Сибирского округа законодательства в сфере градостроительной деятельности и землеустройства рекомендует исходить из следующих положений:

1. Правила статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) об исключительном праве собственников зданий, строений, сооружений на приватизацию или приобретение права аренды земельного участка не могут быть применены к отношениям, связанным с оборотом объектов незавершенного строительства, за исключением случаев, прямо указанных в законе, в частности, приватизации объектов незавершенного строительства в силу положений пункта 3 статьи 28 Федерального закона от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками в силу положений пункта 2 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

До вступления в силу подпункта «н» пункта 1 статьи 11 Федерального закона от 23 июня 2014 года № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» собственник объекта незавершенного строительства, право собственности на который зарегистрировано после 1 января 2012 года, вправе приобрести земельный участок в порядке статей 30 – 32 ЗК РФ в аренду для завершения строительства, а после его окончания и ввода здания, строения, сооружения в эксплуатацию - в собственность или в аренду для целей эксплуатации завершенного строительством объекта недвижимости в порядке реализации установленного статьей 36 ЗК РФ исключительного права.

В силу положений статьи 35 ЗК РФ 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.

2. В случае если при рассмотрении дела об оспаривании ненормативного правового акта, решения и действия (бездействия) органа, осуществляющего публичные полномочия, им будут приведены и обоснованы иные основания для отказа в удовлетворении требований заявителя, недопустимым является принятие судом конкретной восстановительной меры, требующей от соответствующего органа совершения действий (по предоставлению земельного участка), в том числе и в порядке пункта 10 статьи 30 ЗК РФ.

Решение вопроса о требуемой восстановительной мере суд осуществляет с учетом установленных фактических обстоятельств, подлежащих применению норм материального права, в том числе, препятствующих достижению юридического результата, требуемого заявителем.

Таким образом, суд может ограничиться восстановительной мерой общего характера либо обязать соответствующий орган повторно рассмотреть вопрос по существу. В связи с этим, отсутствие в резолютивной части судебного акта указания на возложение обязанности на орган, осуществляющий публичные полномочия, предоставить испрашиваемый земельный участок с указанием срока и условий его предоставления само по себе не может рассматриваться в качестве основания для отмены судебного акта.

3. Нахождение земельного участка в границах красных линий исключает возможность приватизации земельного участка в порядке статьи 36 ЗК РФ.

Вместе с тем, если с соответствующим заявлением лицо, имеющее в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здание, строение, сооружение, обратилось до утверждения проекта планировки территории, земельный участок подлежит приватизации в порядке статьи 36 ЗК РФ.

4. Истечение установленного срока со дня постановки арендованного земельного участка на кадастровый учет и неосуществление государственной регистрации прав на него являются в силу императивных правил статей 24, 25 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» основаниями для реализации органом кадастрового учёта обязанности по аннулированию и исключению сведений временного характера об участке из государственного кадастра недвижимости. Наличие действующего договора аренды земельного участка, заключенного на срок менее года или возобновленного на неопределенный срок, в отсутствие его государственной регистрации не является обстоятельством, исключающим исполнение органом кадастрового учёта указанной

обязанности, следовательно, не влияет на оценку арбитражным судом законности таких действий.

5. При принятии или изменении правил землепользования и застройки, которыми изменяется территориальное зонирование, содержание градостроительного регламента и, соответственно, разрешенное использование земельного участка, его собственник или иной землепользователь вправе продолжать использование этого участка, разрешённое до такого изменения, без какого-либо ограничения на основании пункта 4 статьи 85 ЗК РФ, части 8 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ).

В случаях, предусмотренных частью 9 статьи 36 ГрК РФ, собственники земельных участков (зданий, сооружений), иные землепользователи, землевладельцы приводят вид разрешённого использования земельного участка в соответствие с правилами землепользования и застройки в порядке, установленном ГрК РФ.

6. Запроектированные или построенные объекты капитального строительства основного вида разрешенного использования, равно как и объекты капитального строительства, имеющие вспомогательный вид разрешенного использования, могут располагаться в границах одной территориальной зоны. Их нахождение на одном земельном участке необязательно.

7. Проведение публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в силу статьи 39 ГрК РФ является обязательным.

При оценке законности принятия уполномоченным органом решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования арбитражный суд исходит из того, что результаты публичных слушаний носят рекомендательный характер.

8. Исходя из того, что принятие органом местного самоуправления акта, устанавливающего красные линии, приводит к существенному ограничению права собственности или иного вещного права, собственник, иной землепользователь земельного участка, применительно к пункту 7 статьи 23 ЗК РФ вправе требовать изъятия, в том числе, путем выкупа у него данного земельного участка с возмещением органом государственной власти или органом местного самоуправления убытков или предоставления равноценного участка с возмещением убытков.

9. Предоставление земельных участков без предварительного согласования мест размещения объектов на основании пункта 11 статьи 30 ЗК РФ осуществляется при наличии утвержденной градостроительной документации и правил землепользования и

застройки. При этом основанием для применения пункта 11 статьи 30 ЗК РФ может являться предоставление таких доказательств наличия градостроительной документации о застройке, на основании которых суд может определенно установить план застройки данного земельного участка.

10. Положения пункта 1 части 6.1 статьи 49 ГрК РФ (в редакции Федерального закона от 28 июня 2014 года № 181-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»; далее – Закон № 181-ФЗ) подлежат применению к процедуре получения разрешения на строительство, начатой застройщиком с 11 июля 2014 года.

Реализуя положения пункта 3 части 4 статьи 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации с 11 июля 2014 года, арбитражный суд вправе, признав незаконным отказ в выдаче разрешения на строительство, принятый уполномоченным органом до указанной даты, обязать последний выдать разрешение на строительство, несмотря на то обстоятельство, что в числе представленных заявителем документов отсутствует положительное заключение государственной экологической экспертизы, поскольку на момент возникновения спорного правоотношения редакция пункта 1 части 6.1 статьи 49 ГрК РФ (с изменениями, внесенными Законом № 181-ФЗ) еще не вступила в законную силу, и соответствующая обязанность на заинтересованное лицо не возлагалась.

11. На изменение (путём реконструкции либо перепланировки (переустройства) общего имущества в многоквартирном доме требуется согласие всех собственников помещений этого дома.

12. Если земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, не сформирован и не прошел кадастровый учет, то с учетом разъяснений, изложенных в пункте 67 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», собственники помещений в многоквартирном доме вправе владеть и пользоваться этим земельным участком в той мере, в какой это необходимо для эксплуатации ими многоквартирного дома, а также объектов, входящих в состав общего имущества в таком доме.

На основании положений статей 36, 40 Жилищного кодекса Российской Федерации, пункта 6.2 части 7 статьи 51 ГрК РФ (в редакции Федерального закона от 2 апреля 2014 года № 65-ФЗ «О внесении изменений в статьи 48 и 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации») при изменении общего

имущества (реконструкции, перепланировки (переустройства), в результате которого изменяется режим пользования земельным участком под многоквартирным домом, необходимо получение согласия всех собственников помещений многоквартирного дома. При этом тот факт, что земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, не сформирован и не прошел кадастровый учет, не имеет значения.

13. Отказ регистрирующего органа в государственной регистрации права собственности на нежилую недвижимую вещь, созданную до 1 января 1995 года, лишь по мотиву отсутствия акта ввода объекта в эксплуатацию, если не имеется иных препятствий в такой регистрации, является неправомерным.