

Задача 1. Житель г. Краснодара гражданин Ларин и проживающая в г. Москве гражданка Медикова заключили договор купли-продажи земельного участка и жилого дома, находящихся в Краснодарском крае. Однако в регистрации данного договора было отказано на основании ч. 1 ст. 16 закона Краснодарского края «Об особом порядке землепользования в Краснодарском крае», устанавливающей запрет на совершение сделок с земельными участками на территории Краснодарского края, если стороной договора является гражданин, не имеющий регистрации права на постоянное проживание в Краснодарском крае.

Каким положениям законодательства противоречит данная норма закона Краснодарского края? Правомерен ли отказ в регистрации договора купли-продажи земельного участка в данном случае? Решите дело.

Решение.

В соответствии со ст. 36 Конституции РФ¹ граждане и их объединения вправе иметь в частной собственности землю. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц. Условия и порядок пользования землей определяются на основе федерального законодательства: Гражданского кодекса РФ², Земельного кодекса РФ³ и Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»⁴.

¹ Конституция РФ (принята всенародным голосованием 12. 12. 1993) //Собрание законодательства РФ. 2014. № 31. Ст. 4398.

² Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30. 11. 1994 № 51-ФЗ //Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

³ Земельный кодекс РФ от 25. 10. 2001 № 136-ФЗ //Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.

⁴ Федеральный закон от 24. 07. 2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» //Собрание законодательства РФ. 2002. № 30. Ст. 3018.

Кроме того, в соответствии с ч. 1 ст. 27 Конституции РФ каждый, кто законно находится на территории РФ, имеет право свободно передвигаться, выбирать место пребывания и жительства.

Согласно ч. 3 ст. 55 Конституции РФ права и свободы человека и гражданина могут быть ограничены федеральным законом только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

Таким образом, норма закона Краснодарского края, устанавливающая запрет на совершение сделок с земельным участком, находящимся на территории Краснодарского края, если стороной договора является гражданин, не имеющий регистрации на постоянное проживание в Краснодарском крае, противоречит Конституции РФ, так как она ограничивает право частной собственности граждан на землю, а такие ограничения могут устанавливаться только федеральным законом.

Следовательно, отказ в государственной регистрации данного договора купли-продажи земельного участка является неправомерным.

Задача 2. При рассмотрении вопроса о выделении земельного участка под строительство подземного гаража на территории, примыкающей к жилым домам, администрация г. Хабаровска издала постановление, не выяснив предварительно мнение граждан, интересы которых затрагиваются данным актом. Из коллективного заявления, адресованного администрации города, следует, что собрание жильцов по данному поводу не проводилось. Граждане, проживающие в близлежащих домах, возражали против строительства гаража и обращались с протестом в инспекции архитектурного надзора города и Центрального района. Из материалов дела также следует, что гараж не включен в плановую застройку города.

Какие земельные права граждан нарушены данным постановлением главы администрации? В каких случаях допускается возможность

предоставления земельного участка, минуя процедуру предварительного согласования места размещения объекта? Решите дело.

Решение.

В соответствии с п. 4 ч. 1 ЗК РФ граждане и общественные организации вправе участвовать в решении вопросов, касающихся их прав на землю, вправе участвовать в подготовке решений, реализация которых может оказать воздействие на состояние земель при их использовании и охране, а органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны обеспечить возможность такого участия в порядке и формах, установленных законодательством.

В соответствии с пп. 3 п. 3 ст. 28 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ»⁵ на публичные слушания должны выноситься проекты планов и программ развития муниципального образования, проекты правил благоустройства территорий, вопросы предоставлений разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства при отсутствии утвержденных правил землепользования и застройки.

Таким образом, предоставление земельного участка, минуя процедуру предварительного согласования размещения объекта, возможно при включении объекта капитального строительства в генеральный план городского округа.

Так как в данном случае подземный гараж не включен в плановую застройку города, то предварительное согласование размещения объекта капитального строительства на публичных слушаниях обязательно. Следовательно, постановление администрации г. Хабаровска должно быть признано незаконным.

⁵ Федеральный закон от 06. 10. 2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» //Собрание законодательства РФ. 2003. № 40. Ст. 3822.

Задача 3. Гражданин Русаков, имея на праве постоянного пользования земельный участок, предоставленный ему для дачного хозяйства в 1982 г., обратился в местную администрацию с заявлением о перерегистрации земельного участка на праве собственности. Решением местной администрации ему было отказано в перерегистрации земельного участка на праве собственности и предложено заключить договор долгосрочной аренды этого земельного участка. Гражданин Русаков обжаловал решение местной администрации в суде.

Подлежит ли удовлетворению жалоба Русакова? Каков порядок переоформления прав на земельный участок, предоставленный для дачного хозяйства? Решите дело.

Решение.

В соответствии с Федеральным законом «О внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества»⁶ был определен упрощенный порядок переоформления возникших до введения в действие Земельного кодекса РФ прав граждан на земельные участки, предоставленные гражданам для ведения дачного хозяйства.

В соответствии с ч. 2 ст. 25.2 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»⁷ основанием для государственной регистрации права собственности гражданина на такой земельный участок является следующий документ:

- акт о предоставлении такому гражданину данного земельного участка, изданный органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах его компетенции и в порядке, установленном

⁶ Федеральный закон от 30. 06. 2006 № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» //Собрание законодательства РФ. 2006. № 27. Ст. 2881.

⁷ Федеральный закон от 21. 07. 1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» //Собрание законодательства РФ. 1997. № 30. Ст. 3594.

законодательством, действовавшим в месте издания такого акта на момент его издания;

- акт (свидетельство) о праве такого гражданина на данный земельный участок, выданный уполномоченным органом государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания такого акта на момент его издания;

- выдаваемая органом местного самоуправления выписка из похозяйственной книги о наличии у такого гражданина права на данный земельный участок (в случае, если этот земельный участок предоставлен для ведения личного подсобного хозяйства);

- иной документ, устанавливающий или удостоверяющий право такого гражданина на данный земельный участок.

Таким образом, решение местной администрации об отказе в перерегистрации права на земельный участок, предоставленный Рублеву в 1982 году для ведения дачного хозяйства, является незаконным. Рублеву следует обратиться в регистрирующий орган с соответствующим документом, подтверждающим его право на земельный участок.

Список использованных источников

1. Конституция РФ (принята всенародным голосованием 12. 12. 1993) //Собрание законодательства РФ. 2014. № 31. Ст. 4398.
2. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30. 11. 1994 № 51-ФЗ //Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
3. Земельный кодекс РФ от 25. 10. 2001 № 136-ФЗ //Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.
4. Федеральный закон от 24. 07. 2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» //Собрание законодательства РФ. 2002. № 30. Ст. 3018.
5. Федеральный закон от 06. 10. 2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» //Собрание законодательства РФ. 2003. № 40. Ст. 3822.
6. Федеральный закон от 30. 06. 2006 № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» //Собрание законодательства РФ. 2006. № 27. Ст. 2881.
7. Федеральный закон от 21. 07. 1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» //Собрание законодательства РФ. 1997. № 30. Ст. 3594.