

Издается совместно с Высшим Арбитражным Судом Российской Федерации

АРБИТРАЖНАЯ ПРАКТИКА

№7 ИЮЛЬ

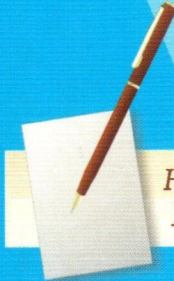
Ответственность транспортных
компаний перед ОАО «РЖД»

Применение норм земельного
законодательства

Учет правовой доктрины
при толковании судами
норм права

Вопросы взыскания
исполнительского сбора

стр. 59



НЕ ЗАБУДЬТЕ
ПОДПИСАТЬСЯ!

Применение норм земельного законодательства

Лариса Геннадьевна РУТКОВСКАЯ,
Ольга Георгиевна ВАСИЛЬЕВА,

судьи Арбитражного суда Псковской области

Действующий Земельный кодекс РФ и глава 17 ГК РФ упорядочили множество действовавших ранее земельных норм. Тем не менее многие вопросы, возникающие в процессе рассмотрения судами конкретных дел, остаются проблемными и требуют обсуждения широким кругом профессионалов — судебных работников и научных деятелей с целью формирования единых подходов к их решению.

Настоящая публикация посвящена отдельным категориям земельных споров, разрешенных Арбитражным судом Псковской области и представляющих, с точки зрения авторов, интерес, анализу примененного при их рассмотрении законодательства, а также выработанным судом подходам.

Определенные трудности не только у лиц, заинтересованных в приобретении прав на земельные участки, но и у суда возникли при применении Закона Псковской области от 29.12.2005 № 518-ОЗ «*Об отдельных положениях регулирования земельных отношений на территории Псковской области*» (далее — Закон № 518-ОЗ).

Названный Закон установил, что до разграничения государственной собственности на землю органом, распоряжающимся земельными участками, расположенными на территории г. Пскова и области, практически во всех случаях (в редакции Закона, действовавшей до 28.02.2006) являлась администрация Псковской области или уполномоченный ею орган исполнительной власти. Затем в Закон № 518-ОЗ трижды вносились изменения, касающиеся как территориальных границ его действия (действие этого Закона ограничивалось только г. Псковом), так и компетенции тех или иных органов по вопросам распоряжения землей.

В результате многочисленных поправок у потенциальных землепользователей возникли проблемы с подачей заявлений соответствующим органам, что, в свою очередь, внесло сложности в работу суда: **поданная правильно заявка к моменту разрешения спора оказывалась на рассмотрении у некомпетентного органа, который становился ненадлежащим ответчиком.**

Кроме того, редакция ст. 2 Закона № 518-ОЗ прямо противоречила ст. 30 Земельного кодекса РФ, ибо предусматривала предоставление земельных участков для строительства только на торгах независимо от наличия действующих решений о предварительном согласовании места размещения объекта строительства (за исключением предоставления земельных участков для государственных нужд, а также строительства объектов электроэнергетики, электросетевого хозяйства, систем газоснабжения и газораспределительных систем).

Тем самым субъект Российской Федерации — Псковская область в лице Псковского областного Собрания депутатов превысил пределы своих полномочий, фактически изменив установленный федеральным законодательством порядок предоставления земельных участков под строительство при наличии предварительного согласования места размещения объекта строительства (ст. 30 ЗК РФ).

- Решением Псковского областного суда, оставленным без изменения в этой части определением Верховного Суда РФ (дело № 91-Г06-12), Закон № 518-ОЗ в части, противоречащей Земельному кодексу РФ, был признан недействующим с момента вступления решения суда в законную силу.

Арбитражным судом Псковской области при рассмотрении дела № А52-2412/2006 по заявлению индивидуального предпринимателя о признании незаконным отказа компетентного органа в предоставлении земельного участка Закон № 518-ОЗ в части возможности предоставления земельного участка под строительство при наличии предварительного согласования места размещения объекта только на торгах не был применен на основании ч. 2 ст. 13 АПК РФ как несоответствующий иному имеющему большую юридическую силу нормативному правовому акту — Земельному кодексу РФ. Требования заявителя удовлетворены.

Несмотря на решение суда общей юрисдикции и складывающуюся практику арбитражного суда, полномочные предоставлять земельные участки для строительства органы по различным основаниям отказывают в удовлетворении заявлений лиц, имеющих решения

о предварительном согласовании места размещения объекта строительства, либо бездействуют в части принятия соответствующих решений, продолжая порождать указанную категорию споров.

Рассмотрим действующий порядок предоставления земельных участков для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта, поскольку именно с ним связано значительное число споров.

Гражданин или юридическое лицо, заинтересованные в предоставлении земельного участка для строительства, обращаются в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления с заявлением о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта (п. 1 ст. 31 ЗК РФ). В заявлении должны быть указаны назначение объекта, предполагаемое место его размещения, обоснование примерного размера земельного участка, испрашиваемое право на земельный участок. К заявлению могут прилагаться технико-экономическое обоснование проекта строительства или необходимые расчеты. **На данный момент еще нет сформированного земельного участка, его размера, даже места расположения.**

Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления принимает решение о предварительном согласовании места размещения объекта, утверждающее акт о выборе земельного участка в соответствии с одним из вариантов выбора земельного участка, или об отказе в размещении объекта (п. 6 ст. 31 ЗК РФ).

• Суд рассмотрел и удовлетворил заявление общества о признании незаконным бездействия комитета по имущественным отношениям по рассмотрению заявления общества о предоставлении земельного участка (дело № А52-523/2007). Комитет обязан произвести выбор земельного участка и принять в порядке, установленном ст. 31 ЗК РФ, решение о предварительном согласовании места размещения объекта либо об отказе в размещении объекта. Заявление содержало информацию о том, что общество является собственником земельного участка по определенному адресу и просит рассмотреть вопрос о предоставлении прилегающего земельного участка, расположенного в границах территории производственно-складской базы и железнодорожного полотна; указана его ориентировочная площадь для организации строительства железнодорожной ветки к складским помещениям общества. Суд первой инстанции расценил это заявление, исходя из его содержания, как заявление о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта строительства.

Апелляционной инстанцией решение было оставлено без изменения, а кассационной инстанцией — отменено, в удовлетворении заявления отказано. По мнению суда кассационной инстанции, в заявлении общество не просило произвести выбор земельного участка, не указало порядка предоставления ему земельного участка для строительства, не представило документов, необходимых для проведения работ по выбору земельного участка. Кроме того, у комитета отсутствовала возможность принять решение по заявлению общества ввиду неполучения от последнего уточненной площади испрашиваемого участка, расположенного в зоне, примыкающей к зоне инженерно-транспортной инфраструктуры железной дороги.

Комитет в соответствии с п. 4 ст. 30 ЗК РФ и утвержденным администрацией Псковской области *Порядком принятия решений по распоряжению земельными участками, находящимися в государственной собственности до разграничения государственной собственности на землю, предоставление которых отнесено к полномочиям администрации*, обратился в администрацию города для проведения работ по формированию испрашиваемого земельного участка с целью решения вопроса о его предоставлении для строительства без предварительного согласования места размещения объекта.

ФАС Северо-Западного округа в постановлении от 07.12.2007 пришел к выводу, что у суда отсутствовали основания считать, что комитет незаконно бездействовал, не осуществляя предусмотренной ст. 31 ЗК РФ процедуры предоставления земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта.

По мнению авторов, суд кассационной инстанции произвел переоценку доказательств по делу. Заявление общества в данном случае вообще могло быть оценено комитетом как ненадлежаще оформленное. Поскольку отказ в предоставлении в собственность граждан и юридических лиц земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, не допускается, за исключениями, о которых будет сказано позже (п. 4 ст. 28 ЗК РФ), комитет не должен был вместо заявителя выбирать способ предоставления участка, а уточнить его у заявителя.

Проанализируем возможные случаи отказа в размещении объекта. В силу п. 1 ст. 28 ЗК РФ земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность или в аренду, а также предоставляются юридическим лицам в постоянное (бессрочное) пользование в случаях, прямо предусмотренных в п. 1 ст. 24 настоящего Кодекса.

Оборот земельных участков осуществляется в соответствии с гражданским законодательством и Земельным кодексом РФ. 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 (п. 1, 2 ст. 27 Кодекса).

Отказ в предоставлении в собственность граждан и юридических лиц земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для строительства не допускается. Исключение составляют случаи изъятия земельных участков из оборота, установления федеральным законом запрета на приватизацию земельных участков, резервирования земельных участков для государственных или муниципальных нужд. Не допускается отказ в предоставлении в собственность граждан и юридических лиц земельных участков, ограниченных в обороте и находящихся в государственной или муниципальной собственности, если федеральным законом разрешено предоставлять их в собственность граждан и юридических лиц (п. 4 ст. 28 ЗК РФ).

Итак, отказ в предоставлении земельного участка всегда должен иметь отсылку к Земельному кодексу РФ либо иному федеральному закону.

В п. 4 ст. 27 ЗК РФ установлен закрытый перечень земельных участков, изъятых из оборота. Другими нормативными актами, в том числе федеральными законами, не могут быть установлены иные виды земельных участков, изъятых из оборота, в сравнении с закрепленными в Земельном кодексе РФ.

Федеральный закон может только продублировать нормы п. 4 ст. 27 Кодекса. Так, прямой запрет на приватизацию земельных участков содержит п. 1 ст. 50 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Согласно п. 8 ст. 28 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» не подлежат отчуждению в соответствии с настоящим Федеральным законом земельные участки в составе земель, не подлежащих отчуждению по законодательству РФ.

Указанные земельные участки изъяты из оборота. Следовательно, любая заявка на предоставление земельного участка, относящегося к указанной категории земель, должна быть отклонена; в предоставлении земельного участка надлежит отказать в связи с изъятием его

из оборота и ссылкой на конкретную норму ст. 27 ЗК РФ.

Определенная категория земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, ограничена в обороте.

Регулируется оборот земельных участков гражданским и земельным законодательством. Из буквального толкования ст. 2 ЗК РФ и ст. 3 ГК РФ следует вывод, что регулирование оборота земельных участков должно осуществляться федеральными законами, регламентирующими гражданско-правовые отношения, а также федеральными законами и законами субъектов РФ, регулирующими земельно-правовые отношения. Однако Земельный кодекс РФ предусматривает случаи, когда те или иные вопросы оборота земель могут быть регламентированы подзаконными нормативными актами. Например, согласно п. 4 ст. 38 Кодекса порядок организации и проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков определяется Правительством РФ в соответствии с ГК РФ и настоящим Кодексом.

В то же время **перечень ограничений в обороте земельных участков может быть установлен только федеральными законами.** Ограничения, установленные подзаконными актами федерального уровня, законодательством субъектов РФ, нормативными актами местного самоуправления, недействительны.

Перечень оснований для отказа в предоставлении в собственность граждан и юридических лиц земельных участков для строительства, находящихся в государственной или муниципальной собственности, является закрытым. Вместе с тем не могут быть предоставлены для строительства земельные участки, целевое назначение и разрешенное использование которых не предусматривает такого использования (например, сельскохозяйственные угодья).

В ст. 1 ЗК РФ установлены основные принципы земельного законодательства, в частности деление земель по целевому назначению на категории (подп. 8 п. 1 настоящей статьи). Согласно данному принципу правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства. Категории земель по целевому назначению определены в п. 1 ст. 7 ЗК РФ.

• Один из разрешенных судом споров (дело № А52-894/2007) касался отказа обществу в предоставлении земельного участка для строительства остановочного комплекса. Общество обратилось в суд с заявлением к администрации города о признании недействительным

отказа в предоставлении земельного участка и обязанности вынести решение о согласовании акта выбора и предварительном согласовании земельного участка для строительства. Администрация отказала в предоставлении земельного участка, поскольку предполагаемое место строительства является территорией культурно-исторической застройки.

Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Земельный кодекс РФ, Градостроительный кодекс РФ не содержат понятия «территория культурно-исторической застройки». В ст. 5 названного Закона № 73-ФЗ, ст. 99 ЗК РФ, ст. 36 ГрК РФ раскрывается понятие земель историко-культурного назначения. Запрета на использование и застройку таких земельных участков закон не содержит. Это возможно с учетом установленных ограничений и в соответствии с требованиями по охране памятников истории и культуры. Доказательств отнесения испрашиваемого земельного участка к территории культурно-исторической застройки администрацией города не представлено. Поскольку основание, приведенное в распоряжении об отказе, не предусмотрено действующим законодательством, отказ признан судом необоснованным.

В силу п. 10 ст. 30 ЗК РФ в случае признания судом недействительным отказа в предоставлении земельного участка для строительства суд в своем решении обязывает исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления предоставить земельный участок с указанием срока и условий его предоставления. Земельный участок, испрашиваемый для строительства остановочного комплекса, администрацией сформирован не был, не установлены его границы на местности, не определено разрешенное использование земельного участка, не проведен его кадастровый учет.

Администрация города ни разу не явилась в заседание суда, отзывая по существу заявленного требования не представила, тогда как в соответствии с ч. 1 ст. 65, ч. 5 ст. 200 АПК РФ обязанность доказывания законности принятия оспариваемого решения, совершения иного действия (бездействия), соответствия оспариваемого ненормативного правового акта закону или иному нормативному правовому акту, наличия у органа или лица надлежащих полномочий на принятие оспариваемого акта, а также обстоятельств, послуживших основанием для принятия оспариваемого акта, возлагается на орган или лицо, которые приняли акт, совершили оспариваемое действие (бездействие). Требования были удовлетворены, суд обязал администрацию города предоставить обществу земельный участок для строительства.

Много судебных споров возникает в связи с обращением заинтересованных лиц с требованиями об оспаривании отказов в предоставлении земельных участков и обязанности заключить договоры купли-продажи земельных участков. Заявителями выступают собственники объектов недвижимости, расположенных на этих участках.

В силу положений ст. 36 ЗК РФ граждане и юридические лица — собственники зданий, сооружений имеют исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды на земельные участки, на которых расположены принадлежащие им объекты недвижимости.

В соответствии с п. 1 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» права на землю, не предусмотренные ст. 15, 20—24 ЗК РФ, подлежат оформлению со дня введения в действие кодекса.

• По делу № А52-611/2007 обществу отказано в предоставлении права собственности на земельный участок, в границах которого расположены четыре здания и один объект незавершенного строительства. Администрация посчитала, что такая продажа будет противоречить п. 3 ст. 15 ЗК РФ: поскольку вклад одного из учредителей — гражданина Эстонии составляет 91,07% уставного капитала, участок попадет в собственность иностранному лицу. Суд признал отказ не соответствующим ст. 36 ЗК РФ и указал, что право на земельный участок возникает у общества, а не у его учредителей. Апелляционная инстанция оставила решение без изменений.

По другому делу № А52-1812/2005/1 общество обратилось в суд с иском к комитету по управлению муниципальным имуществом города об обязанности заключить договор купли-продажи двух земельных участков. Ответчик заявил о несогласии заключить договор, возражений по существу не представил.

Привлеченный к участию в деле в качестве третьего лица государственный комитет по культуре пояснил, что находящееся на одном из спорных земельных участков здание отнесено к числу вновь выявленных объектов культурного наследия, границы его исторической территории не выявлены, невозможно сделать вывод об отсутствии оснований для ограничения спорных земельных участков в обороте. Спорное здание внесено в список вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность. Установление в отношении него зоны охраны предполагается в силу Закона РСФСР от 15.12.78 «Об охране и использовании памятников истории и культуры», вследствие чего распоряжение земе-

ным участком должно быть отнесено к компетенции администрации области.

Управление строительства и архитектуры администрации города (третье лицо по делу), возражало против продажи, поскольку спорные участки расположены в общественно-деловой зоне, в которой не допускается производственная деятельность. Этот довод отклонен судом с учетом разъяснений, данных в абз. 4 п. 4 Постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства», поскольку генеральный план города не утвержден, решения уполномоченного органа о строительстве на спорном земельном участке другого объекта суду не представлено.

Суд принял решение об обязании комитета по управлению муниципальным имуществом города заключить договор купли-продажи одного из земельных участков. В удовлетворении требований о продаже второго земельного участка отказано, так как требования предъявлены ненадлежащему ответчику (распоряжение данным земельным участком является компетенцией органа управления областного уровня).

- По делу № А52-3304/2005 суд установил, что комитетом по управлению муниципальным имуществом города обществу отказано в удовлетворении заявления о продаже земельного участка, поскольку продавцом, по мнению комитета, должен выступать орган, принявший решение о приватизации объекта недвижимости. Суд обязал комитет заключить договор купли-продажи, поскольку истец стал собственником здания по иному договору купли-продажи, а не в порядке приватизации.

При приватизации здания вопрос о судьбе земельного участка не решался, следовательно, в силу абз. 4 п. 7 *Правил распоряжения земельными участками, находящимися в государственной собственности*, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 07.08.2002 № 576¹, до разграничения государственной собственности на землю решение о приватизации спорного земельного участка должен принять орган местного самоуправления.

- Суд отказал в иске райпо об обязании заключить договор купли-продажи земельного участка, поскольку не был сформирован земельный участок, границы земельного участка установлены без согласования со смежным землепользователем (дело № А52-3276/2005).

По делу № А52-551/2007 по иску об освобождении земельного участка в связи с использованием без законных оснований было принято решение об отказе в иске в связи с наличием

договора аренды земельного участка с асфальтированной площадкой. Суд пришел к выводу, что такое асфальтирование является элементом благоустройства земельного участка, асфальтовое покрытие к недвижимому имуществу не относится.

По делу № А52-493/2006/1 обществу отказано в понуждении к заключению договора аренды, изготовлению проекта границ земельного участка и его утверждению, поскольку заявитель является собственником торгового киоска, расположенного на спорном земельном участке; торговый киоск не является объектом недвижимости; длительность срока нахождения киоска на этом участке не является основанием для заключения договора.

Суд не посчитал основанием для понуждения к заключению договора аренды распоряжение администрации о разрешении установки киоска. Торговые павильоны и киоски представляют собой торговые объекты временного характера, разрешение на установку выдается и договоры на пользование земельными участками заключаются на основании волеизъявления собственника земельного участка. Требование истца заключить договор аренды необоснованно.

Апелляционная и кассационная инстанции выводы суда первой инстанции поддержали, решение суда оставлено без изменения. Последующим решением общество обязывалось освободить земельный участок, занимаемый без правовых оснований. Решение суда также оставлено в силе вышестоящими инстанциями.

- Суд признал частично недействительным в части распоряжение администрации района, которым земельный участок предоставлялся в аренду новому собственнику объекта незавершенного строительства — платной охраняемой автостоянки. При вынесении распоряжения администрация предоставила в аренду 405 кв. м вместо 5000 кв. м, находившихся в аренде у предыдущего собственника объекта незавершенного строительства (дело № А52-6307/2006).

Суд счел распоряжение не соответствующим п. 1 ст. 552 ГК РФ и ст. 36 ЗК РФ. Поскольку назначение объекта незавершенного строительства при смене собственника не изменилось, администрация была не вправе изменять размер земельного участка. При предоставлении земельного участка для строительства в соответствии с утвержденными нормативами рассчитывается размер земельного участка, необходимый для строительства и эксплуатации строящегося объекта. Размер земельного участка может быть изменен только в связи

¹ Постановлением Правительства РФ от 30.06.2006 № 404 документ признан утратившим силу.

с внесением изменений в строительную документацию о назначении объекта. Решение суда оставлено в силе судом кассационной инстанции.

• Признаны недействительными два распоряжения администрации района о предоставлении земельных участков в прибрежной и водоохранной полосах Псковско-Чудского водоема. Администрация предоставила их в нарушение ст. 112 Водного кодекса РФ в редакции, действовавшей на дату принятия распоряжений, без согласования с Невско-Ладожским бассейновым водным управлением. Суд не принял во внимание ссылку лица, которому предоставлены земельные участки, на то, что на одном из участков находится принадлежащий ему оздоровительный лагерь, ибо данное лицо обращалось за предоставлением земельного участка, а не в порядке переоформления права постоянного (бессрочного) пользования (дела № А52-3373/2006 и № А52-3374/2006).

По делу № А52-489/2006/2 суд признал недействительным распоряжение администрации города о предоставлении в собственность общества земельного участка, на котором расположен имущественный комплекс — оздоровительный лагерь, как не соответствующее п. 1 ст. 36 ЗК РФ. Суд установил, что упомянутый комплекс не подлежал приватизации, поэтому не является собственностью общества и не дает основания на приобретение права собственности на земельный участок. Вышестоящими инстанциями решение оставлено без изменения.

До последнего времени отсутствовала единая практика разрешения споров о приватизации земельных участков в границах памятников археологии.

• По делу № А52-6464/2004/1 решением суда первой инстанции признан недействительным (ничтожным) договор купли-продажи земельного участка, расположенного в границах памятника археологии «Культурный слой города Пскова в пределах стен окольного города (VIII-XVII вв.)», как не соответствующий п. 1 ст. 50 ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», согласно которому приватизация земельных участков в границах памятника археологии недопустима. Применены последствия недействительности ничтожной сделки в виде двусторонней реституции.

Решение было отменено апелляционной инстанцией на том основании, что земельные участки и объекты археологического наследия находятся в гражданском обороте отдельно. Вывод суда первой инстанции о совпадении этих объектов признан несостоятельным. Передача таких участков в частную собственность возможна с установлением определен-

ных ограничений. Кассационная инстанция отменила постановление апелляционной инстанции и оставила в силе решение суда первой инстанции.

В последующей работе суд стал руководствоваться практикой ФАС Северо-Западного округа.

Однако выводы судов первой и кассационной инстанций о невозможности приватизации упомянутых земельных участков не совпали с позицией Президиума ВАС РФ, высказанной в постановлении от 13.03.2007 № 15355/06. Согласно выводам суда надзорной инстанции купля-продажа земельных участков в границах территорий объектов культурного наследия, т. е. земель историко-культурного назначения, возможна исходя из п. 4 ст. 28 ЗК РФ, согласно которому отказ в предоставлении в собственность граждан и юридических лиц земельных участков, ограниченных в обороте и находящихся в государственной или муниципальной собственности не допускается, если федеральным законом разрешено предоставление их в собственность. Таковым законом является п. 1 ст. 36 ЗК РФ, устанавливающий исключительное право граждан и юридических лиц — собственников зданий, строений, сооружений на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды.

ФАС Северо-Западного округа изменил практику по данной категории споров (постановление от 06.11.2007 по делу № А52-124/2007).

Многочисленные споры возникают между собственниками нескольких объектов недвижимости, располагавшихся ранее на одном земельном участке. При переходе права собственности на здание, строение, сооружение к покупателю переходит право пользования частью земельного участка, которая занята зданием (сооружением) и необходима для его использования. Однако при совершении сделок купли-продажи под продаваемыми объектами не всегда формируются земельные участки. Иногда это очень трудно сделать, поскольку здания входили, например, в состав единого производственного комплекса и земельный участок, предоставленный для производственной базы, огорожен капитальным забором.

Если земельный участок принадлежал предыдущему владельцу объектов недвижимости на праве аренды, возникает договор аренды со множественностью лиц на стороне арендатора. Когда у продавца земельный участок находился на праве постоянного (бессрочного) пользования, оно подлежит переоформлению на право аренды либо право собственности, возникает необходимость межевания земельного участка, формирования нескольких земельных участков. При этом проводится

межевание не всего земельного участка сразу, а по мере поступления заявок от новых собственников объектов недвижимости.

В Арбитражном суде Псковской области рассмотрено несколько споров между новыми владельцами объектов недвижимости, принадлежавших ранее одному из хозяйственных обществ и входивших в состав производственной базы.

- Собственник сформировал земельный участок без учета интересов собственников объектов недвижимости, расположенных рядом. Одна из границ земельного участка проходила по стене здания соседа. Границы земельного участка не были согласованы со смежными землепользователями. Данный собственник мотивировал свою позицию необходимостью собственного подъезда к принадлежащей ему недвижимости. В результате такого землеустройства въезд на территорию бывшей производственной базы был разделен посередине, по границе установлен забор. Распоряжение об утверждении границ сформированного таким образом земельного участка было признано судом недействительным (дела № А52-2297/2005/2 и № А52-2614/2005/1). Постановлениями судов апелляционной и кассационной инстанций решения оставлены без изменения.

Впоследствии один из сособственников оспорил кадастровый учет вновь образованного земельного участка (дело № А52-530/2006/2), затем обратился в суд с иском о признании договора купли-продажи земельного участка незаключенным (дело № А52-3715/2006). Во втором иске он просил применить последствия недействительности ничтожной сделки (дело № А52-6703/2005), а в третьем — требовал устранения препятствий в пользовании земельным участком (дело № А52-5325/2005).

Анализируя ситуацию, сложившуюся в результате продажи по частям единого объекта, и взаимоотношения собственников объектов недвижимости, находящихся на указанном земельном участке, суд пришел к выводу о невозможности предоставить всем собственникам земельные участки в необходимом для использования недвижимости размере в связи с имеющимся капитальным ограждением территории бывшей производственной базы и общим размером земельного участка.

При строительстве земля предоставлялась для производственной базы, объекты строились достаточно близко друг к другу и использовались в определенных целях одним собственником. После продажи всех объектов (около 11-ти зданий) их назначение изменилось; собственники используют их в соответствии со своей уставной деятельностью. В частности, истец, обратившийся в суд с упомянутыми исками, занимается международными перевоз-

ками, имеет большой парк грузовых автомобилей с прицепами и планировал использование земельного участка в том числе для стоянки автотранспорта, в связи с чем добивался демонтажа установленного ограждения.

Суд отказал в иске об устранении препятствий в пользовании земельным участком. Решение оставлено вышестоящими инстанциями без изменений.

- Спор по делу № А52-692/2006 касался обжалования действий собственника земельного участка, на котором расположены несколько объектов недвижимости, приобретенных разными лицами у предприятия-банкрота, а также еще нереализованные объекты недвижимости самого банкрота, находящегося в стадии конкурсного производства.

Предприятие-банкрот оспаривало распоряжение Территориального управления Федерального агентства по управлению федеральным имуществом области о разделении земельного участка, находящегося в федеральной собственности. Указанным распоряжением управление не только разделило земельный участок на 12 частей без соответствующих заявлений со стороны собственников объектов недвижимости и согласования с ними границ землепользования, но и прекратило право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком истца. Распоряжение признано не соответствующим ст. 45 ЗК РФ.

Немало вопросов в судебной практике порождают реализация Федерального закона от 02.01.2000 № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре» и практика применения органами, осуществляющими государственными кадастровый учет, ведомственных актов.

В соответствии со ст. 1 названного Закона государственный кадастровый учет земельных участков есть описание и индивидуализация в Едином государственном реестре земель земельных участков, в результате чего каждый земельный участок получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других земельных участков и осуществить его качественную и экономическую оценки. Государственный кадастровый учет земельных участков сопровождается присвоением каждому земельному участку кадастрового номера.

Таким образом, государственный кадастровый учет земельного участка — это момент его фактического возникновения. Основным принцип ведения государственного земельного кадастра: один земельный участок — один кадастровый номер. Государственному кадастровому учету в обязательном порядке предшествует установление местоположения участка, его площади, проектирование пространственных границ, перенесение их на мест-

ность и описание, при этом проводятся межевание участка и геодезическая съемка. С момента государственного кадастрового учета земельный участок возникает как физический проинвентаризированный объект, как предмет тех или иных правоотношений.

Чтобы часть земли стала объектом недвижимости, т. е. земельный участок возник юридически, необходима государственная регистрация прав на него в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним в соответствии с Федеральным законом от 21.07.97 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее — Закон о государственной регистрации прав). С этого момента земельный участок может быть вовлечен в гражданский оборот.

Объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет (п. 1 ст. 37 ЗК РФ). При приобретении недвижимости, расположенной на земельном участке, на котором находятся иные объекты недвижимости других собственников, в обязательном порядке в соответствии со ст. 271, 552 ГК РФ, ст. 35 ЗК РФ должна быть проведена процедура формирования (выделения) земельного участка под этой недвижимостью с присвоением самостоятельного кадастрового номера. Речь идет об обращении в уполномоченные органы за изготовлением кадастровой карты (плана) земельного участка, занятого недвижимостью и необходимого для ее использования, утверждением границ земельного участка и непосредственно кадастровым учетом. Только после этого оформляются юридические права на такой земельный участок.

• Показательно постановление Президиума ВАС РФ от 29.05.2007 № 6623/05. В соответствии с изложенной в нем позицией при продаже одного из нескольких зданий, принадлежащих одному собственнику и расположенных на одном земельном участке (один кадастровый номер), необходимо формирование земельного участка непосредственно под продаваемым зданием — выделение такого участка с присвоением ему самостоятельного кадастрового номера, а также регистрация на него и на здание права собственности по новым кадастровым номерам (поскольку кадастровый номер здания содержит кадастровый номер участка).

«Сделка по отчуждению здания с земельным участком, совершенная при отсутствии у продавца государственной регистрации права собственности на земельный участок по его кадастровому номеру, не соответствует требованиям Федерального закона от 21.07.97 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Вышесказанное соответствует п. 5 Правил присвоения кадастровых номеров земельным участкам: «Кадастровый номер присваивается каждому земельному участку, формируемому и учитываемому в качестве объекта имущества, права на который подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Федеральным законом от 26.06.2007 № 118-ФЗ «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в части приведения их в соответствие с Земельным кодексом Российской Федерации» внесены поправки в ст. 271, 552, 652, 653 ГК РФ, в которых фигурировал термин «часть земельного участка». Причем и до этих изменений для гражданско-правовых отношений часть земельного участка, не прошедшая самостоятельный кадастровый учет, т. е. индивидуализацию, объектом оборота не являлась (ст. 128, 130, 260, 264 ГК РФ и др.).

Однако п. 2 ст. 26 Закона о государственной регистрации прав предусматривает порядок регистрации сделок по сдаче в аренду части земельного участка, в то время как ни Гражданский кодекс РФ, ни Земельный кодекс РФ, ни ФЗ «О государственном земельном кадастре» не содержат норм о возможности сдачи в аренду части земельного участка.

В связи с этим в судебной практике существуют различные точки зрения по данному вопросу. Согласно одной из них в аренду часть земельного участка может быть сдана только после ее индивидуализации — кадастрового учета, т. е. формирования самостоятельного земельного участка, который может быть вовлечен в гражданский оборот. В противном случае предмет сделки не определен. Иногда из текста договора вообще нельзя установить, где же конкретно находится сданная в аренду часть земельного участка.

Другая позиция — о возможности сдачи части земельного участка в аренду — базируется как на ст. 26 Закона о государственной регистрации прав, так и на нормах законодательства об аренде. На основании последних арендатор становится обладателем обязательственных прав на имущество. Право аренды является срочным, собственник обладает возможностью сдавать земельный участок в аренду неоднократно и в различных пропорциях (частях) от целого разным лицам, при этом целостность земельного участка собственника сохраняется.

При рассмотрении дел выявляются факты кадастрового учета, производимого таким образом, что частям земельного участка присваиваются самостоятельные кадастровые номера (т. е. они могут выступать в соответствии с Гражданским и Земельным кодексами РФ, ФЗ «О государственном земельном кадастре»

самостоятельными объектами гражданско-правовых отношений), но при этом кадастровый номер земельного участка, в который эти части входят, сохраняется. В результате получается, что с первоначальным участком как бы ничего не произошло: он продолжает существовать с теми же характеристиками. Однако это уже совсем другой земельный участок.

Земельное законодательство содержит понятие части земельного участка и даже рассматривает его как объект земельных отношений (ст. 6 ЗК РФ). Присвоение же частям земельных участков кадастровых номеров, т. е. преобразование их в самостоятельные земельные участки с сохранением за участками, в которые эти части входили, прежних кадастровых номеров, с точки зрения авторов, неправомерно.

Учет части земельного участка как самостоятельного с присвоением ему кадастрового номера влечет прекращение существования участка в целом. В отношении земельного участка, оставшегося после выделения части в самостоятельный земельный участок, должен быть произведен новый кадастровый учет с присвоением нового кадастрового номера. Как вариант возможно сохранение прежнего номера с указанием на факт формирования участка после выделения из него части в самостоятельный земельный участок и кадастрового номера выделенного участка.

Ведомственными актами Федеральной службы земельного кадастра России² введено понятие составного земельного участка (единого землепользования), предусмотрена возможность присвоения кадастровых номеров как составному участку, так и входящим в него участкам. В дела представляются кадастровые карты (планы) утвержденной Росземкадастром формы Ф.1.1.С, которые содержат сведения и о кадастровом номере составного участка, и о кадастровых номерах всех земельных участков, входящих в составной земельный участок. В Гражданском и Земельном кодексах РФ, ФЗ «О государственном земельном кадастре» аналогичных норм нет. *Правилами присвоения кадастровых номеров земельным участкам*, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.09.2000 № 660, установлено, что «несколько обособленных земельных участков, представляющих собой единое землепользование, по заявлению правообладателя могут быть учтены в качестве одного объекта недвижимого имущества с присвоением им одного кадастрового номера».

С точки зрения теории гражданского и земельного права участок не может состоять из

других участков, а обособленный, прошедший кадастровый учет участок не может быть частью другого участка. Понятие «составной земельный участок» в том виде, в котором оно закреплено в ведомственных актах Росземкадастра, противоречит цели кадастрового учета — индивидуализации объекта. Форма государственного кадастрового учета Ф.1.1.С (Приложение 1 к Приказу Росземкадастра от 15.06.2001 № П/119), а также соответствующие ей нормы *Порядка ведения государственного реестра земель кадастрового района*, неприемлемы, ибо не соответствуют федеральному законодательству.

При необходимости объединения нескольких участков в один должна проводиться процедура аннулирования нескольких кадастровых номеров этих участков, т. е. прекращение их существования, и образования одного участка с присвоением ему одного кадастрового номера.

Неправомерны, по мнению авторов, действия органов кадастрового учета по постановке на учет земельных участков, в отношении которых вообще не проводилось процедуры межевания, выноса границ земельного участка на местность (это касается ранее учтенных участков), с указанием в кадастровой карте (плане) сведений о том, что площадь участка является «ориентировочной, подлежит уточнению при межевании». Возможность такого учета предусмотрена утвержденными Росземкадастром 10.04.2001 *Правилами оформления кадастрового плана земельного участка*, а именно п. 3 *Правил заполнения разделов КПЗУ*. Подобный учет также не соответствует закону, поскольку не индивидуализирует объекта в той мере, в которой должен в соответствии со ст. 1 ФЗ «О государственном земельном кадастре».

Упрощенный порядок государственного кадастрового учета, по мнению авторов, может производиться только в отношении тех ранее учтенных земельных участков, предыдущий учет которых произведен с соблюдением требований законодательства о межевании, установлении площади и согласовании границ на местности.

Обязательность представления документов о межевании предусмотрена ст. 19 ФЗ «О государственном земельном кадастре», п. 6 *Правил присвоения кадастровых номеров земельным участкам*, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.09.2000 № 660, п. 1.1 *Указаний для территориальных органов Росземкадастра по проведению работ по инвентаризации сведений о ранее учтенных земельных*

² См. п. 6.2.5, 6.3 Порядка ведения государственного реестра земель кадастрового района. Раздел «Земельные участки», утвержденного Приказом Росземкадастра от 15.06.2001 № П/119.

участках, утвержденных Росземкадастром 10.04.2001. В противном случае кадастровый учет с указанием на ориентировочную площадь, т. е. на явное непроведение землеустроительных работ, при рассмотрении споров не может быть признан надлежащим.

Однако органами Росземкадастра кадастровый учет ранее учтенных земельных участков производится упрощенно, что следует из предоставляемых в суд материалов кадастровых дел. Кадастровый учет ранее учтенных земельных участков производится автоматически заявительным порядком по представлении правообладателями юридически значимых документов о правах без выполнения работ по межеванию и установлению границ такого участка, не проводившихся до обращения за кадастровым учетом. Вместе с тем доказательства прав не являются доказательствами надлежащего выполнения учета соответствующими органами, которые позволяли бы рассматривать такие участки как ранее учтенные и производить их учет по особым правилам.

Нередки ситуации, когда произведен кадастровый учет вновь сформированных земельных участков, впоследствии заявительным порядком учитывается ранее учтенный земельный участок, так или иначе пересекающийся с уже учтенным в государственном земельном кадастре. Каждый из участков получает самостоятельный кадастровый номер, возникает спор, а позиция органов Росземкадастра сводится к тому, что отказать в учете участка как ранее учтенного было нельзя.

Подобный учет ранее учтенных земельных участков, выполненный в противоречии с основной его целью — индивидуализацией объекта недвижимости, не может быть признан юридически действительным.

Следует отметить, что законодателем принят ряд мер по упрощению оформления прав граждан на земельные участки, которые предоставлялись им не для предпринимательской деятельности, в том числе возможность их оформления при отсутствии полного объема сведений в кадастровом плане (ориентировочная площадь, сведения подлежат уточнению при межевании и т. п.): 23.11.2007 внесены изменения в ст. 25.2 Закона о государственной регистрации прав. В отношении же юридических лиц и индивидуальных предпринимателей аналогичных норм в законодательстве нет.

Совершенствованию деятельности органов, осуществляющих функции по ведению государственного земельного кадастра, должен способствовать утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 12.07.2007 № 235 «Административный регламент Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по исполнению государственной функции

«Ведение государственного земельного кадастра» (зарегистрирован в Минюсте России 03.08.2007 № 9950). Он поэтапно вступает в силу в регионах Российской Федерации согласно п. 2 настоящего Приказа.

• Из земельных споров иных категорий представляло сложность и одновременно интерес рассмотрение дела № А52-512/2006 по заявлению прокурора о признании недействительным распоряжения администрации района в части изменения площади земель, предоставленных сельскохозяйственному обществу (ЗАО) в коллективно-совместную собственность в 1992 г. при реорганизации совхоза в соответствии с земельной реформой 1990-х гг. Спорным распоряжением без всякой мотивации фактически была уменьшена общая площадь земель за счет изъятия из собственности общества неудобий (вкраплений и примыканий к сельхозугодьям).

Позиция администрации первоначально сводилась к тому, что изъятие было произведено с ведома и непосредственного ходатайства общества. Однако в суде администрация не смогла подтвердить этих обстоятельств, в связи с чем изменила позицию и стала строить ее на том, что оспариваемым распоряжением фактическое положение вещей было приведено в соответствие с законодательством.

Спор касался неудобий в составе земель, предоставленных совхозу единым массивом еще в 60-е гг. XX в. для ведения сельского хозяйства. Надлежало оценить соответствие первоначального распоряжения о предоставлении этих земель в собственность действовавшему в 1990-е гг. земельному законодательству, представлявшему собой множественность указов Президента РФ и постановлений Правительства РФ, которыми вопрос о неудобьях в составе земель сельхозорганизаций, подлежащих реорганизации, не был четко прописан.

Указом Президента РФ от 07.03.96 № 337 «О реализации конституционных прав граждан на землю» данный пробел был восполнен, закреплялось право на переход в собственность неудобий, при этом констатировалось, что в начале 1990-х гг. «многие вопросы правового регулирования земельных отношений законодательно не решены». Несмотря на это, предприятия сельского хозяйства функционировали и продолжают функционировать на предоставленных в коллективно-долевую или коллективно-совместную собственность землях, в том числе на сельхозугодьях и на вкраплениях и примыканиях (неудобьях), с правоустанавливающими документами, не выдерживающими никакой критики.

Решением суда требования прокурора были удовлетворены, распоряжение об уменьшении

площади земли, переданной в собственность общества, признано недействительным исходя из неконституционности действий администрации (ст. 9, 35, 36 Конституции РФ), толкования в совокупности земельного законодательства 1990-х гг. о реорганизации колхозов и совхозов, целей, преследовавшихся этим законодательством, специфики земель нечерноземной зоны (отсутствие единых земельных массивов, пригодных для сельхозпроизводства), фактического пользования обществом спорными землями как до издания оспариваемого распоряжения, так и после (в частности, содержание внутрихозяйственных дорог, проведение мелиоративных мероприятий на неудобьях), а также немотивированности действий администрации при принятии оспариваемого распоряжения.

Постановлением апелляционной инстанции решение суда отменено, в удовлетворении заявленного требования отказано в связи с необоснованностью, по мнению апелляционной инстанции, восстановления судом первой инстанции установленного ст. 198 АПК РФ трехмесячного срока на обращение в суд и со ссылкой на ст. 10 ГК РФ (злоупотребление правом со стороны общества, не обратившегося своевременно и самостоятельно в суд, а воспользовавшегося таким правом прокурора).

Суд кассационной инстанции поддержал постановление апелляционной инстанции, мотивировочная часть дополнена следующим выводом: общество не представило доказательств того, что оно является субъектом права собственности на землю, тем самым не доказало нарушения своих прав оспариваемым распоряжением. Мотивирован данный вывод тем, что в силу учредительного договора и устава общества уставный фонд образуется за счет вкладов учредителей. На земельные доли, которые могли бы быть внесены в уставный фонд общества, в соответствии с законодательством делились только сельскохозяйственные угодья, остальные земли при ее расчете не учитывались. Согласно справке общества земля при реорганизации в уставный капитал не вносилась.

Таким образом, суд кассационной инстанции отказал в удовлетворении заявленного требования и по процессуальным основаниям (ч. 4 ст. 198 АПК РФ), и по существу (не установлено нарушения прав общества)³.

При восстановлении пропущенного срока суд первой инстанции руководствовался своим субъективным правом на оценку уважительности причин его пропуска, однако анализ

практики применения ч. 4 ст. 198 АПК РФ к теме настоящей статьи не относится.

Что касается спора по существу, то доказательств непосредственного внесения в уставный капитал земельных долей (акт приема-передачи, зачисление на баланс общества и т. д.) в материалах дела действительно нет. Но неудобья, а спор касался именно их, и не подлежали включению в земельные доли. Вместе с тем реформа по реорганизации сельскохозяйственных предприятий и организаций допускала возможность передачи в собственность и неудобий. Спорные земли предоставлены обществу распоряжением администрации в коллективно-совместную собственность, обществом получено свидетельство о праве коллективно-совместной собственности. Все указанные обстоятельства исследовались судом первой инстанции.

Удовлетворяя заявление, суд первой инстанции принял во внимание следующее. Членами совхоза было выражено волеизъявление на реорганизацию в ЗАО с передачей в собственность земельных угодий, находившихся в собственности совхоза по состоянию на момент реорганизации.

Исходя из учредительных документов общества оно является добровольной ассоциацией совладельцев совместной собственности на землю, имущество общества составляют в том числе земельные фонды; владелец земельной доли при реорганизации может использовать ее либо путем внесения в качестве взноса в создаваемое общество, либо получить при выходе с целью создания крестьянско-фермерского хозяйства, либо продать другим членам хозяйства или обществу. Бывшие работники совхоза не распорядились земельными долями, на которые обществом, а затем и гражданами, получены свидетельства о коллективно-совместной собственности на землю, и другим, отличным от зафиксированного в уставе общества и учредительном договоре, способом.

Реорганизация совхозов не предполагала возникновения собственности на землю физических лиц. Как уже говорилось, было установлено только три способа распоряжения земельной долей. Создав ЗАО в порядке реорганизации и став его участниками, по мнению суда, обладатели земельных долей выразили свое волеизъявление именно способом внесения их в уставный капитал. То, что это надлежащим образом документально не оформлено (кроме решений о реорганизации и учредительных документов) ввиду отсутствия элементарных правовых знаний, а также сложности

³ Определением ВАС РФ от 18.03.2008 № 2621/08 отказано в передаче данного дела в Президиум ВАС РФ для пересмотра в порядке надзора вынесенных по нему судебных актов.

законодательства (реорганизация началась в 1992 г., а ФЗ «Об акционерных обществах» принят только в 1995 г.), не должно являться, по мнению авторов, препятствием к осуществлению реорганизованным хозяйством своих прав на землю, тем более что с момента реорганизации спорные земли из пользования общества никто не изымал.

Статьей 11 Закона РСФСР от 25.12.90 № 445-1 «О предприятиях и предпринимательской деятельности» предусматривалось, что имущество ЗАО формируется за счет вкладов участников и принадлежит им на праве общей собственности.

Статья 69 Земельного кодекса РСФСР, ст. 5 Закона РСФСР «О земельной реформе» предусматривали предоставление земли в собственность при реорганизации сельскохозяйственных предприятий юридическому лицу; ст. 3 Земельного кодекса РФ 1991 г., п. 12 Положения о реорганизации колхозов, совхозов и приватизации государственных сельскохозяйственных предприятий, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 04.09.92 № 708 — коллективу бывшего хозяйства; ст. 8 Земельного кодекса РФ 1991 г., п. 6 Указа Президента РФ от 27.12.91 № 323 «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы», п. 2, 5 Указа Президента РФ от 27.10.93 № 1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» — гражданам, являющимся членами реорганизуемых хозяйств.

Устав общества зафиксировал, что право владения, пользования и распоряжения имуществом, находящимся в собственности общества, принадлежит исключительно членам общества, а общество осуществляет реализацию этих прав.

В соответствии с п. 17 Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума ВАС РФ от 01.07.96 № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» имущество, в натуре внесенное учредителем в качестве вклада в уставный капитал, становится собственностью общества. Исключения составляют лишь случаи, когда в учредительных документах общества содержатся положения, свидетельствующие о том, что в уставный капитал передавалось не имущество в натуре, а лишь право владения и (или) пользования имуществом. В соответствии с законодательством об акционерных обществах внесенные вклады также становятся собственностью общества.

Перечисленные выше разночтения законодательства о реорганизации сельскохозяйственных предприятий и организаций в части того, кому же в результате реорганизации принадлежит земля, ранее находившаяся в пользовании сельскохозяйственного предприятия, а также судебные акты апелляционной и кассационной инстанций по данному делу, оставили без ответа вопросы: что же произошло с землей бывшего хозяйства при его реорганизации, в чьей собственности она на сегодняшний день находится. Это принципиальные вопросы, поскольку в ситуации, аналогичной рассмотренной, находятся и другие хозяйства области. Цена земли растет, активизируется ее оборот, что порождает все новые споры.

Суд первой инстанции, принимая решение по делу и оценивая вопрос о нарушении прав общества оспариваемым распоряжением, руководствовался в том числе складывающейся судебной практикой, которая с учетом фактически сложившейся ситуации с законодательством и его реализацией в качестве достаточных доказательств формирования уставного фонда, в том числе путем внесения земельных долей, признает волеизъявление членов хозяйств при реорганизации на объединение имущественных и земельных паев при учреждении общества⁴.

Судебная практика, касающаяся предоставления в собственность при реорганизации сельскохозяйственных организаций неудобий, вообще отсутствует.

Вероятно, проблемы правоприменения, подобные рассмотренной выше, можно решить в случае внесения в АПК РФ планируемых изменений, касающихся возможности направления процессуальных запросов по конкретным делам в ВАС РФ. Однако из предлагавшегося к обсуждению проекта данного закона не усматривалось, какая роль в формировании практики по системе в целом будут отведена ответам ВАС РФ на запросы по конкретным делам, подлежат ли они опубликованию и в каком официальном издании.

Безусловно, рамки настоящей публикации не позволяют отразить весь спектр проблем, возникающих при разрешении земельных споров. Вместе с тем их актуальность и сложность требуют оперативного обмена мнениями, поэтому приглашаем судей других судов, специализирующихся на указанной категории споров, принять участие в обсуждении и анализе складывающейся практики на страницах данного издания.

А

⁴ См., напр.: постановление Президиума ВАС РФ от 12.09.2006 № 16481/05; определение ВАС РФ от 10.07.2006 № 4851/06; постановления ФАС Московского округа от 29.09.2005 № КГ-А41/8175-05, от 01.02.2006 № КГ-А41/14172-05, от 01.02.2006 № КГ-А41/14168-05, от 01.02.2006 № КГ-А41/14165-05, от 20.03.2006 № КГ-А41/1686-06, от 26.04.2006 № КГ-А41/3214-06-П, от 09.06.2006 № КГ-А41/4789-06, от 27.11.2006 № КГ-А41/11191-06).