

ОБЗОР СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ ПО ВОПРОСАМ, СВЯЗАННЫМ С ПРИМЕНЕНИЕМ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Актуальность вопросов, возникающих в настоящее время при рассмотрении земельных споров, связана с активным развитием рынка земли в Кыргызской Республике. За время, прошедшее со дня вступления в силу Земельного кодекса, выявилось достаточно большое количество спорных моментов, практическое применение которых повлекло за собой судебные рассмотрения.

При подготовке настоящей публикации о практике рассмотрения споров, связанных с применением земельного законодательства, проанализированы судебные акты по более чем 250 делам, рассмотренным судами первой, апелляционной, кассационной и надзорной инстанций Кыргызской Республики в период с 1 января по 31 декабря 2007 г. включительно. Данная работа стала возможной благодаря использованию Базы данных "Судебные акты Кыргызской Республики" и Информационно-правовой системы "Токтом-юрист".

Как показало исследование наибольшее количество споров сосредоточено в г.Бишкек, Чуйской, Ошской и Иссыкульской областях. Другие регионы Кыргызской Республики представлены значительно меньше, что может быть связано как со слабой активностью сторон спора, так и отсутствием достаточного количества представленных решений в базах данных.

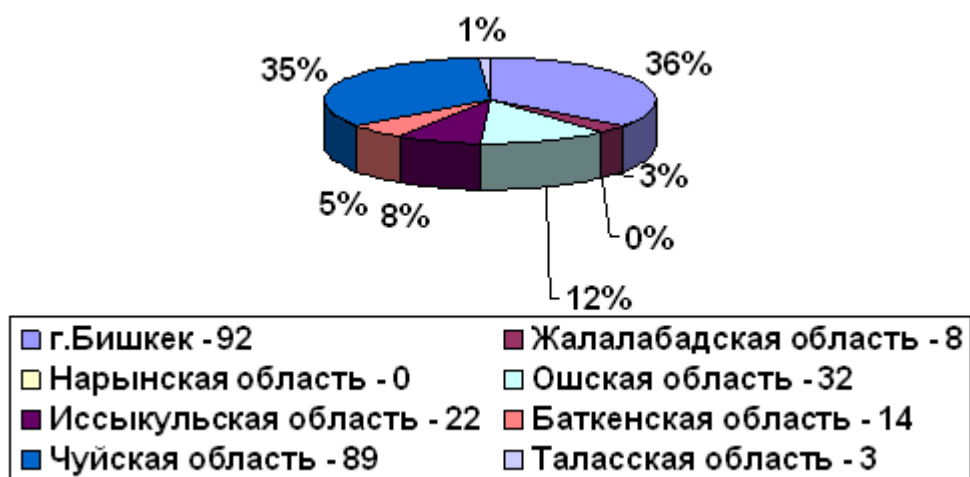


Рисунок 1. Количество дел, рассмотренных судами Кыргызской Республики за период с 1 января по 31 декабря 2007 года

Анализ судебной практики свидетельствует о том, что споры, возникающие в связи с применением земельного законодательства, весьма разнообразны. В настоящем обзоре обобщен опыт практического применения отдельных норм гражданского, налогового и земельного законодательства. Наиболее распространенными предметами судебных разбирательств являются:

1. Признание права собственности на земельные участки;
2. Оспаривание актов местных органов власти о предоставлении и изъятии земельного участка;
3. Споры относительно прилегающих к дому земельных участков;
4. Уплата земельного налога
5. Оспаривание действий (бездействий) должностных лиц государственных органов;

6. Порядок предоставления земель особо охраняемых природных территорий;
7. Ипотека земельных участков;
8. Требования об устранении препятствий в пользовании земельным участком и истребовании земельного участка из чужого незаконного владения;
9. Признание недействительными договоров и применение последствий их недействительности и др.

Анализу были подвергнуты судебные решения на всех инстанциях разрешения споров. Однако в данном обзоре нашли свое отражение только те судебные позиции, которые были подтверждены мнением Верховного суда. Полагаем, что используемый подход практически обоснован, поскольку, как показал анализ, мотивировочная часть судебных решений судов первой и второй инстанций, как правило, лаконична и не содержит достаточного количества аргументов, а во-вторых, при отсутствии конечного решения Верховного суда трудно проследить и сделать уверенный вывод об окончательной позиции суда по вопросу спора.

Настоящий обзор, как правило, включает в себя позицию судебных органов, подтвержденную несколькими принятыми решениями, что позволило нам говорить о сформировавшейся практике рассмотрения споров по тем или иным вопросам. К примеру, следует признать, что у судов сложились единообразные подходы к разрешению споров в области земельного законодательства по вопросам права собственности на придомовые земельные участки, признания недействительными ненормативных актов государственных органов о предоставлении и изъятии земельных участков, а также процессуальным особенностям рассмотрения земельных споров, в частности признающих необходимость участия в судебном процессе всех заинтересованных лиц во избежание нарушения их интересов.

Кроме того, отдельные правовые позиции судов в обзоре были оттенены дополнительными аргументами, приведенными в судебных решениях по похожим делам, с тем, чтобы при ознакомлении с настоящей публикацией была возможность оценить подходы судебных органов наиболее полно и всесторонне.

Ниже приводится анализ отдельных вопросов, возникающих при рассмотрении дел по вышеуказанным категориям в судах Кыргызской Республики, позволяющий составить целостную и развернутую картину подходов современного судопроизводства по вопросам, связанным с применением земельного законодательства.

ПРИЗНАНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Комментарий

Изучение порядка 30 дел, рассмотренных судами Кыргызской Республики по заявлениям о признании права собственности на земельные участки, показало, что граждане и юридические лица обращались в суд, в основном в связи с переоформлением участков земли под приватизированной недвижимостью, а также ввиду отказа территориальных органов по регистрации прав на недвижимое имущество зарегистрировать земельные участки за фактическим владельцем либо издания акта государственным органом об изъятии земельного участка у заявителя или предоставления его третьему лицу.

В качестве заинтересованных лиц большинство заявителей указывали органы по регистрации прав на недвижимое имущество, органы местной государственной администрации. Требования, содержащиеся в заявлениях, также примерно одинаковые - признать земельный участок принадлежащей им на праве собственности, обязать органы по регистрации прав на недвижимое имущество зарегистрировать земельный участок и выдать соответствующий правоудостоверяющий документ, отменить ненормативный акт государственного органа об изъятии спорного земельного участка или о закреплении его за третьими лицами, устранить препятствия в пользовании имуществом.

Все изученные дела рассматривались не в порядке особого, а в порядке искового производства, поскольку такие требования были связаны не с подтверждением бесспорно существующего права, а с их признанием при потенциальной возможности спора или при реальном существовании такового.

Выбор надлежащего способа судебной защиты в части подачи заявления в порядке искового или

особого производства, важен для истцов на этапе подготовки документов в суд, поскольку в силу пункта 3 статьи 271 Гражданского процессуального кодекса Кыргызской Республики, если при рассмотрении дела об установлении фактов, имеющих юридическое значение, выясняется, что возник спор о праве, суд оставляет заявление без рассмотрения, о чем выносит определение, а лица, участвующие в деле, имеют право обратиться за разрешением спора в порядке искового производства.

По данной категории дел наличие права должно быть бесспорным, в деле должен устанавливаться не факт принадлежности имущества на каком-либо праве, а факт существования документов, подтверждающих наличие права, которые в силу объективных причин были утрачены и не могут быть восстановлены во внесудебном порядке. Для выяснения наличия или отсутствия такого спора о праве к участию в деле привлекаются лица, которые могут обладать какими-либо правами на спорное имущество.

Анализ наиболее интересных судебных решений

Заявление об установлении наличия или отсутствия права собственности не подлежит рассмотрению в порядке особого производства

Общество с ограниченной ответственностью обратилось в суд с иском к городскому управлению по землеустройству и регистрации прав на недвижимое имущество о признании права частной собственности на земельный участок, закрепленный за зданием незавершенного строительством объекта. Ввиду невозможности получения в ином порядке надлежащих документов, удостоверяющих факт владения пользования и распоряжения им спорными землями, в силу требований статьи 213 Гражданского процессуального кодекса Кыргызской Республики, истец просит суд установить эти факты.

Решением суда первой инстанции исковое заявление удовлетворено.

Суд второй инстанции отменил принятое по делу решение, указав, что в соответствии со статьей 273 Гражданского кодекса Кыргызской Республики суд устанавливает факты, имеющие юридическое значение, лишь при невозможности получения заявителем в ином порядке надлежащих документов, удостоверяющих эти факты, либо при невозможности восстановления утраченных документов.

Верховный суд согласился с доводами суда второй инстанции, поскольку установление юридического факта в соответствии с нормами Гражданского процессуального кодекса Кыргызской Республики осуществляется в порядке особого производства, а признание права собственности не входит в перечень юридических фактов, устанавливаемых судом. В данном случае имеет место не требование об установлении юридического факта, а требование о признании права, которое рассматриваться в порядке искового производства[1].

Комментарий

В большинстве же случаев, по изученным делам суд отказывал в иске по причине отсутствия или непредставления заявителем правоустанавливающих документов на спорный земельный участок и наличия таковых у ответчиков по делу.

Как показал анализ, земельные участки, закрепленные на праве постоянного пользования за приватизированными зданиями, сооружениями, чаще всего являются объектом обращений в судебные инстанции, так как право собственности на них не подтверждено документально и не занесено в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество. При этом наличие здания или другого объекта недвижимости не означает автоматическое закрепление права собственности на находящиеся под ними участки, заявителю необходимо иметь соответствующее решения местных органов власти, которое передавало бы земельный участок в пользование для целей строительства здания. В этом случае, суд, руководствуясь статьей 6 Земельного кодекса Кыргызской Республики, как правило, признает право собственности на земельный участок за истцом без какого-либо переоформления документов, безвозмездно и без дополнительной платы.

Анализ наиболее интересных судебных решений

Право частной собственности на земельный участок признается за гражданами и юридическими лицами, получившими его до введения в действие Земельного кодекса

Кыргызской Республики, без какого-либо переоформления документов, безвозмездно и без дополнительной платы в случаях предусмотренных статьей 6 Закона Кыргызской Республики "О введении в действие Земельного кодекса Кыргызской Республики".

1. Кооператив обратился в суд с исковым заявлением к районному управлению Госрегистра и сельской управе обязать выдать государственный акт о праве частной собственности на земельный участок и устранить препятствия пользования земельным участком.

Отказ в выдаче правоудостоверяющего документа на земельный участок вызван отсутствием у истца правоустанавливающих документов на земельный участок. Истец считает, что в силу статьи 6 Закона Кыргызской Республики "О введении в действие Земельного кодекса Кыргызской Республики" земельные участки, предоставленные в постоянное пользование, закрепленные за приватизированными зданиями и сооружениями до введения в действие Земельного кодекса, признаются предоставленными на праве частной собственности.

Суд отказал в удовлетворении исковых требований, поскольку право частной собственности на земельный участок, предоставленный гражданам и юридическим лицам Кыргызской Республики до введения в действие Земельного кодекса Кыргызской Республики, признается за ними без какого-либо переоформления документов, безвозмездно и без дополнительной платы в случаях предусмотренных статьей 6 Закона Кыргызской Республики "О введении в действие Земельного кодекса Кыргызской Республики". Пунктом 7 статьи 6 указанного Закона предусмотрено признание права частной собственности за лицами, получившими право постоянного пользования на земельные участки, закрепленные за зданиями и сооружениями и на земельные участки для строительства зданий и сооружений.

Поскольку истцу земельный участок в постоянное пользование был предоставлен для посева кормовых культур и развития подсобного хозяйства, признание права собственности на оспариваемый земельный участок на основании имеющихся документов не допустимо, а отказ районного управления Госрегистра в выдаче государственного акта о праве частной собственности - правомерен[2].

2. В другом случае, суд отказал в удовлетворении иска Общества с ограниченной ответственностью о признании права собственности на земельный участок на основании пункта 7 статьи 6 Закона Кыргызской Республики "О введении в действие Земельного кодекса Кыргызской Республики", поскольку, спорный земельный участок предоставлен истцу не для строительства зданий и сооружений, а для разработки кварцевого песка[3].

ОСПАРИВАНИЕ АКТОВ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ОРГАНОВ О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ И ИЗЪЯТИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Комментарий

Наиболее многочисленная категория споров - дела об оспаривании государственных актов о предоставлении и изъятии земельных участков. За исследуемый период всего было рассмотрено порядка 99 дел, предметом спора по которым была законность принятия актов местными органами власти. При этом актам может быть придана разная форма. Они могут быть единоличными (в форме приказа) или коллегиальными (решения, постановления) и др.

В соответствии со статьей 12 Гражданского кодекса Кыргызской Республики основанием для принятия судом решения о признании акта государственного органа недействительным являются одновременно два условия:

- несоответствие акта законодательству (незаконность акта);
- нарушение актом гражданских прав и охраняемых законом интересов гражданина или юридического лица.

Несоответствие акта законодательству, как показал анализ, охватывает: неправильное толкование или применение закона при принятии акта; издание акта соответствующим органом с превышением своих полномочий или нарушением процедуры его принятия; привлечение к ответственности, не предусмотренной нормативными актами, и др. нарушения. При этом незаконный акт должен нарушать права и интересы лица, обратившегося за защитой к суду. Судами при вынесении решений подчеркнута необходимость наличия одновременно двух этих условий.

Заявление рассматривается судом в десятидневный срок. Обязанность доказывания законности принятия актов возлагается на орган государственной власти, принявшие решение, которое оспаривается.

Анализ наиболее интересных судебных решений

Основанием для признания ненормативного акта государственного органа недействительным является одновременно несоответствие его законодательству и нарушение указанным актом гражданских прав и охраняемых законом интересов гражданина или юридического лица.

1. Общество обратилось в суд с исковым заявлением к сельской управе, районной государственной администрации и Обществу с ограниченной ответственностью о признании недействительными решения сельской управы, постановления районной государственной администрации о предоставлении Обществу с ограниченной ответственностью земельного участка.

Решением суда исковые требования удовлетворены по следующим основаниям.

Актами органов местной власти в нарушение пункта 1 статьи 411 Гражданского кодекса Кыргызской Республики в одностороннем порядке расторгнут договор о передаче прав постоянного пользования земельным участком и предоставлен спорный земельный участок третьим лицам, чем были нарушены права и охраняемые законом интересы истца.

В соответствии со статьей 12 Гражданского кодекса Кыргызской Республики ненормативный акт государственного органа, не соответствующий законодательству и нарушающий гражданские права и охраняемые законом интересы гражданина или юридического лица, может быть признан судом недействительным[4].

2. По другому делу, суд отказал в удовлетворении надзорной жалобы о признании недействительным постановления районной государственной администрации, сославшись на отсутствие одного из признаков, необходимого для признания ненормативного акта органа государственной власти недействительным, а именно нарушение им прав и охраняемых законом интересов истца. Истец в ходе судебных разбирательств не доказал своего права на спорные земельные участки, предоставлением правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов, предусмотренных Земельным кодексом Кыргызской Республики[5].

3. По делу о признании недействительным предписания Государственного агентства по архитектуре и строительству при Правительстве Кыргызской Республики в части требования об увеличении количества машино-мест автостоянки, суд мотивировал свой отказ в удовлетворении исковых требований тем, что при рассмотрении спора о недействительности оспариваемого акта государственного органа суд должен дать оценку его соответствия нормативным правовым актам, а не исходить из действий тех или иных лиц. На этом основании суд не принял доводы истца о том, что у крупных торговых центров, как ЦУМ "Айчурек", ТД "Silk Way", ТД "Beta-Stores", ТД "Vefa Center", площадь, отведенная для автостоянки не сравнимо мала по сравнению с той, которая указана по проекту истца[6].

Комментарий

Среди всех дел об оспаривании актов государственных органов наиболее распространены споры в отношении актов об изъятии земельных участков, принятых в нарушение статьи 65 Земельного кодекса Кыргызской Республики.

Такие дела рассматриваются судами в силу пункта 2 статьи 119 Земельного кодекса Кыргызской Республики, согласно которому разрешение земельных споров, связанных с предоставлением, изъятием и прекращением права на земельный участок, решается только судом.

Действующее земельное законодательство рассматривает изъятие земельного участка в качестве исключительной меры прекращения права на земельный участок, которая применяется только судом.

Земельный кодекс устанавливает определенный порядок изъятия земельного участка. Ему предшествует письменное предупреждение собственника земельного участка или землепользователя об устранении имеющегося нарушения, привлечение физического или юридического лица к административной ответственности.

Исключения составляют случаи:

- изъятия (выкупа) земельного участка для государственных и общественных нужд;
- неиспользования земельного участка или неиспользования части земельного участка, предоставленного для сельскохозяйственного производства, в течение трех лет;
- прекращения (аннулирования) государственным органом по недропользованию прав пользования недрами.

В случае нарушения установленного порядка изъятия земельного участка, суды, как правило, удовлетворяют иски о признании недействительными актов государственных органов об изъятии земельных участков.

Анализ наиболее интересных судебных решений

Государственные органы не вправе во внесудебном порядке отменять ранее принятые ими акты о предоставлении земельного участка, поскольку изъятие земельного участка является исключительной мерой прекращения права на земельный участок и применяется только судом.

1. Общество с ограниченной ответственностью обратилось в суд с заявлением к районной и областной государственной администрации об отмене постановлений о предоставлении земельного участка со ссылкой на статьи 65, 66 Земельного кодекса Кыргызской Республики. По мнению заявителя, постановление Правительства Кыргызской Республики от 5 февраля 2004 года №57 "Об утверждении положений, регламентирующих порядок предоставления прав собственности или аренды на земельные участки в населенных пунктах и реализации инвестиционно-строительных намерений", послужившее основанием для отмены постановлений, не подлежало применению, поскольку оно не имеет обратной силы.

Решением суда требования заявителя удовлетворены по следующим основаниям.

Местные органы власти отменили ранее принятые постановления в связи с тем, что заявителю были предоставлены земельные участки без проведения открытых торгов. Вместе с тем, при возникновении вопроса о законности предоставления земельного участка, он согласно пункту 2 статьи 119 Земельного кодекса Кыргызской Республики подлежит разрешению в судебном порядке.

В соответствии с частью 3 статьи 6 указанного кодекса никто не сможет быть лишен права на земельный участок иначе как по основаниям, указанным в законе. Отменой во внесудебном порядке предыдущих постановлений о предоставлении земельного участка, было ущемлено право заявителя на равный доступ к приобретению земельного участка в собственность либо в пользование[7].

2. По другому делу, суд, принимая решение о возможности изъятия земельного участка только по суду, в ответ на доводы заявителя надзорной жалобы о наличии соответствующих полномочий у местных органов власти, дополнительно указал, что согласно статье 63 Закона Кыргызской Республики "О местном самоуправлении и местной государственной администрации" глава государственной администрации области вправе отменить в случае противоречия законодательству нормативные правовые акты, изданные главой государственной администрации района, а также вправе приостановить акты, изданные главой города, главой местного самоуправления айла, поселка в случае их противоречия законодательству до вступления решения суда в законную силу. Однако, оспариваемые акты районной и областной государственных администраций об отмене постановлений о предоставлении земельного участка являются ненормативными правовыми актами.

Кроме того, на основании статьи 2 Земельного кодекса Кыргызской Республики земельные отношения в Кыргызской Республике регулируются Конституцией Кыргызской Республики, Гражданским кодексом Кыргызской Республики, Земельным кодексом, законами Кыргызской Республики, а также издаваемыми в соответствии с ними Указами Президента Кыргызской Республики, постановлениями Жогорку Кенеша Кыргызской Республики, постановлениями Правительства Кыргызской Республики. Нормы земельного права, содержащиеся в других законах и иных актах законодательства, должны соответствовать Земельному кодексу. В случае противоречия норм земельного права, содержащихся в нормативных правовых актах, положениям Земельного кодекса, применяются положения Земельного кодекса

Кыргызской Республики[8].

Земля предоставляется иностранным юридическим лицам уполномоченным государственным органом в срочное (временное) пользование с указанием срока пользования.

Айыл окмоту обратился в суд с заявлением к районному управлению по землеустройству и регистрации прав на недвижимое имущество и заводу "Т" (Республика Узбекистан) о признании недействительным Государственного акта на право бессрочного пользования земельным участком и регистрации права на земельный участок, поскольку земельный участок был предоставлен ответчику в бессрочное пользование в разрез требованиям пунктов 3 статей 5, 7 Земельного кодекса Кыргызской Республики, согласно которым иностранным лицам земельные участки вне населенных пунктов могут предоставляться на правах срочного (временного) пользования Правительством Кыргызской Республики.

Решением суда требования заявителя удовлетворены, судом апелляционной инстанции решение оставлено без изменения.

Ответчиком в надзорном порядке были обжалованы принятые судебные акты со ссылкой на участие в процессе ненадлежащего истца, т.к. айыл окмоту, будучи муниципальным органом, не является уполномоченным государственным органом по управлению и распоряжению земельными участками, находящимися в государственной собственности. Кроме того, по мнению ответчика, ссылка судов первой и апелляционной инстанций на нормативные правовые акты, принятые после возникновения правоотношения, является несостоятельной.

Верховный суд оставил решения судов в силе по следующим основаниям.

Айыл окмоту является надлежащим истцом по делу, поскольку в соответствии с Законом Кыргызской Республики "О местном самоуправлении и местной государственной администрации" и главой 2 Земельного кодекса Кыргызской Республики айыл окмоту - органу местного самоуправления, предоставлено право управления и распоряжения землями, в границах айыл окмоту, находящихся в муниципальной собственности.

Согласно абзацу 2 статьи 4 Закона Кыргызской Республики "О введении в действие Земельного кодекса Кыргызской Республики", по земельным правоотношениям, возникшим до введения его в действие, Земельный кодекс Кыргызской Республики применяется к тем правам и обязанностям, которые возникнут после введения его в действие. В соответствии со статьей 3 Соглашения "О взаимном признании прав и регулировании отношений собственности" от 9 октября 1992 года, ратифицированного постановлением Жогорку Кенеша Кыргызской Республики №1249-XII от 12 января 1993 года, права собственности на землю и другие природные ресурсы регулируются законодательством Стороны, на территории которой, находятся объекты собственности, если иное не предусмотрено другим соглашением Сторон.

Законом Кыргызской Республики "О введение в действие Земельного кодекса Кыргызской Республики" предусмотрен исчерпывающий перечень субъектов, обладающих правом частной собственности на ранее предоставленные им земельные участки, а также обладающих исключительным правом на получение земельного участка с введением в действие Земельного кодекса, и иностранные юридические лица не входят в данный перечень.

Земля, как особый объект недвижимости, предоставляется иностранным юридическим лицам уполномоченным государственным органом, в срочное (временное) пользование с указанием срока либо в аренду.

В соответствии с пунктом 2 статьи 7 Закона Кыргызской Республики "О введении в действие Земельного кодекса Кыргызской Республики", в случае, если при предоставлении земельных участков, сроки пользования не были определены, право пользования земельным участком, считается предоставленным до 1 января 2000 года[9].

Комментарий

Аналогичных подходов, придерживается суд и при рассмотрении споров, основанных на применении прежней редакции Земельного кодекса Кыргызской Республики (1991 г.)

Анализ наиболее интересных судебных решений

Согласно нормам Земельного кодекса Кыргызской Республики в редакции 1991 года, изъятие земельного участка, в случае не использования его по назначению в течение установленного законодательством срока, производится по решению Совета народных депутатов, предоставившего земельный участок, в случае не принятия землевладельцем (землепользователем) после получения предупреждения мер к устранению допущенных нарушений

Гражданин А-в обратился в суд с исковым заявлением о признании недействительными постановления городской государственной администрации об изъятии неосвоенных земельных участков, выданных под застройку индивидуальных жилых домов, поскольку изъятие было произведено без соблюдения требований статьи 25 Земельного кодекса Кыргызской Республики (1991 г.).

Решением суда исковые требования А-ва были удовлетворены.

Суд апелляционной инстанции отменил решение суда первой инстанции и отказал А-ву в иске.

Верховный суд отменил решение суда апелляционной инстанции и частично изменил решение суда первой инстанции по следующим основаниям.

Согласно пункту 9 статьи 24 Земельного кодекса Кыргызской Республики (1991 г.) право владения и право пользования земельным участком, предоставленным для несельскохозяйственного производства, прекращается в случае не использования его в течение двух лет.

В соответствии со статьей 25 указанного кодекса решение о прекращении права владения и права пользования землей по данному основанию принимается соответствующим Советом народных депутатов, предоставившим земельный участок, на основании материалов, свидетельствующих о том, что после получения предупреждения землевладелец, землепользователь не принял мер к устранению в установленный срок допущенных нарушений.

Однако, ответчик не представил доказательства о направлении истцу предупреждения об устранении имеющихся нарушений земельного законодательства и решение соответствующего Совета народных депутатов об изъятии оспариваемого земельного участка, тогда как согласно пункту 3 статьи 265 Гражданского процессуального кодекса Кыргызской Республики обязанность доказывания законности решений, действий (бездействия) возлагается на орган государственной власти, орган местного самоуправления, должностное лицо, принявшие решение или допустившие действие (бездействие), которое оспаривается.

Таким образом, постановление городской государственной администрации в части изъятия выделенного истцу земельного участка и предоставлении его другому лицу, подлежит признанию недействительным, поскольку нарушает требования статьи 25 Земельного кодекса Кыргызской Республики (1991 г.) и права истца на оспариваемый земельный участок[10].

Комментарий

Как показал анализ судебной практики, истцами по данной категории дел могут выступать, лица, которым акт адресован, так и иные лица, если акт нарушает их права и интересы.

Анализ наиболее интересных судебных решений

Правом на обращение в суд в целях разрешения спора, связанного с прекращением права на земельный участок, помимо собственника, обладают также и заинтересованные лица.

Училище обратилось в суд с исковым заявлением о признании недействительным постановления мэрии и устранении препятствия пользования земельными участками.

Свои требования истец обосновал тем, что спорный земельный участок решением Исполнительного комитета Совета народных депутатов был отведен Министерству высшего и среднего специального образования (далее - Министерство) с оформлением акта на

право бессрочного пользования. Позднее, постановлением мэрии часть земельного участка у Министерства была изъята и передана частным лицам в нарушение статьи 65 Земельного кодекса Кыргызской Республики, согласно которой изъятие земельного участка является исключительной мерой прекращения права на земельный участок, и производится только по решению суда по основаниям, предусмотренным земельным законодательством.

Определением суда производство по делу прекращено со ссылкой на пункт 9 статьи 221 Гражданского процессуального кодекса Кыргызской Республики, поскольку оспариваемые земельные участки отводились Министерству, а иск предъявлен Училищем, которое является ненадлежащим истцом.

Постановлением суда кассационной определение суда отменено и дело направлено на новое рассмотрение в связи с необходимостью привлечения к участию в деле Министерства.

Суд надзорной инстанции оставил в силе постановление кассационной инстанции по следующим основаниям.

В соответствии со статьей 119 Земельного кодекса Кыргызской Республики споры, вытекающие из земельных правоотношений, разрешаются уполномоченным государственным органом, предоставившим земельный участок. В случае несогласия с решением уполномоченного государственного органа земельные споры рассматриваются в судебном порядке. Разрешение земельных споров, связанных с предоставлением, изъятием и прекращением права на земельный участок, решается только судом. При таких обстоятельствах, заинтересованное лицо вправе обратиться в суд в целях разрешения имеющегося спора, связанного с прекращением права на земельный участок. Вместе с тем, суду первой инстанции следует запросить учредительные документы истца и исследовать на предмет правомочности предъявления иска как от самостоятельного юридического лица[11].

Комментарий

Процессуальной особенностью данной категории дел, которая, впрочем, справедлива и для всех остальных споров, вытекающих из земельных правоотношений - это определение круга лиц, участвующего в деле. Поскольку, помимо лица, чьи интересы нарушены и органа, издавшего оспариваемый акт, вынесенное по делу решение может затрагивать интересы других лиц, суд обращает внимание на привлечение их к участию в деле.

Как показал анализ судебной практики за указанный период, заинтересованными лицами могут выступать Государственный комитет по управлению государственным имуществом по вопросам определения собственника земельного участка, государственные органы, участвующие в процедуре выделения земельного участка и согласования разрешительной документации на него, лица, которым земельный участок выделен, и права на который оспариваются истцом и др.

Верховным судом каждый раз тщательно исследуется вопрос о том, не затрагивает ли принятое по делу решение права или обязанности третьих лиц. Установление этого обстоятельства дает суду надзорной инстанции право отменить вынесенные по делу судебные акты первой, апелляционной и кассационной инстанций и направить дело на новое рассмотрение.

Анализ наиболее интересных судебных решений

Принятие судом решения о правах и обязанностях лиц, не привлеченных к участию в деле, является существенным нарушением норм процессуального права и основанием для отмены решения суда и передаче дела на новое рассмотрение

1. Гражданин К-в обратился в суд с заявлением к айыл окмоту о признании недействительным постановления об отмене ранее принятого постановления о предоставлении в частную собственность земельного участка.

Решением суда заявление гражданина К-ва удовлетворено. Апелляционная инстанция отменила решение суда первой инстанции.

Верховный суд отменил принятые по делу судебные акты и передал дело на новое рассмотрение по следующим основаниям.

Вынесенные решения непосредственно затрагивают права и обязанности Департамента

водного хозяйства. Однако в нарушении положений, предусмотренных статьей 43, пунктом 6 статьи 356 Гражданского процессуального кодекса Кыргызской Республики, указанный Департамент не был привлечен к участию в деле, хотя действие айыл окмоту основано на нарушении водоохранного законодательства, что повлияло на полноту и всесторонность исследования доказательств, установления обстоятельств и правильность применения законодательства при разрешении данного дела (часть 2 статьи 10 Гражданского процессуального кодекса Кыргызской Республики)[12].

2. В другом случае, Верховный суд со ссылкой на пункт 6 статьи 356 Гражданского процессуального кодекса Кыргызской Республики, также принял решение об отмене судебных актов первой и апелляционной инстанций и направлению дела на новое рассмотрение с привлечением к участию в деле Государственного комитета по управлению госимуществом Кыргызской Республики и Кыргызпотребсоюза. Суд посчитал, что без установления собственников оспариваемого объекта - рынка и закрепленного за ним земельного участка, вынесение решения по существу затрагивает права и обязанности лиц, не привлеченных к участию в деле, и является преждевременным[13].

3. По другому делу, судом не принят довод заявителя надзорной жалобы об отмене принятых судебных актов согласно пункту 6 статьи 356 Гражданского процессуального кодекса Кыргызской Республики, вследствие рассмотрения дела без его участия. Верховный суд указал, что обжалуемыми заявителем судебными актами не принято решение о каких-либо его правах или обязанностях. Кроме того, заявитель вступил в процесс по рассмотрению дела в апелляционной инстанции, в которой производство осуществляется по правилам производства в суде первой инстанции[14].

4. Верховный суд, отменяя решения судебных инстанций в части обязанности Государственного агентства по архитектуре и строительству при Правительстве Кыргызской Республики продлить действие разрешения на выполнение строительно-монтажных работ, указал, что оно непосредственно связано с действиями Бишкекглавархитектуры, управления Госархстройконтроля и управления Государственной экспертизы, так как выдача разрешения без согласования проекта с Бишкекглавархитектурой и получения положительного заключения управления Государственной экспертизы не допускается. Таким образом, суд первой инстанции принял решение о правах и обязанностях, не привлеченных к участию в деле лиц, а потому в силу пункта 6 статьи 356 Гражданского процессуального кодекса Кыргызской Республики подлежат отмене, а дело направлению на новое рассмотрение[15].

СПОРЫ ОТНОСИТЕЛЬНО ПРИЛЕГАЮЩИХ К ДОМУ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Комментарий

Споры по жалобам на решения органов местного самоуправления о выделении земельных участков, находящихся при многоквартирных домах, под строительство различных объектов предпринимательства физическим и юридическим лицам за рассматриваемый период встречались дважды. Практика рассмотрения судами данной категории споров единообразна и основана на следующей логике.

Согласно статье 46 Земельного кодекса и статьи 1 Закона "О товариществах собственников жилья" земельный участок при многоквартирном доме относится к общему имуществу многоквартирного дома и является общей долевой собственностью собственников жилых (квартир) и нежилых помещений многоквартирного дома. В соответствии со статьями 1, 222 и 233-1 Гражданского кодекса Кыргызской Республики собственнику земельного участка принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим земельным участком. Таким образом, только собственники помещений многоквартирного дома либо уполномоченные им лица вправе владеть, пользоваться и распоряжаться придомовым земельным участком. Государственные органы и органы местного самоуправления же не вправе этого делать.

По всем рассмотренным судами делам причиной того, что государственные органы и органы местного самоуправления в нарушение указанных положений закона распоряжаются такими земельными участками является неопределенность границ придомовых земельных участков. Они должны определяться на основании Положения о порядке определения границ земельного участка при многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Кыргызской Республики от 11 сентября 2003 года №575, применительно к каждому многоквартирному дому.

При наличии первоначальных документов на земельный участок на отдельно стоящий

многоквартирный дом (решение о предоставлении прав на земельный участок, о разрешении на строительство многоквартирного дома и т.п.) определяются границы придомового земельного участка, и права на данный земельный участок регистрируются.

При отсутствии названных первоначальных документов на придомовой земельный участок, а также в случаях, если права на земельный участок были предоставлены на группу домов, наличия в составе придомового земельного участка земельных участков, которые не могут быть включены в состав придомового земельного участка, границы придомового земельного участка определяются на основании проекта границ придомового земельного участка. Проблема заключается в отсутствии бюджетного финансирования работ по проектированию и установлению границ земельного участка для каждого дома, в результате лишь немногие собственники жилья имеют свидетельство о регистрации прав общей долевой собственности на придомовые земельные участки.

В такой ситуации органы местного самоуправления, руководствуясь, нормами Земельного кодекса распоряжаются всей землей, находящейся на их территории, в том числе и придомовыми земельными участками, как своей собственностью. Суды во всех случаях при отсутствии у жильцов многоквартирного дома правоудостоверяющих документов на придомовой земельный участок, признают правомерность решений органов местного самоуправления.

Анализ наиболее интересных судебных решений

Право общей долевой собственности собственников квартир многоквартирного дома на придомовой земельный участок возникает после установления границ и регистрации прав на него в органах по регистрации прав на недвижимое имущество.

Гражданин К-ов обратился в суд с исковым заявлением к мэрии города, к городскому управлению по землеустройству и регистрации прав на недвижимое имущество, гражданину С-ву о признании недействительным постановления мэрии и государственного акта.

В обоснование своих исковых требований истец указал, что С-ву незаконно предоставлен земельный участок, являющийся придомовым, который в соответствии со статьей 46 Земельного кодекса Кыргызской Республики принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам квартир многоквартирного дома.

Решением суда исковое заявление признано необоснованным и отклонено, судом апелляционной и надзорной инстанций решение оставлено без изменения по следующим основаниям.

Согласно пункту 4 статьи 56-1 Закона Кыргызской Республики "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", установление границ придомовых земельных участков собственников жилых и нежилых помещений отдельно стоящего многоквартирного дома и регистрация прав на придомовой земельный участок производятся на основании первоначальных правоустанавливающих документов (решений о предоставлении земельных участков для строительства и других), в которых содержатся данные о границах и площади земельного участка, за исключением земель общего пользования и других в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

В соответствии со статьей 30 указанного закона право на недвижимое имущество и сделок с ним вступает в юридическую силу после регистрации соответствующих правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов. С момента вступления регистрации в юридическую силу государство признает и обеспечивает защиту зарегистрированных прав и сделок с ним.

Поскольку границы спорного придомового земельного участка не определены и не зарегистрированы в местном органе государственной регистрации, он, согласно статье 4 Земельного кодекса Кыргызской Республики, является коммунальной собственностью и управление и распоряжение им осуществляют органы местного самоуправления.

Доводы истца о том, что он имеет право на спорный земельный участок без какого-либо переоформления в соответствии с пунктом 1 статьи 6 Закона Кыргызской Республики "О введении в действие Земельного кодекса Кыргызской Республики", судом признаны несостоятельными, поскольку указанный пункт применяется в отношении граждан, получивших в пользование земельный участок до введения в действие Земельного кодекса Кыргызской Республики[16].

УПЛАТА ЗЕМЕЛЬНОГО НАЛОГА

Комментарий

Споры по вопросам налогообложения и взаимоотношений собственников земельных участков с органами налоговой службы являются достаточно распространенными (36 дел). Анализ судебной практики за указанный период позволил выделить несколько основных вопросов, которые наиболее часто являлись предметом судебных разбирательств:

- налоговая регистрация;
- недействительность уведомлений, предписаний о проведении проверок, актов проверок;
- уплата земельного налога.

Поскольку в большинстве случаев рассматриваемые споры касались не столько земельных, сколько налоговых правоотношений, нами приводится анализ судебных дел лишь по вопросам уплаты земельного налога.

Так, предметом разбирательств было применение функциональных коэффициентов к ставкам земельного налога:

- коэффициент для экономико-планировочных зон (K1)
- коэффициент экологической оценки (K2)
- коэффициент функционального назначения (K3).

Спор возникает в случаях, когда по определенному виду деятельности коэффициенты K2 и K3 не указаны в законе. Согласно Временному положению о порядке расчета и взимания земельного налога за пользование землями населенных пунктов и несельскохозяйственного назначения, утвержденному постановлением Правительства Кыргызской Республики от 27 января 2003 года №29 в этом случае коэффициенты K2 и K3 применяются равными единице.

В такой ситуации, суд на основе толкования норм Закона Кыргызской Республики "О базовых ставках земельного налога за пользование сельскохозяйственными угодьями, приусадебными и дачными земельными участками, землями населенных пунктов и несельскохозяйственного назначения" и в зависимости от целей предоставления земельного участка принимает решение о применении утвержденных коэффициентов либо применяет коэффициент равный единице.

Другим вопросом, порождающим споры, является вопрос об определении плательщика земельного налога по землям, переданным по договору аренды. Нормы, регулирующие данный вопрос содержатся как в Земельном, так и в Налоговом кодексе.

Так, в соответствии со статьей 8 Земельного кодекса Кыргызской Республики плата за землю вносится в виде земельного налога, налога на недвижимость или арендной платы за пользование землей. Подобная редакция статьи заставляет арендаторов полагать, что ему надлежит уплачивать лишь один из обязательных платежей - земельный налог либо арендную плату[17].

Согласно статье 175 Налогового кодекса Кыргызской Республики плательщиками земельного налога являются землепользователи независимо от форм собственности, право землепользования которых удостоверено специальным документом установленного образца "государственным актом, временным удостоверением, свидетельством на право пользования земельным участком или долей".

За земли, предоставленные в аренду, земельный налог уплачивается арендодателем. В июле 2006 года Налоговый кодекс был дополнен нормой, согласно которой при предоставлении в аренду земель государственной и муниципальной собственности налог на землю платит арендатор. Данная поправка не имеет обратной силы и применяется с момента вступления в силу и только на будущее.

Анализ судебной практики за указанный период, показал отсутствие единообразных подходов суда по данному вопросу, наглядной иллюстрацией чего служит пример кардинально противоположных по содержанию решений, приведенный ниже.

Так, в одном случае, суд по предоставленным в аренду землям государственной и муниципальной собственности признает плательщиком земельного налога арендодателя ввиду отсутствия обратной силы у вышеприведенной поправки, в другом - руководствуясь противоречащей в этой

части Налоговому кодексу Инструкцией о порядке исчисления и уплаты земельного налога, признает налогоплательщиком арендатора.

Анализ наиболее интересных судебных решений

По вопросам уплаты земельного налога, суд руководствуется нормами налогового законодательства, а не земельного.

1. Совместное предприятие обратилось в суд с исковым заявлением о признании недействительными уведомления Государственной налоговой инспекции о начислении земельного налога

Свои требования истец обосновал тем, что согласно статье 178 Налогового кодекса Кыргызской Республики за земли, предоставленные в аренду, земельный налог уплачивается арендодателем по ставкам в соответствии со статьей 177 Налогового кодекса. Согласно части 2 статьи 8 Земельного кодекса плата за землю вносится в виде земельного налога, налога на недвижимость или арендной платы за пользование землей. Арендная плата и порядок ее внесения за пользование земельным участком для землепользователя, получившего право пользования земельным участком на условиях аренды, устанавливается на основании договора. Условия и порядок предоставления в аренду земель фонда перераспределения, в том числе определение предельной платы, устанавливаются первичными местными кенешами. В связи с чем, истец считает, что, являясь арендатором земли, он не является плательщиком земельного налога и обязано уплачивать только арендную плату.

Судебные инстанции отказали в удовлетворении исковых требований, так как согласно статье 173 Налогового кодекса Кыргызской Республики земельный налог - форма обязательной ежегодной платы в республиканский и местные бюджеты за право пользования земельным участком. В соответствии со статьей 175 вышеназванного кодекса плательщиками земельного налога являются землепользователи независимо от форм собственности, право землепользования которых удостоверено специальным документом, установленного образца "государственным актом, временным удостоверением, свидетельством на право пользования земельным участком или долей".

На основании пункта 6 раздела 3 Инструкции "О порядке исчисления и уплаты земельного налога", утвержденного постановлением Правительства Кыргызской Республики от 17 марта 2000 года №142, при предоставлении в аренду земель государственной и муниципальной собственности арендную плату и налог на землю платит арендатор[18].

2. По другому делу, суд, напротив, отменил решение суда апелляционной инстанции, поскольку последний при принятии решения не учел требования статей 177, 178 Налогового кодекса Кыргызской Республики, в соответствии с которыми за земли, переданные в аренду, земельный налог уплачивает арендодатель (ответчик по делу) по установленным кодексом ставкам.

Изменения в Налоговый кодекс, внесенные Законом от 25 июля 2006 года №128, согласно которым плательщиком земельного налога при аренде земель государственного и муниципального землепользования выступает арендатор, вступили в силу после проведения налоговой проверки, по результатам которой была установлена задолженность по земельному налогу за предоставленные в аренду земель за период 2005 года, а потому, в соответствии со статьей 46 Закона Кыргызской Республики "О нормативных правовых актах Кыргызской Республики", не применяются[19].

ОСПАРИВАНИЕ ДЕЙСТВИЙ (БЕЗДЕЙСТВИЙ) ДОЛЖНОСТНЫХ ЛИЦ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ОРГАНОВ

Комментарий

В компетенции суда находится рассмотрение дел делам об оспаривании действий (бездействия) органов государственной власти, органов местного самоуправления, должностных лиц. Всего за указанный период судами было рассмотрено порядка 20 дел с подобными требованиями.

Критериями отнесения к данной категории споров является совершение действий (бездействий) органов государственной власти, органов местного самоуправления, должностных лиц, в результате которых:

- нарушены права и свободы гражданина;
- созданы препятствия к осуществлению гражданином его прав и свобод;
- на гражданина незаконно возложена какая-либо обязанность или он незаконно привлечен к ответственности.

Как правило, основаниями для подачи жалоб является отказ в регистрации прав на недвижимое имущество, не предоставление мотивированного решения на обращения граждан и организации, отказ в предоставлении Государственного акта на земельный участок, незаконное наложение правоохранительными органами ареста на земельный участок и др.

При оспаривании действий (бездействий) должностных лиц, гражданин вправе обратиться непосредственно в суд либо к вышестоящему в порядке подчиненности органу государственной власти, органу местного самоуправления, должностному лицу. В этом случае подлежит применению Закон Кыргызской Республики "Об административных процедурах". Если в удовлетворении заявления, поданного в порядке подчиненности, отказано или ответ не получен в течение месяца со дня его подачи, гражданин вправе обратиться в суд. Срок для обращения в суд - три месяца со дня, когда стало известно о нарушении прав и свобод. Заявление рассматривается судом в десятидневный срок с участием гражданина, руководителя органа государственной власти, органа местного самоуправления, должностного лица, действия (бездействие) которых оспариваются.

Суд, признав заявление обоснованным, выносит решение об обязанности соответствующего органа государственной власти, органа местного самоуправления, должностного лица устранить в полном объеме допущенное нарушение прав и свобод гражданина.

Анализ наиболее интересных судебных решений

В соответствии с Законом Кыргызской Республики "Об административных процедурах" заинтересованные лица имеют право обжаловать не только решения, но и отдельные действия (бездействия) административных органов, затрагивающие их права и интересы.

Акционерное общество обратилось в суд с исковым заявлением на бездействие городской управы по рассмотрению заявления о прямой продаже в собственность земельного участка.

Решением суда иск удовлетворен, суд апелляционной инстанции отменил решение суда первой инстанции и принял новое решение об отказе в удовлетворении иска.

Верховный суд поддержал выводы суда первой инстанции, обосновав следующим.

Согласно статье 3 Закона Кыргызской Республики "Об административных процедурах" заинтересованные лица вправе обращаться в административный орган для решения вопросов, входящих в компетенцию этого органа и непосредственно затрагивающих права и законные интересы такого лица. Административный орган обязан рассмотреть обращение по вопросу, входящему в его компетенцию, и вынести соответствующее решение исходя из приоритета прав, свобод и интересов граждан, индивидуальных предпринимателей и юридических лиц.

Ответчиком не было принято к рассмотрению заявление о прямой продаже в собственность земельного участка в установленный законом пятидневный срок. При этом, отсутствует мотивированный административный акт об отказе в принятии заявления, либо о возвращении заявления по основаниям, предусмотренных статьями 22 и 23 вышеуказанного закона.

Принимая во внимание, что в соответствии со статьей 43 данного закона заинтересованные лица имеют право обжаловать как решения, так и отдельные действия (бездействие) административных органов, затрагивающие их права и интересы, суд правомерно обязал городскую управу рассмотреть заявление истца[20].

ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ПРИРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ

Комментарий

Анализ показал значительное количество споров и судебных тяжб относительно прав на земельные участки особо охраняемых природных территорий (порядка 11 судебных дел). Наиболее частой проблемой, возникающей на практике, является ситуация, когда

правоустанавливающие либо правоудостоверяющие документы были выданы на один и тот же земельный участок, но разным лицам.

В основе возникновения таких спорных ситуаций лежит вопрос правомерности выделения земельного участка тем или иным органом, а также соблюдения порядка предоставления земельного участка. При решении о том к полномочиям какого органа относится предоставление земельных участков указанной категории, суды руководствуются Положением "О порядке использования земель природоохранного, рекреационного и историко-культурного назначения в Республике Кыргызстан", утвержденным постановлением Правительства Кыргызской Республики от 12 октября 1992 года №502.

В части же порядка предоставления земельных участков, отмечается обязательное проведение торгов в силу статьи 29 Земельного кодекса Кыргызской Республики.

Анализ наиболее интересных судебных решений

Отвод земельных участков под строительство лечебных и оздоровительных учреждений в курортных зонах осуществляется Правительством Кыргызской Республики по согласованию с областной государственной администрацией по результатам проведения открытых торгов.

Индивидуальный предприниматель обратился в суд с исковым заявлением о признании недействительным Договора купли-продажи земельного участка под зону капитального строительства и аренды парко-пляжной зоны, заключенного Обществом с ограниченной ответственностью и областной госадминистрацией, поскольку ранее этот участок был выделен истцу на праве срочного временного пользования.

Решением суда в удовлетворении исковых требований отказано со ссылкой на нарушение порядка предоставления в пользование истцу земель рекреационного назначения. Суд апелляционной инстанции решение отменил, поскольку местными органами власти при повторном выделении спорного земельного участка нарушены требования пункта 3 статьи 3 Земельного кодекса Кыргызской Республики, предусматривающего соблюдение защиты прав и законных интересов землепользователей.

Верховный суд отменил решение суда апелляционной инстанции, согласившись с выводами суда первой инстанции о нарушении порядка выделения земель в части:

- отсутствия утверждения Правительством решения сельской управы, районной и областной госадминистраций о предоставлении истцу земельного участка в срочное пользование как того требует пункт 51 Положения "О порядке использования земель природоохранного, рекреационного и историко-культурного назначения в Республике Кыргызстан";
- предоставление участка индивидуальному предпринимателю, в нарушение части 4 статьи 32 Земельного кодекса Кыргызской Республики, предусматривающего предоставление земельных участков рекреационного назначения в пользование только государственным, коммунальным землепользователям, а также юридическим лицам Кыргызской Республики;
- нарушение требований статьи 29 Земельного кодекса Кыргызской Республики и пункта 2 постановления Правительства Кыргызской Республики от 8 августа 2002 года №538, согласно которым предоставление права временного пользования земельным участком под строительство курортных, лечебно-оздоровительных и туристических объектов и объектов сервиса в Иссык-Кульской курортной зоне производится только на открытых торгах[21].

При проведении инвестиционного конкурса на земельный участок победитель определяется исходя из совокупности факторов: наибольшей цены выкупа и наибольшего объема общих инвестиций в инфраструктуру региона. В этой связи обязательное указание в заявке выкупной цены не является определяющим.

Акционерное общество обратилось в суд к областной государственной администрации о признании недействительными инвестиционных торгов.

В обоснование искового требования истец указал, что победителем инвестиционного конкурса объявлен участник, в заявке которого не была указана цена, предлагаемая за земельный участок. Кроме того, ранее принятым постановлением айыл окмоту спорный участок выделен истцу для строительства оздоровительного комплекса.

Решением суда торги признаны недействительными, поскольку были проведены с

нарушением пунктов 5.17, 5.18 Положения "О порядке проведения торгов по предоставлению земельных участков в курортно-рекреационной зоне Иссык-Кульской области, находящихся в государственной собственности, для строительства курортных, лечебно-оздоровительных и туристических объектов и объектов сервиса", утвержденного постановлением Правительства Кыргызской Республики от 21 июля 2004 года №547 (далее - Положение). Победителем был признан участник, который при подаче документов не указал предлагаемую им выкупную цену земельного участка и эта цена была установлена непосредственно на заседании комиссии, со слов участника торгов. Постановление сельской управы на основании которого земельный участок, предоставленный для реализации на торгах, ранее был предоставлен истцу под строительство оздоровительного комплекса, является обстоятельством, препятствующим предоставлению земельного участка для реализации на торгах.

Решением апелляционной инстанции решение суда первой инстанции отменено. Верховным судом решение суда апелляционной инстанции оставлено в силе по следующим основаниям.

Поскольку участником тендера в заявочном бланке не указана выкупная сумма земельного участка, комиссия вправе была принять во внимание предлагаемый им инвестиционный бизнес-проект, где указана общая выкупная стоимость земельного участка.

Согласно пункту 2.1. Положения под инвестиционным конкурсом понимается конкурс по предоставлению в собственность или пользование земельных участков, использование которых требует вложение определенных инвестиций для улучшения инфраструктуры, строительство курортных, лечебно-оздоровительных, туристических объектов и объектов сервиса. Инвестиционный конкурс проводится преимущественно по отношению к земельным участкам, использование которых требует инвестиций в инфраструктуру, а также имеет наилучшие инвестиционные предложения для строительства курортных, лечебно-оздоровительных и туристических объектов сервиса (пункт 5.3 Положения).

Принимая во внимание, что определения инвестиционного конкурса не содержат упоминания о цене выкупа, довод истца об обязательности указания ее несостоятелен. Наилучшим предложением считается не только наибольшая цена выкупа, но и наибольший объем общих инвестиций в инфраструктуру региона, на котором находится предоставляемый земельный участок.

Ссылка же на неотмененное постановление сельской управы является необоснованной, поскольку оно принято в нарушение пункта 51 Положения "О порядке использования земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения в Кыргызской Республике", утвержденного постановлением Правительства Кыргызской Республики от 12 октября 1992 года №502. Согласно последнему, отвод земельных участков под строительство лечебных и оздоровительных учреждений в курортных зонах осуществляется Правительством Кыргызской Республики по согласованию с областной государственной администрацией. Истцом указанная процедура не была произведена, а выставление земельного участка на торги не оспаривается[22].

ИПОТЕКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Комментарий

По 7 делам были рассмотрены споры связанные с реализацией залогового имущества в счет обеспечения кредитных договоров. Как правило, сторонами по таким искам выступают финансово-кредитные учреждения и заемщики.

При вынесении решений суды исходят из положений статей 299, 300 Гражданского кодекса Кыргызской Республики о том, что обязательства должны исполняться надлежащим образом и в установленный договором срок. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение условий договора не допускаются.

Таким образом, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения заемщиком обеспеченного залогом обязательства по возврату кредита и выплате процентов по нему, в соответствии с пунктом 1 статьи 334 Гражданского кодекса Кыргызской Республики суд принимал решение об обращении взыскания на заложенное имущество для удовлетворения требований кредитора.

При этом, судом обращается внимание на соблюдение кредитором порядка обращения взыскания

на предмет залога, предусмотренного статьей 58 Закона Кыргызской Республики "О залоге". Кредитор (залогодержатель) должен представить в суд, доказательства направления заемщику (залогодателю) извещения об обращении взыскания на предмет залога совершенного в письменной форме и зарегистрированного в установленном порядке.

Анализ наиболее интересных судебных решений

Нарушение порядка и сроков погашения кредита, установленных договором, является основанием обращения взыскания на предмет залога для удовлетворения требований кредитора

Банк обратился в суд с иском о взыскании с Общества с ограниченной ответственностью кредитной задолженности путем обращения взыскания на заложенное имущество.

В обоснование своих требований истец указал, что в обеспечение исполнения обязательств по кредитному договору, между истцом и ответчиком был заключен договор о залоге склада ГСМ с земельным участком. По истечении срока возврата кредита, в соответствии со статьями 27 и 28 Закона Кыргызской Республики "О залоге" ответчику были вручены извещения о возбуждении процедуры обращения взыскания на предмет залога, зарегистрированные в городском управлении Госрегистра. В указанный срок задолженность не была погашена, в силу чего истец обратился в суд с иском о взыскании кредитной задолженности путем обращения взыскания на заложенное имущество.

Решением суда исковые требования удовлетворены в полном объеме по следующим основаниям.

В соответствии с требованиями статьи 296 Гражданского кодекса Кыргызской Республики в силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, т.е. уплатить деньги. Согласно статье 299 Гражданского кодекса обязательства должны исполняться надлежащим образом и в установленный срок в соответствии с условиями договора и законодательством.

Согласно статье 356 Гражданского кодекса лицо, не исполнившее обязательства либо исполнившее его ненадлежащим образом, несет ответственность при наличии вины. При этом, отсутствие вины доказывается лицом, нарушившим обязательство.

Поскольку ответчик не представил каких-либо доказательств об отсутствии его вины или уважительных причин ненадлежащего исполнения принятых на себя обязательств по кредитному договору, то в соответствии со статьей 55 Закона Кыргызской Республики "О залоге" нарушение порядка и сроков погашения кредита, установленных договором, является основанием обращения взыскания на предмет ипотеки для удовлетворения требований взыскателя.

Суд апелляционной инстанции правомерно оставил решение суда первой инстанции без изменения[23].

Комментарий

Определенный интерес представляет также сформулированные позиции суда относительно процессуальных особенностей судебного порядка обращения взыскания на предмет залога.

В частности, если из материалов дела об обращении взыскания на предмет залога видно, что залог был или должен был быть осуществлен с согласия других лиц или органа, суд уведомляет об этом соответствующие лица или орган и предоставляет им возможность участвовать в данном деле. Кроме того, в силу статьи 62 Закона Кыргызской Республики "О залоге", лица, имеющие основанное на законе или договоре право пользования заложенным имуществом (арендаторы, наниматели, совершеннолетние члены семьи собственника жилого помещения и другие лица) или вещное право на это имущество (сервитут, право землепользования и другие права), вправе участвовать в рассмотрении дела об обращении взыскания на предмет залога в качестве заинтересованной стороны.

Игнорирования указанных обстоятельств является основанием для отмены судом надзорной инстанции принятых судебных актов и направление дела на новое рассмотрение (пункт 6 статьи 356 Гражданского процессуального кодекса Кыргызской Республики).

Анализ наиболее интересных судебных решений

Лица, имеющие основанное на законе или договоре право пользования заложенным имуществом, или вещное право на это имущество, вправе участвовать в рассмотрении дела об обращении взыскания на предмет залога в качестве заинтересованной стороны.

Прокурор в интересах Акционерного общества обратился в суд с исковым заявлением к Индивидуальному предпринимателю и физическим лицам-залогодателям о взыскании кредитной задолженности путем обращения взыскания на заложенное имущество.

Суд первой и апелляционной инстанций частично удовлетворили исковые требования.

Верховный суд отменил решения судов и передал дело на новое рассмотрение по следующим основаниям.

В соответствии с требованием статьи 54 Закона Кыргызской Республики "Об ипотеке" (1999 г.), действовавшего на момент начала процедуры обращения взыскания на предмет залога, и статьи 62 Закона Кыргызской Республики "О залоге" (2005 г.), действовавшего на момент рассмотрения иска в суде, лица, имеющие основанное на законе или договоре право пользования заложенным имуществом (арендаторы, наниматели, совершеннолетние члены семьи собственника жилого помещения и другие лица) или вещное право на это имущество (сервитут, право землепользования и другие права), вправе участвовать в рассмотрении дела об обращении взыскания на предмет залога в качестве заинтересованной стороны.

Члены семьи собственника жилых помещений должны были быть привлечены к участию в деле, поскольку последствием невыполнения должником кредитных обязательств является выселение их вместе с собственником помещения из переданного в залог жилья. Тем самым судебный акт затрагивает их права и обязанности.

Согласно пункту 6 статьи 356 Гражданского процессуального кодекса Кыргызской Республики, принятие судом решения о правах и обязанностях лиц, не привлеченных к участию в деле, является основанием для отмены принятых судебных актов и направления дела на новое рассмотрение[24].

Комментарий

Другой вопрос процессуального характера, который не редко возникает в процессе рассмотрения споров, вытекающих из договоров о залоге земельных участков, является вопрос о применении судом по заявлению лиц, участвующих в деле, мер по обеспечению иска (глава 14 Гражданского процессуального кодекса Кыргызской Республики). Наиболее популярной мерой по данной категории споров является наложение ареста на имущество (в нашем случае - земельный участок), принадлежащего ответчику.

Практическое значение имеет вопрос о возможности наложения судом ареста на земельный участок при условии, что нотариусом в силу статьи 70 Закона Кыргызской Республики "О нотариате" уже наложено запрещение отчуждения данного земельного участка. Суд в своих решениях приходит к выводу, что запрещение отчуждения, наложенное нотариусом, не препятствует суду в применении мер по обеспечению иска, в случае если непринятие таких мер может затруднить или сделать невозможным исполнение решения суда.

Анализ наиболее интересных судебных решений

Наложение нотариусом запрещения отчуждения предмета залога до прекращения договора о залоге не является препятствием для применения судом мер по обеспечению иска и наложения ареста на предмет залога.

Специальный администратор Общества с ограниченной ответственностью "Р" обратился в суд с иском к Обществу с ограниченной ответственностью "ИКГ" о признании недействительным договора о залоге имущественного комплекса пансионата. В ходе рассмотрения дела определением суда удовлетворено ходатайство истца о применении мер по обеспечению иска и наложен арест на имущественный комплекс.

Определением суда апелляционной инстанции данное определение отменено со ссылкой на то, что у суда первой инстанции не было достаточных оснований для наложения ареста на имущественный комплекс пансионата, так как в силу договора о залоге на указанный пансионат уже наложено запрещение нотариальной конторой, которое не может быть снято

без согласия истца.

Верховный суд определение суда апелляционной инстанции отменил и оставил в силе определение суда первой инстанции по следующим основаниям.

Запрещение на отчуждение заложенного имущества наложено в интересах и для осуществления прав ответчика, являющегося залогодержателем по договору залога. Снятие залогодержателем запрещения отчуждения заложенного имущества, наложенного нотариальной конторой, может затруднить или сделать невозможным исполнение решения суда о признании недействительным договора о залоге имущественного комплекса пансионата. Из материалов дела следует, что залогодержатель вступил во владение предметом залога и начал процедуру обращения взыскания на заложенное имущество.

В силу требования статьи 74 Закона Кыргызской Республики "О банкротстве (несостоятельности)" специальный администратор обязан предоставить обеспеченное имущество во владение обеспеченного залогом кредитора по первому требованию. При таких обстоятельствах суд первой инстанции пришел к правильному выводу о применении мер по обеспечению иска и наложении ареста на имущественный комплекс пансионата[25].

ТРЕБОВАНИЯ ОБ УСТРАНЕНИИ ПРЕПЯТСТВИЙ В ПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ И ИСТРЕБОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЗ ЧУЖОГО НЕЗАКОННОГО ВЛАДЕНИЯ

Комментарий

Исковые требования об устранении препятствий в пользовании земельным участком и истребовании земельного участка из чужого незаконного владения представляет собой одни из наиболее распространенных способов защиты вещных прав и встречались при анализе порядка 15 судебных дел за указанный период.

Иски об истребовании земельного участка из чужого незаконного владения подаются в случае незаконной утраты земельного участка из фактического владения собственника. Истцом по таким искам является собственник земельного участка, который должен доказать свое право на него. Особенность данных исков по земельным спорам заключается в облегчении процедуры доказывания права собственности на спорный земельный участок, поскольку права на них подлежат государственной регистрации.

Анализ судебной практики показал, что иски об устранении препятствий в осуществлении права собственности земельным участком, которые не связаны с лишением собственника владения его имуществом, подаются в случае самовольного захвата соседских земельных участков, выделенных под огород, возведении строений или сооружений, создающих различные помехи в нормальном использовании земельного участка.

Истцом по таким делам является собственник земельного участка, испытывающий препятствия в его использовании. Указанные исковые требования можно предъявлять в любой момент, пока сохраняется правонарушение. Одновременно с требованием устранить нарушителем противоправного состояния истцами, как правило, предъявляются иски о возмещении причиненных этим убытков.

Анализ наиболее интересных судебных решений

Собственник земельного участка вправе пресекать любые попытки нарушения права на земельный участок помимо его воли. Нарушенные права подлежат восстановлению в порядке, предусмотренном законодательством Кыргызской Республики.

Индивидуальный предприниматель О-ва обратилась в суд к индивидуальному предпринимателю М-вой с иском о заявлении об устранении препятствий по владению, пользованию и распоряжению земельным участком.

Свои требования истец обосновал тем, что постановлением местной госадминистрации ей был отведен земельный участок, на основании которого выдан государственный акт о праве частной собственности. Индивидуальный предприниматель М-ва разместила на отведенном О-вой земельном участке киоск для реализации газет без согласия О-вой и без оформления разрешительных документов.

Ответчик в подтверждение правомерности своих действий сослался на следующее. Постановление местной госадминистрации принято с превышением полномочий. По смыслу

статьи 98 Земельного кодекса Кыргызской Республики (в редакции 1991 года) земли общего пользования не закрепляются за конкретными предприятиями, учреждениями, организациями и гражданами и находятся в непосредственном ведении городского Совета народных депутатов. В силу статьи 89 Земельного кодекса Кыргызской Республики решение о предоставлении земельных участков во владение, пользование и аренду в пределах городской черты принимает городской Совет народных депутатов.

Суд удовлетворил исковые требования и обязал М-ву освободить земельный участок по следующим основаниям.

В соответствии со статьей 49 Земельного кодекса Кыргызской Республики собственник земельного участка и землепользователь имеет право самостоятельно хозяйствовать на земле, используя ее по целевому назначению и пресекать любые попытки нарушения права на земельный участок помимо его воли[26].

При передаче права собственности на здание и сооружение к другому лицу, оно приобретает право на земельный участок, закрепленный за этим зданием и сооружением, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник здания и сооружения, если иное не предусмотрено соглашением сторон.

Общество с ограниченной ответственностью обратилось в суд с исковым заявлением к Банку об истребовании имущества из чужого незаконного владения и признании права собственности на оспариваемое имущество.

В обоснование своих требований истец сослался на то, что ответчиком самовольно захвачено и продано третьему лицу, не относящееся к предмету Соглашения об отступном, заключенному истцом с ответчиком, имущество, в частности земельный участок, который не входит в состав имущественного комплекса консервного завода.

Решением суда в удовлетворении исковых требований отказано. Суды апелляционной и надзорной инстанции решение оставили без изменения, сочтя доводы истца необоснованными, т.к. в соответствии со статьей 44 Земельного кодекса Кыргызской Республики, здание и сооружение неотделимы от права на земельный участок, закрепленного за этим зданием и сооружением. При передаче, переходе, ипотеке права собственности на здание и сооружение или их части к другому лицу, оно приобретает право на земельный участок, закрепленный за этим зданием и сооружением, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник здания и сооружения, если иное не предусмотрено соглашением сторон. Кроме того, в соответствии со статьей 33 Гражданского кодекса Кыргызской Республики в состав предприятия имущественного комплекса входят все виды имущества, используемые для его деятельности, включая земельные участки.

Истцом каких-либо доказательств, подтверждающих право собственности на оспариваемое имущество как обособленный объект, не входящий в состав имущественного комплекса, представлено не было. Требования законодательства относительно формы и государственной регистрации Соглашения об отступном и в последующем заключенного договора купли-продажи имущественного комплекса третьему лицу были соблюдены, соответственно переданное имущество на основании совершенных сделок не может считаться незаконным владением, а требование заявителя об истребовании имущества из чужого незаконного владения и признании права собственности на оспариваемое имущество нарушает имущественные права третьего лица, являющимся добросовестным приобретателем спорного имущества[27].

ПРИЗНАНИЕ НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНЫМИ ДОГОВОРОВ И ПРИМЕНЕНИЕ ПОСЛЕДСТВИЙ ИХ НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНОСТИ

Комментарий

Исковые требования о признании договоров недействительными за указанный период встречались в 23 случаях. Наиболее распространенными являлись случаи признания договоров недействительными по статье 185 Гражданского кодекса Кыргызской Республики по причине несоответствия договоров требованиям законодательства о проведении торгов на земельный участок, о порядке совершения сделок в акционерных обществах, отсутствии согласия супругов на совершение сделки, отсутствия регистрации договоров аренды, заключенных на срок более

трех лет и договоров об ипотеке земельного участка и др.

В качестве последствия признания договора недействительным истцы требовали вернуть им все полученное другой стороной по сделке, отменить регистрацию на недвижимость по признанному недействительным договору.

Анализ наиболее интересных судебных решений

Отсутствие нотариально удостоверенное согласие супруга для совершения другим супругом сделки по распоряжению недвижимостью и сделки, требующей нотариального удостоверения и регистрации является основанием для признания сделки недействительной.

Гражданин С-в обратился в суд с иском к гражданке С-вой, районному управлению по землеустройству и регистрации прав на недвижимое имущество и государственному нотариусу о признании недействительной договора дарения жилого домостроения и закрепленного за ним земельного участка, поскольку он не уполномочивал никого доверенностью на заключение спорного договора дарения и не давал письменного согласия на дарение оспариваемой недвижимости.

Суд удовлетворил исковые требования по следующим основаниям.

В силу пункта 3 статьи 36 Семейного кодекса Кыргызской Республики для совершения одним из супругов по распоряжению недвижимостью и сделки, требующей нотариального удостоверения и регистрации в установленном законом порядке, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга.

Супруг, чье нотариально удостоверенное согласие на совершение указанной сделки не было получено, вправе требовать признания сделки недействительной в судебном порядке в течение трех лет со дня, когда он узнал или должен был узнать о совершении данной сделки[28].

[1] Постановление судебной коллегии по административным и экономическим делам ВС КР от 26 декабря 2007 года по делу N ЭД-000158/07.МБ

[2] Постановление судебной коллегии по административным и экономическим делам ВС КР от 18 сентября 2007 года по делу N 07-000287/07.АД

[3] Постановление судебной коллегии по административным и экономическим делам Верховного суда КР от 26 апреля 2007 года по делу N АД-000180/06МБА

[4] Постановление судебной коллегии по административным и экономическим делам ВС КР от 4 апреля 2007 года по делу N 07-000067/07-ЭД

[5] Постановление судебной коллегии по административным и экономическим делам ВС КР от 3 июля 2007 года по делу N ЭД-000208/06.МИ

[6] Постановление судебной коллегии по административным и экономическим делам ВС КР от 24 апреля 2007 года по 7) прекращения (аннулирования) государственным органом по недропользованию прав пользования недрами в случаях, предусмотренных Законом Кыргызской Республики "О недрах".делу N ЭД-000940/06.МБ

[7] Постановление судебной коллегии по административным и экономическим делам ВС КР от 3 мая 2007 года по делу N ЭД-000218/06-МИ

[8] Постановление судебной коллегии по административным и экономическим делам ВС КР от 12 июня 2007 года по делу N 07-000181/07.ЭД

[9] Постановление судебной коллегии по административным и экономическим делам ВС КР от 5 июня 2007 года по делу N ЭД-000012/05.МО

[10] Постановление судебной коллегии по административным и экономическим делам ВС КР от 25 декабря 2007 года по делу N 07-000435/07.АД

[11] Постановление судебной коллегии по административным и экономическим делам ВС КР от 4 декабря 2007 года по делу N 07-000402/07.АД

- [12] Постановление судебной коллегии по административным и экономическим делам ВС КР от 14 сентября 2007 года по делу N АД-000094/06.МЧ
- [13] Постановление судебной коллегии по административным и экономическим делам ВС КР от 13 февраля 2007 года по делу N 07-000371/06.ЭД
- [14] Постановление судебной коллегии по административным и экономическим делам ВС КР от 3 мая 2007 года по делу N ЭД-000218/06-МИ
- [15] Постановление судебной коллегии по административным и экономическим делам ВС КР от 24 апреля 2007 года по делу N ЭД-000940/06.МБ
- [16] Постановление судебной коллегии по административным и экономическим делам ВС КР от 10 апреля 2007 года по делу N АД-000200/06.МО; См. также аналогичное решение- Постановление судебной коллегии по административным и экономическим делам ВС КР от 12 декабря 2007 года по делу N 07-381/07-АД (N АД-73/06.МИ)
- [17] Наша справка:- налог на недвижимость в Кыргызской Республике до настоящего момента не введен.
- [18] Постановление судебной коллегии по административным и экономическим делам ВС КР от 16 января 2007 года по делу N 07-000331/06.ЭД
- [19] Постановление судебной коллегии по административным и экономическим делам ВС КР от 4 апреля 2007 года по делу N ЭД-000334/06.МД
- [20] Постановление судебной коллегии по административным и экономическим делам ВС КР от 23 мая 2007 года по делу N 07-000141/07ад
- [21] Постановление судебной коллегии по административным и экономическим делам ВС КР от 21 мая 2007 года по делу N 07-000152/07.ЭД (N ЭД-000320/06МИ)
- [22] Постановление судебной коллегии по административным и экономическим делам ВС КР от 3 октября 2007 года по делу N ЭД-000053/07.МИ
- [23] Постановление судебной коллегии по административным и экономическим делам ВС КР от 28 августа 2007 года по делу N 07-000060/07.СГ (N СГ-000085/06.МО)
- [24] Постановление судебной коллегии по административным и экономическим делам ВС КР от 12 июня 2007 года по делу N ЭД-000053/06.МО
- [25] постановление судебной коллегии по административным и экономическим делам ВС КР от 30 ноября 2007 года по делу N ЭД-000772/07.МБ
- [26] Постановление судебной коллегии по административным и экономическим делам ВС КР от 14 мая 2007 года по делу N ЭД-000230/06-МИ
- [27] Постановление судебной коллегии по административным и экономическим делам ВС КР от 4 мая 2007 года по делу N 07-000135/07-ЭД (N ЭД-000172/06.МО)
- [28] Решение межрайонного суда по экономическим и административным делам Баткенской области от 11 сентября 2007 года по делу N АД-107/2007МБа

