

О некоторых вопросах практики применения судами земельного законодательства

Утративший силу

Постановление Пленума Верховного суда Республики Казахстан от 14 мая 1998 года N 2. Утратило силу - нормативным постановлением Верховного суда РК от 16 июля 2007 года N 6.

Сноска. Постановление Пленума Верховного суда Республики Казахстан от 14 мая 1998 года N 2 утратило силу нормативным постановлением Верховного суда РК от 16 июля 2007 года N 6 .

В связи с введением в действие ряда законодательных актов, регламентирующих земельные правоотношения, установлением института частной собственности на землю и вовлечением земли в гражданский оборот, появлением новых субъектов экономических отношений и возникающими в связи с этим у судов вопросами, Пленум Верховного суда ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Обратить внимание судов на то, что вопросы, регулирующие земельные правоотношения, регламентируются рядом законодательных актов, введенных в действие в разные сроки: Земельным кодексом Республики Казахстан от 16 ноября 1990 года, законами "О земельной реформе в Республике Казахстан" от 28 июня 1991 года Z911400_ , "Об особенностях приватизации имущества государственных сельскохозяйственных предприятий" от 14 января 1992 года Z922400_ , "О крестьянском хозяйстве" Z901700_ с изменениями и дополнениями от 28 июня 1992 года, Гражданским кодексом Республики Казахстан (Общая часть) от 27 декабря 1994 года K941000_ с изменениями и дополнениями от 27 января 1996 года и от 21 января 1997 года. Указом Президента Республики Казахстан, имеющим силу Закона "О земле" от 22 декабря 1995 года U952717_ с изменениями и дополнениями от 14 июля 1997 года, Законом "О крестьянском (фермерском) хозяйстве" от 31 марта 1998 года Z 9 8 0 2 1 4 _ .

Одновременно с этим, следует иметь ввиду, что некоторые положения этих законов носят отсылочный характер и регулируются иными нормативными правовыми актами, такими как: Указы Президента Республики Казахстан "О некоторых вопросах регулирования земельных отношений" от 24 января 1994 года U941516_ , "О дальнейшем совершенствовании земельных отношений " от 5 апреля 1994 года U941639_ , Постановление Верховного Совета от 3 июля 1992 года B922800_ "Об утверждении Положения о порядке предоставления

земель в пользование совместным предприятиям, международным объединениям и организациям, иностранным юридическим лицам и гражданам". Постановления Кабинета Министров Республики Казахстан "Об утверждении порядка уступки права на земельную долю (пай) при приватизации государственных сельскохозяйственных предприятий " от 10 июня 1994 года № 611 Р940611_ , "Об утверждении порядка купли-продажи гражданами и юридическими лицами Республики Казахстан права пожизненного наследуемого владения, права пользования либо права аренды земельных участков" от 14 июня 1994 года № 625 Р940625_ , "Об утверждении порядка приобретения гражданином или юридическим лицом права пользования либо аренды земельного участка при приватизации недвижимого имущества несельскохозяйственного назначения" от 9 марта 1994 года № 250 Р940250_ , "Об утверждении Положения о порядке возбуждения и рассмотрения ходатайств о предоставлении права на владение, права на пользование либо права на аренду земельных участков для государственных или общественных нужд в черте населенных пунктов" от 30 августа 1994 года № 968 Р940968_ и другими.

Кроме того, в связи с принятием Указа Президента Республики Казахстан, имеющего силу закона, " О земле" и в развитие его отдельных положений Кабинетом Министров Республики Казахстан принят ряд нормативных правовых актов, перечень которых изложен в п. 2-4 распоряжения Президента Республики Казахстан "О мерах по реализации Указа Президента Республики Казахстан, имеющего силу закона, "О земле" от 22 декабря 1995 года № 2718" N952718_ .

В связи с изложенным, учитывая большой законодательный массив, регламентирующий земельные споры и в целях правильного и единообразного применения законодательства, судам необходимо по каждому делу тщательно выяснять характер взаимоотношений сторон, а также время возникновения спорных правоотношений, действий или бездействий, повлекшие обращение стороны в суд для правильного применения законодательного или иного нормативного правового акта.

2. Разъяснить, что в соответствии со ст. 119 Указа Президента Республики Казахстан, имеющего силу закона, "О земле" все споры, вытекающие из земельных правоотношений, рассматриваются судом. Под земельными правоотношениями, следует понимать правоотношения по использованию и охране земли, связанные с управлением земельными ресурсами, закреплением земельных участков за отдельными субъектами, с осуществлением и защитой права собственности на землю и иных вещных прав.

В частности, судам подведомственны земельные споры вытекающие из требований :

- о признании недействительными актов органов государственного

управления и власти и местных исполнительных органов об изъятии земельных участков и взыскании причиненных в связи с этим убытков (п. 5 ст. 4, ст. 115 Указа "О земле", ст. 267 ГК РК Общая часть);

- об определении порядка общего землепользования или пользования общей собственностью на земельный участок (п. 6 ст. 18 Указа "О земле");

- об определении порядка владения, пользования, распоряжения и раздела земельного участка, находящегося в общей долевой или совместной собственности, общем долевом или совместном землепользовании (п. 3 ст. 20, ст. 21 - 23 Указа "О земле");

- об устранении препятствий в пользовании землями общего назначения в населенных пунктах (ст. 82 п. 7 Указа "О земле");

- о возврате земельного участка, находящегося у добросовестного приобретателя (ст. 261 ГК РК Общая часть);

- собственников земельных участков и землепользователей об устранении нарушений, не соединенных с лишением владения (ст. 115 Указа "О земле", ст. 264 ГК РК Общая часть);

- об установлении или прекращении сервитута, а также о признании недействительным акта местного исполнительного органа, на основании которого установлен сервитут (ст. 47, 54 Указа "О земле");

- о принудительном выкупе земельного участка для государственных надобностей, заявленные государственными органами (ст. 67 Указа "О земле");

- об изъятии земельного участка, используемого не по назначению и используемого с нарушением законодательства (ст. 73 Указа "О земле");

- о признании права собственности на земельный участок и истребовании его из чужого незаконного владения (ст. 115 Указа "О земле", ст. 259, 260 ГК РК Общая часть);

- о взыскании убытков в связи с изъятием (выкупом) земель для государственных нужд (ст. 116 Указа "О земле");

- о возмещении убытков в результате ограничения права собственности или землепользования в связи с установлением особого режима землепользования (ст. 116 Указа "О земле");

- о возмещении ущерба земле, причиненного в результате строительства и эксплуатации объектов, приводящих к нарушению плодородия почвы, ухудшающих водный режим, выделяющих вредные для сельскохозяйственных культур и насаждений вещества (ст. 116 Указа "О земле");

- других законодательных актов, регламентирующих земельные правоотношения.

3. При принятии исковых заявлений судам необходимо обращать внимание на подсудность земельных споров и учитывать, что в соответствии со ст. 14

Закона "О порядке разрешения хозяйственных споров арбитражными судами Республики Казахстан" Z927000_ коллегиям по хозяйственным делам областных судов и г. Алматы, рассматриваются дела, где сторонами выступают юридические лица. Во всех остальных случаях, когда одной из сторон является физическое лицо, спор подлежит разрешению в районном (городском) суде в соответствии со ст. 18 ГПК.

В районном (городском) суде рассматриваются земельные споры с участием крестьянских хозяйств, за исключением случаев, когда крестьянское хозяйство преобразовано в производственный кооператив или хозяйственное товарищество, обладающее статусом юридического лица (ст. 226 ГК РК Общая часть). В этом случае, спор подсуден коллегиям по хозяйственным делам областных судов и г. Алматы.

4. Коллегиям по хозяйственным делам областных судов и г. Алматы при подготовке дела к судебному разбирательству и принятии исковых заявлений необходимо проверять соблюдение сторонами досудебного порядка урегулирования спора. В случае отсутствия такового, исковое заявление подлежит возврату в соответствии со ст. 78 Закона "О порядке разрешения хозяйственных споров арбитражными судами".

Вместе с тем, следует иметь в виду, что по земельным спорам, возникшим в период действия Земельного кодекса Республики Казахстан от 16 ноября 1990 года (ст. 190 Земельного кодекса Республики Казахстан), предварительное досудебное урегулирование споров не требуется.

5. Судебной защите подлежат права и интересы граждан и юридических лиц, связанные с правомерным пользованием, владением и распоряжением землей. В связи с этим, стороны должны предоставить суду правоустанавливающие и иные документы на оспариваемый земельный участок, свидетельствующие о принадлежности земельного участка.

В частности, такими документами являются государственный акт на право постоянного пользования, право частной собственности на земельный участок, договор аренды земли, свидетельство о праве на земельную долю (для физических лиц, получивших землю в результате приватизации государственного сельскохозяйственного предприятия или выходе из него для образования крестьянского хозяйства), план земельного участка в натуре, технический паспорт дома и иного строения с указанием доли каждого собственника, соглашение о порядке пользования общим земельным участком, нормативно-правовой акт, акт местного исполнительного органа или соглашение сторон, свидетельствующие об установлении сервитута на земельный участок, платежные документы об уплате земельного налога или арендной платы и другие.

6. Отсутствие нормативного акта, регулирующего земельный спор или связанные с ним имущественные отношения, за разрешением которых истец обратился в суд, не является основанием для отказа в приеме и рассмотрении искового заявления. В этом случае, суд в соответствии со ст. 11 Закона "О порядке разрешения хозяйственных споров арбитражными судами", ст. 10 ГПК применяет законодательство, регулирующее сходные отношения, а при отсутствии такого закона исходит из общих начал и смысла действующего законодательства.

7. Проверая законность и обоснованность отказа в выделе земельной доли работнику приватизируемых государственных сельскохозяйственных предприятий, суд должен выяснить, имеются ли основания, при наличии которых гражданин может претендовать на получение участка. При этом, суды для определения средней земельной доли, причитающейся работнику приватизируемого предприятия или лицу, выходящему из его состава, должны принимать во внимание ст. 14 Закона "О земельной реформе" и требовать у сторон предоставления решения трудового коллектива, утвержденного местными органами исполнительной власти, определяющее размер средней земельной доли

Вместе с тем, суды должны учитывать, что правом получения земельной доли для ведения сельскохозяйственного производства обладают не только работники хозяйства, но и граждане, прекратившие трудовые отношения в связи с выходом на пенсию, а также лица, занятые в производственной и социально-культурной сферах обслуживания данного хозяйства и проживающие на его территории.

В то же время, работники, уволенные по сокращению численности или штата предприятия, его ликвидации, а также являющиеся инвалидами, вследствие трудового увечья, полученного на данном предприятии, вправе претендовать на получение земельной доли. Вопрос о включении указанных лиц для получения земельной доли решается трудовым коллективом хозяйства.

В случае отказа в выделении земельной доли, решение трудового коллектива хозяйства может быть обжаловано в суд.

8. При разрешении споров, связанных с выделом земельной доли работнику, изъявившему желание организовать крестьянское хозяйство или иное сельскохозяйственное производство, суды должны принимать во внимание, что наряду с правом получения земли, работники колхозов, совхозов и других государственных сельскохозяйственных предприятий имеют право на приобретение доли имущества, принадлежащей на одного работающего в данном хозяйстве. При этом, работник вышедший из состава приватизируемого предприятия, имеет право на долю стоимости имущества, созданного за счет прибыли и переданного коллективу безвозмездно, а также право на приобретение

доли имущества предприятия, подлежащего выкупу трудовым коллективом по остаточной или балансовой стоимости.

Кроме того, работник вправе претендовать и на долю прибыли, наработанной предприятием на момент выхода его из состава предприятия.

9. При приватизации государственных сельскохозяйственных предприятий, осуществляемой в соответствии с Указом Президента Республики Казахстан от 9 марта 1994 года № 1585 U941585_ "О передаче части имущества совхозов в собственность директоров", работники указанных предприятий могут продавать, передавать свои имущественные доли и уступать права на земельную долю (пай) другим членам трудового коллектива этого предприятия на условиях двухсторонней договоренности для использования этой доли (пая) в сельскохозяйственном производстве.

В связи с изложенным, суды должны проверять законность и обоснованность уступки права на земельную долю, соблюдение установленного порядка его оформления в соответствии с Постановлением Кабинета Министров Республики Казахстан от 10 июня 1994 года № 611.

10. При предъявлении исков о возмещении причиненного вреда земле и определении размера и объема убытков, истец должен определить характер причиненного ущерба, представить данные о количественном и качественном составе земель, подвергшихся загрязнению или порче, сведения от землеустроительных органов о балле бонитета почвы и другие доказательства, обосновывающие исковые требования. Проверая представленные расчеты, суды должны руководствоваться Постановлением Кабинета Министров Республики Казахстан от 4 марта 1997 года № 299 P970299_ "Об утверждении Положения о порядке определения подлежащих возмещению потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства и убытков, причиненных собственникам или землепользователям при изъятии сельскохозяйственных и лесных угодий для использования их в целях, не связанных с ведением сельского и лесного хозяйства."

Вместе с тем, судам необходимо иметь в виду, что до принятия данного нормативного правового акта, действовало Постановление Кабинета Министров Республики Казахстан от 30 сентября 1993 года № 978 P930978_ "Об утверждении Положения о порядке возмещения убытков землевладельцам, землепользователям, арендаторам и потерь сельскохозяйственного производства при изъятии сельскохозяйственных угодий для несельскохозяйственных нужд".

11. При рассмотрении исков о возмещении убытков, причиненных собственникам или землепользователям по основаниям, предусмотренным ст. 116 Указа Президента Республики Казахстан, имеющего силу закона "О земле", суды должны исходить из того, что убытки возмещаются за счет их причинителя.

В случае, когда убытки причинены вследствие неправомерного решения государственного органа, они возмещаются за счет средств соответствующего бюджета.

При этом, необходимо учитывать, что земельным законодательством установлены особенности возмещения убытков собственникам и землепользователям. Поэтому, суды, принимая во внимание специфику земельноправовых отношений и определяя порядок возмещения убытков, должны руководствоваться положениями ст. 117 Указа "О земле" и общими положениями гражданского законодательства.

12. При разрешении споров, связанных с определением порядка пользования общим земельным участком, суд должен иметь в виду, что земельный участок может находиться в общей собственности или общем землепользовании. В свою очередь, общая собственность на земельный участок или общее землепользование выступает в форме долевой собственности или долевого землепользования с определением доли каждого из собственников и землепользователей или общей совместной собственности, совместного землепользования без определения долей (ст. 19 Указа "О земле").

С учетом данного положения, суды при рассмотрении исков о разделе земельного участка или порядка пользования им, должны учитывать особенности, установленные ст. 20-24 Указа "О земле".

Вместе с тем, при рассмотрении исков, связанных с выделом земельного участка при выходе члена крестьянского хозяйства из его состава, судам следует иметь в виду, что земельный участок, предоставленный крестьянскому хозяйству, находится на праве общего совместного или общего долевого землепользования, если иное не предусмотрено договором. В связи с чем, суды должны выяснять форму собственности или землепользования на земельный участок, условия договора между членами крестьянского хозяйства и иные обстоятельства, для решения вопроса о выделе земельного участка в соответствии с требованиями ст. 20 - 23 Указа "О земле".

В случае отсутствия соглашения сторон о разделе земельного участка, причитающаяся члену крестьянского хозяйства часть земельного участка компенсируется деньгами (ст. 9 Закона "О крестьянском (фермерском) хозяйстве") .

13. При разрешении исков о порядке пользования земельным участком на праве общей совместной собственности или общего совместного землепользования, возникших после того, как порядок пользования общим участком ранее был определен между совладельцами, судам следует иметь в виду :

- увеличение одним из совладельцев своей доли в общей собственности на

дом путем пристройки, надстройки или перестройки само по себе не является основанием для изменения размеров земельного участка, находящегося в общей совместной собственности или общем совместном землепользовании;

- в случае отчуждения части жилого дома одним из собственников другому, в том числе перехода его части в результате наследования, дарения и иным образом, порядок пользования может быть определен вновь, если при этом не будут ущемлены права других собственников дома;

- если один из собственников дома произвел отчуждение принадлежащей ему части строения в пользу третьего лица, то ранее установленный порядок пользования земельным участком будет обязателен и для нового собственника (ст. 19 Закона "О жилищных отношениях") Z970094_ .

14. При вынесении решений по спорам об определении порядка пользования общим земельным участком индивидуального домостроения, суды в резолютивной части решения должны указывать :

- размеры и границы участков, передаваемых каждой из сторон;
- размеры и границы земельных участков общего пользования;
- размеры и границы проходов через участки к дому, постройкам, сооружениям и другие заслуживающие внимания обстоятельства.

Вместе с тем, не могут быть выделены в натуре земельный участок за отдельным членом кондоминиума, поскольку в соответствии со ст. 26 Указа "О земле" и ст. 31 Закона "О жилищных отношениях" земельный участок, входящий в состав кондоминиума принадлежит участникам на праве общей долевой собственности и не может быть, выделен в натуре (идеальная доля). При этом, каждый собственник или постоянный пользователь (наниматель) помещения вправе пользоваться земельным участком только для удовлетворения обычных бытовых нужд .

15. При рассмотрении исков о возврате самовольно захваченных земель и сносе самовольных построек, суды должны учитывать, что самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей, в порядке, установленном законодательством, а также созданное без получения на это необходимых разрешений .

Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, за исключением случаев, предусмотренных п. 3, 4 ст. 244 ГК РК и право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, осуществившим постройку, при условии, что данный земельный участок будет в установленном порядке предоставлен этому лицу под размещение возведенной постройки .

Вместе с тем, суды не вправе отказать в приеме искового заявления по

мотивам отсутствия документов о предоставлении земельного участка. В этом случае, суд должен отложить (приостановить) рассмотрение дела до разрешения вопроса о предоставлении заявителю земельного участка соответствующими государственными органами.

16. В соответствии с ч. 1 ст. 117 ГК РК к недвижимому имуществу относятся земельные участки, здания, сооружения, многолетние насаждения и иное имущество, прочно связанное с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. Исходя из этого, суды при рассмотрении земельных споров должны иметь в виду, что земельные участки и вещные права на них подлежат обязательной государственной регистрации, без наличия которой, в силу ст. 188 ГК РК, ст. 2 Указа "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество" U952727_ указанные права не считаются возникшими.

Вместе с тем, следует учитывать, что регистрирующие органы были созданы Постановлением Правительства от 15 августа 1997 года и до их создания правообладатели не имели возможности регистрировать права на землю. Поэтому требования о регистрации земельного участка и вещных прав на нее могут быть предъявлены к правообладателям только с момента создания регистрирующих органов Министерства юстиции.

17. В целях недопущения использования земли не по назначению, предотвращения их порчи, загрязнения, самовольного захвата, выделения и изъятия с нарушениями установленного законом порядка, суды при рассмотрении дел данной категории должны выявлять причины, порождающие земельные споры и недостатки в деятельности государственных органов по управлению земельными ресурсами и местных исполнительных органов власти и реагировать на эти нарушения путем вынесения частных определений. Одновременно с этим, судам следует регулярно изучать и обобщать судебную практику по делам, связанным с земельными отношениями.

Настоящее постановление вступает в силу со дня его опубликования.