

О внесении изменений и дополнений в нормативное постановление Верховного Суда Республики Казахстан от 16 июля 2007 года № 6 "О некоторых вопросах применения судами земельного законодательства"

Нормативное постановление Верховного Суда Республики Казахстан от 19 января 2018 года № 1

1. Внести в вышеуказанное нормативное постановление Верховного Суда Республики Казахстан следующие изменения и дополнения:

1) по всему тексту вносятся изменения на государственном языке, текст на русском языке не меняется;

2) в пункте 2 цифры "43-47" заменить словами "с 43 по 47";

3) в пункте 3:

цифры "33" заменить цифрами "31";

дополнить абзацем вторым следующего содержания:

"Иски о правах на земельные участки, по которым сторонами являются физические лица, осуществляющие индивидуальную предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, и юридические лица, рассматриваются специализированными межрайонными экономическими судами по месту нахождения земельного участка.";

4) пункт 4 изложить в следующей редакции:

"4. При подготовке дела к судебному разбирательству судам следует устанавливать характер взаимоотношений сторон, причины и время возникновения спорных правоотношений, предложить сторонам предоставить правоустанавливающие и идентификационные документы на земельный участок.

Правоустанавливающий документ на земельный участок – документ, подтверждающий наступление юридических фактов (юридических составов), на основании которых возникают, изменяются или прекращаются права на земельный участок, в том числе договоры, решения судов, правовые акты исполнительных органов, свидетельство о праве на наследство, передаточный акт или разделительный баланс при реорганизации негосударственных юридических лиц, владеющих земельным участком на праве собственности или выкупивших право временного возмездного землепользования (аренды).

Идентификационный документ на земельный участок – документ, содержащий идентификационные характеристики земельного участка, необходимые для целей ведения земельного, правового и градостроительного кадастров.

К идентификационным документам относятся акт на право частной собственности на земельный участок, акт на право постоянного землепользования и акт на право временного (возмездного, безвозмездного) землепользования.

Идентификационные документы на земельный участок изготавливаются и выдаются государственной корпорацией "Правительство для граждан", ведущей государственный земельный кадастр.

При переходе прав на земельный участок идентификационный документ передается приобретателю или иному правообладателю. В случае отсутствия изменений идентификационных характеристик земельного участка органом, осуществляющим ведение государственного земельного кадастра, новый идентификационный документ не выдается, а вносятся сведения о переходе прав на земельный участок в земельно-кадастровую книгу и единый государственный реестр земель.

Внесение сведений о переходе прав на земельный участок производится на основании материалов, представляемых органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

Правоустанавливающие и идентификационные документы на земельные участки, предоставленные гражданам и юридическим лицам до введения в действие Земельного Кодекса в соответствии с ранее действовавшим законодательством Республики Казахстан, сохраняют юридическую силу с учетом изменения прав на земельные участки, установленных земельным законодательством Республики Казахстан.

Замена таких документов на документы, удостоверяющие право собственности или право землепользования на земельные участки в соответствии с Земельным Кодексом, осуществляется по желанию правообладателей.":

5) в пункте 5 цифры "27" заменить цифрами "29";

6) в пункте 6:

слова "Закона Республики Казахстан "О местном государственном управлении в Республике Казахстан" от 23 января 2001 года", "гражданин, осуществляющий" заменить соответственно словами "Закона Республики Казахстан от 23 января 2001 года № 148-ІІ "О местном государственном управлении и самоуправлении в Республике Казахстан", "физическое лицо, осуществляющее";

слова "статьей 30 ГПК" заменить словами "статьей 27 ГПК";

7) в пункте 7:

абзацы первый, второй и третий изложить в следующей редакции:

"В соответствии с пунктами 1, 2 статьи 118 ГК возникновение, изменение и прекращение прав (обременений прав) на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных ГК и Законом Республики Казахстан от 26 июля 2007 года № 310 "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество" (далее – Закон о государственной регистрации недвижимого имущества).

К вещным правам, наряду с правом собственности, в соответствии с пунктом 1 статьи 195 ГК относятся: право землепользования; право хозяйственного ведения; право оперативного управления; право ограниченного целевого пользования чужой недвижимостью (сервитут); другие вещные права, предусмотренные ГК или иными законодательными актами.

Права (обременения прав) на недвижимое имущество возникают, изменяются и прекращаются с момента государственной регистрации, если иное не установлено ГК и Законом о государственной регистрации недвижимого имущества.";

8) в пункте 8:

абзац первый дополнить предложением следующего содержания:

"Проверять основания возникновения прав на землю у каждой из сторон при необходимости соблюдения порядка отвода земель, также правоустанавливающие документы, хронологию регистрации прав на недвижимое имущество.";

абзац второй изложить в следующей редакции:

"Согласно пункту 10 статьи 43 Земельного кодекса для пользования и распоряжения земельным участком необходимо установление его границ в натуре (на местности) и оформление правоустанавливающих документов.";

дополнить абзацами четвертым, пятым и шестым следующего содержания:

"При наличии равнозначных прав на один и тот же земельный участок или часть участка судам следует исходить из приоритета ранее возникших прав на недвижимое имущество, устанавливающегося по дате возникновения права в соответствии с гражданским законодательством.

В споре между собственниками соседних участков, не являющихся первоначальными их владельцами, если будет установлено наложение границ земельных участков, судам следует исходить из исторически сложившихся границ участков. Спор между собственниками двух земельных участков не должен повлечь нарушение прав других лиц. Судебные решения не должны способствовать возникновению новых судебных споров между собственниками иных земельных участков.

Если судом будет установлено, что спор о праве на земельный участок возник в результате нарушения предписанного статьей 43 Земельного Кодекса порядка предоставления права на земельные участки, вследствие неправильного установления границ земельного участка на местности или ненадлежащего оформления идентификационного документа на земельный участок, приведших к наложению границ земельного участка, то такой спор должен рассматриваться в порядке, установленном главой 29 ГПК, путем оспаривания решения местного исполнительного органа.";

9) в пункте 10:

в абзаце третьем после слов "по назначению" дополнить словами "и не освоенного";

дополнить абзацами четвертым, пятым и шестым следующего содержания:

"Судам следует установить, какие именно нарушения были допущены собственником или землепользователем, когда и кем они выявлены, являются ли они основанием для принудительного изъятия земельных участков, какие меры приняты для устранения последствий допущенных нарушений.

Суды должны иметь в виду, что иск о принудительном изъятии земельного участка в случае, предусмотренном статьями 92 и 93 Земельного кодекса по тем нарушениям, по которым не предусмотрены административные меры взыскания, предъявляется по истечении срока предписания, данного собственнику земельного участка или землепользователю для принятия мер по использованию земельного участка по назначению и по устранению нарушений законодательства Республики Казахстан.

Применение пункта 2 статьи 92 Земельного кодекса распространяется на земельные участки с момента первоначального их предоставления уполномоченным органом, а также в дальнейшем являвшихся предметом отчуждения по гражданско-правовым сделкам. При рассмотрении дел данной категории суды должны проверять, проводились ли первоначальным и последующими собственниками земляные, строительные-монтажные работы, получено ли разрешение уполномоченных органов на производство строительных работ, эскизный проект, исследовать причины несвоевременного освоения земельных участков.";

10) в пункте 11 слова "органа государственного управления, местного представительного или исполнительного органа, либо должностного лица", "органом власти или управления" заменить соответственно словами "государственного органа либо должностного лица", "государственным органом";

11) в пункте 12:

цифры "54-60", "54-59" заменить соответственно словами "с 54 по 60", "с 54 по 59";

в абзаце четвертом:

слова "крестьянского (фермерского)", "статьи 20 Закона Республики Казахстан "О крестьянском или фермерском хозяйстве" от 31 марта 1998 года" заменить соответственно словами "крестьянского или фермерского", "статьи 49 Предпринимательского кодекса Республики Казахстан";

12) в пункте 13 слова "(статья 19 Закона "О жилищных отношениях")" заменить словами "(статья 19 Закона Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года № 94-І "О жилищных отношениях") (далее – Закон о жилищных отношениях).";

13) в пункте 15 слова "Республики Казахстан", "от 16 апреля 1997 года" исключить;

14) пункт 16 изложить в следующей редакции:

"16. При рассмотрении исков о возврате самовольно захваченных земель и сносе самовольных построек суды в соответствии со статьей 244 ГК должны учитывать

требования земельного законодательства Республики Казахстан, законодательства об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан и иного законодательства Республики Казахстан.";

15) пункт 17 изложить в следующей редакции:

"17. Приобретение права собственности на земельные участки, находящиеся в государственной собственности, по основанию приобретательной давности не допускается, поскольку земельным законодательством Республики Казахстан предусмотрен иной порядок приобретения вещных прав на данные земельные участки. Порядок приобретения прав на земельные участки, находящиеся в государственной собственности, установлен в статье 43 Земельного кодекса.";

16) дополнить пунктами 17-1 и 17-2 следующего содержания:

"17-1. Применительно к положениям статей 43 и 48 Земельного кодекса судам следует иметь в виду, что предоставление права на земельный участок из земель, находящихся в государственной собственности, без проведения торгов (конкурсов, аукционов) осуществляется лишь в случаях, предусмотренных пунктом 1 статьи 48 Земельного кодекса.

17-2. Судам следует учитывать, что расторжение договора аренды и договора купли-продажи земельного участка в связи с не использованием по назначению либо использованием с нарушением законодательства, при несогласии арендатора или собственника не может быть произведено в судебном порядке, поскольку статьями 92 и 93 Земельного кодекса определена специальная процедура принудительного изъятия земельного участка.

Процедура изъятия земельного участка предусматривает соблюдение определенных сроков и порядка, обязывает к предоставлению определенных доказательств. Такие требования в условиях договоров аренды, купли-продажи, как правило, не содержатся.

При принудительном изъятии земельных участков, являющихся предметом залога, применяются юридические последствия, указанные в пункте 1 статьи 324 ГК. ";

17) в пункте 18:

в абзаце первом второе предложение изложить в следующей редакции:

"При этом следует иметь в виду, что если обладателем право на условную земельную долю не реализовано до 1 января 2005 года – в течение срока, установленного пунктом 4 статьи 170 Земельного кодекса, действовавшего до 20 июля 2011 года, то его право на условную земельную долю теряет силу, а земельный участок в счет нереализованных условных земельных долей по решению районного (городского) исполнительного органа подлежит зачислению в специальный земельный фонд.";

в абзаце втором слова "Физические лица, имеющие право на условную земельную долю в соответствии с Законом Республики Казахстан "О земле" от 24 января 2001 года

, " заменить словами "Разъяснить, что физические лица, имеющие право на условную долю,";

в абзаце третьем слова ", если иное не оговорено в договоре", "подпунктами 3 и 4" заменить соответственно словами "либо на выплату стоимости доли или пая", "пунктами 3 и 4";

18) в пункте 19 абзац четвертый изложить в следующей редакции:

"Право временного возмездного землепользования (аренды) для ведения товарного сельскохозяйственного производства предоставляется иностранцам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам, а также юридическим лицам, в уставном капитале которых доля иностранцев, лиц без гражданства, иностранных юридических лиц составляет более чем пятьдесят процентов, на срок до двадцати пяти лет (подпункт 2) пункта 5 статьи 37 Земельного кодекса, действие которого приостановлено до 31 декабря 2021 в соответствии с Законом Республики Казахстан от 30 июня 2016 № 5-VI "О приостановлении действия отдельных норм Земельного кодекса Республики Казахстан и введения в действие Закона Республики Казахстан от 2 ноября 2015 года "О внесении изменений и дополнений в Земельный кодекс Республики Казахстан").";

19) в пункте 20:

в абзаце первом после слов "коммуникаций" дополнить словами ", охотничьего и рыбного хозяйств";

абзацы третий и четвертый изложить в следующей редакции:

"Право ограниченного целевого пользования чужим земельным участком (сервитут) может возникать: непосредственно из нормативного правового акта, на основе договора заинтересованного лица с собственником или землепользователем, на основе акта местного исполнительного органа, на основании решения суда, которое выносится в случае требования об установлении сервитута со стороны заинтересованного лица, в иных случаях, предусмотренных законодательством Республики Казахстан.

Основания и порядок государственной регистрации сервитута предусмотрены статьей 75 Земельного Кодекса.";

дополнить абзацами пятым, шестым, седьмым и восьмым следующего содержания:

"В основе частного сервитута лежит договор, заключение которого является обязательным, поэтому к данным правоотношениям подлежат применению положения статьи 399 ГК.

Разъяснить, что при рассмотрении дел об установлении сервитута суды должны исследовать вопрос о том, на удовлетворение каких конкретно нужд направлено требование истца и относятся ли они к тем потребностям, которые могут быть обеспечены путем установления сервитута, учитывая его исключительный характер.

При определении размера оплаты от лиц, в интересах которых установлен сервитут, суд вправе привлечь специалиста, принять во внимание сложившиеся определенные

взаимоотношения сторон относительно пользования земельным участком (до установления сервитута), обычаи делового оборота, разрешить споры, исходя из критериев справедливости и разумности.

Размер оплаты может быть изменен по соглашению сторон, при не достижении соглашения – решением суда."

2. Согласно статье 4 Конституции Республики Казахстан настоящее нормативное постановление включается в состав действующего права, является общеобязательным и вводится в действие со дня первого официального опубликования.

*Председатель Верховного Суда
Республики Казахстан*

Ж. Асанов

*Судья Верховного Суда
Республики Казахстан,
секретарь пленарного заседания*

Г. Альмагамбетова