



ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПЛЕНУМА ВЕРХОВНОГО СУДА ПРИДНЕСТРОВСКОЙ МОЛДАВСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

№ 3

г. Тирасполь

от 15 января 2014 года

О некоторых вопросах, возникающих у судов при рассмотрении земельных споров

(с изменениями, внесенными постановлениями Пленума Верховного суда ПМР от 17 июня 2020 года № 8, от 22 сентября 2023 года № 12)

Обсудив Обзор законодательства и судебной практики Верховного суда Приднестровской Молдавской Республики по рассмотрению отдельных категорий земельных споров, утвержденный Постановлением Президиума Верховного суда Приднестровской Молдавской Республики от 06 июля 2012 года, Пленум отмечает, что у судов возникли вопросы, требующие разрешения.

В целях обеспечения правильного и единообразного применения земельного законодательства Пленум Верховного суда Приднестровской Молдавской Республики на основании статьи 89 Конституции Приднестровской Молдавской Республики постановляет дать судам следующие разъяснения:

1. Защита нарушенных или оспариваемых прав граждан и организаций на землю осуществляется в судебном порядке (пункт 1 статьи 99 Земельного кодекса Приднестровской Молдавской Республики (далее по тексту – ЗК ПМР) как путем подачи в суд жалобы на действия (бездействие) органа государственной власти, управления или должностного лица, в ведении которых находятся вопросы регулирования земельных отношений, так и путем предъявления иска в общем порядке.

Выбор между указанными формами защиты права определяется в зависимости от субъектного состава участников отношений и от характера направленности требований заявителя (защита субъективного гражданского права, лишение юридической силы акта органа государственной власти, управления или должностного лица и др.).

При совпадении в одном заявлении требований, предусматривающих различную форму защиты права, все требования необходимо рассматривать в исковом порядке.

В случае если при подаче заявления (жалобы) или при рассмотрении дела, возникающего из административно - правовых отношений, устанавливается наличие спора о праве, подведомственного судам, суд разрешает данный

процессуальный вопрос в порядке, предусмотренном Гражданским процессуальным кодексом Приднестровской Молдавской Республики (далее по тексту – ГПК ПМР).

В силу пункта 1 статьи 102 ЗК ПМР незаконные акты государственных или иных органов, не соответствующие действующему законодательству ПМР и нарушающие земельные права и охраняемые законодательством ПМР интересы гражданина или юридического лица, могут быть признаны судом недействительными.

2. Согласно пункту 1 статьи 11 Гражданского кодекса ПМР (далее по тексту – ГК ПМР) и пункту 1 статьи 99 ЗК ПМР защита нарушенных или оспоренных земельных прав осуществляется в судебном порядке в соответствии с подведомственностью дел, установленной процессуальным законодательством.

Необходимо учитывать, что судам неподведомственны требования граждан и организаций, разрешение которых относятся к компетенции органов государственной власти и управления (по вопросам регулирования земельных отношений (статьи 10 – 17 ЗК ПМР), а также Арбитражного суда ПМР в соответствии с подведомственностью дел, установленной процессуальным законодательством.

3. При разрешении вопроса об участии прокурора при рассмотрении земельных споров судам необходимо руководствоваться нормами ГПК ПМР.

4. Основания возникновения земельных прав и обязанностей предусмотрены пунктом 1 статьи 40 ЗК ПМР. В частности, согласно подпункту б) пункта 1 статьи 40 ЗК ПМР земельные права и обязанности возникают из актов государственных органов и местных органов власти, предусмотренных законом в качестве основания возникновения земельных прав и обязанностей.

При этом право на защиту нарушенного или оспариваемого права на землю, согласно пункту 2 статьи 41 ЗК ПМР, возникает с момента государственной регистрации уполномоченным органом документов, выданных органами государственной власти и управления в пределах своей компетенции, удостоверяющих права на землю.

При рассмотрении земельных споров судам следует учитывать, что в силу пункта 2 статьи 44 ЗК ПМР, права на землю удостоверяются: документами о государственной регистрации права пожизненно наследуемого владения (в том числе свидетельствами о государственной регистрации прав на землю, выписками из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и иными документами), документами о государственной регистрации права долгосрочного пользования земельным участком (в том числе свидетельствами о государственной регистрации прав на землю, выписками из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и иными документами), договором аренды, договором субаренды, договором о временном пользовании земельным участком.

(Абзац третий пункта 4 в редакции постановления Пленума Верховного суда ПМР от 22.09.2023 года № 12)

Согласно пункту 3 статьи 2 Закона ПМР «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 20.10.2011г. № 188-3-V (САЗ 11-42), датой государственной регистрации прав является день внесения

соответствующих записей о правах в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП).

Именно с даты внесения записи в ЕГРП уполномоченным органом о праве граждан и организаций на землю возникает право на защиту нарушенного или оспариваемого земельного права.

В случае если документы, удостоверяющие права на землю выданы до введения в действие ЗК ПМР, то право на защиту возникает с момента выдачи таких документов исполнительными комитетами районных, городских Советов народных депутатов (статьи 13, 17 ЗК МССР), которые имеют равную юридическую силу с документом, подтверждающим факт государственной регистрации права на землю, выдаваемым уполномоченными органами, осуществляющими запись в ЕГРП (пункт 5 статьи 44 ЗК ПМР).

(Абзац шестой пункта 4 в редакции постановления Пленума Верховного суда ПМР от 22.09.2023 года № 12)

5. Поскольку земля находится в исключительной собственности государства, она может предоставляться только в пользование и (или) владение (пункт 1 статьи 277 ГК ПМР). Сделки с землей, влекущие отчуждение земельных участков (изменение государственной формы собственности на землю) не допускаются и являются ничтожными с момента их совершения (пункт 3 статьи 42 ЗК ПМР).

6. При рассмотрении требований, вытекающих из сделки с правами на землю, судам необходимо учитывать, что согласно статьи 64 ЗК ПМР, сделки с правами на землю совершаются только в письменной форме, подлежат обязательному нотариальному удостоверению, за исключением случаев, указанных в ЗК ПМР и государственной регистрации в ЕГРП. Согласно пункту 4 статьи 64 ЗК ПМР несоблюдение указанных требований влечет недействительность сделки (статьи 182 – 197 ГК ПМР).

(Пункт 6 в редакции постановления Пленума Верховного суда ПМР от 17.06.2020 №8)

7. По смыслу статей 30 – 33 ЗК ПМР в случае не достижения между участниками общего пользования земельным участком соглашения во внесудебном порядке о способе и условиях раздела общего земельного участка или выдела земельной доли одного из них, а также об определении порядка пользования земельным участком, спор может быть разрешен в судебном порядке.

При рассмотрении дел данной категории судам необходимо проверить, отведен ли земельный участок, по поводу которого возник спор, в установленном законом порядке, истребовать документы, удостоверяющие права на землю, а также документы, подтверждающие государственную регистрацию. Также необходимо исследовать планы земельных участков, отведенных в натуре и находящихся в фактическом пользовании, а также документы о принадлежности строения, находящегося на земельном участке, с указанием доли каждого собственника, выяснить, имеется ли между сособственниками жилого дома соглашение о реальном разделе дома, об определении порядка пользования им, о порядке пользования общим земельным участком или решение суда по указанным обстоятельствам.

При этом правовое значение может иметь не любой сложившийся порядок пользования, а только такой, в основе которого лежит добровольное соглашение сторон о распределении общего земельного участка (например, гражданско-правовой договор).

Суду следует выяснить, не сложился ли до возникновения спора между совладельцами индивидуального строения порядок пользования участком, который может точно не соответствовать долям домовладельцев, а если сложился, то возможно ли его изменение без существенного нарушения интересов совладельцев, установить нуждаемость каждого из собственников в пользовании земельным участком и реальную возможность совместного пользования.

Вопрос о том, является ли нарушение интересов совладельцев существенным, решается судом в каждом конкретном случае с учетом фактических обстоятельств дела. При этом могут быть приняты во внимание затраты, вложенные сторонами в освоение и благоустройство земельного участка, нахождение на нем строений, сооружений, плодово-ягодных насаждений, возможность их переноса, а также необходимость выделения совладельцам части земельного участка для поддержания принадлежащих им частей дома, других строений и сооружений в пригодном для пользования состоянии.

8. Согласно пункту 5 статьи 53 ЗК ПМР раздел земельного участка между собственниками здания, строения, сооружения, находящегося в общей собственности, допускается с учетом минимальных норм для участков данного целевого назначения с учетом доли каждого собственника в общей собственности.

При этом судам следует иметь в виду, что статьей 60 ЗК ПМР предусмотрены максимальные (предельные) размеры предоставления земельных участков. Минимальные нормы (размеры) – в настоящее время законодательством ПМР не регламентированы.

Для правильного разрешения земельных споров большое значение имеют специальные познания в области строительства и землеустройства. Поэтому при подготовке дела к судебному разбирательству или при рассмотрении дела надлежит в каждом случае обсуждать вопрос о назначении судебной строительно-технической экспертизы.

В резолютивной части решения суда должны быть указаны размер и границы участков, передаваемых в пользование каждой из сторон, а также участков, выделяемых в общее пользование, если существует необходимость установления проходов через участки к дому, постройкам, на улицу и т.д. Указанные обстоятельства в решении должны быть изложены таким образом, чтобы они были понятны и не вызывали споров и затруднений при исполнении решения.

В силу подпункта г) статьи 224 ГК ПМР исковая давность не распространяется на требования собственника или иного владельца об устранении всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения не были соединены с лишением владения (статья 321 ГК ПМР). В этой связи длительность нарушения права не препятствует удовлетворению этого требования судом.

9. В силу статей 321 и 322 ГК ПМР иск об устранении нарушений прав, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению в случае, если истец докажет, что он является лицом, владеющим и пользующимся землей по основанию, предусмотренному законом (пункт 1 статьи 21 ЗК ПМР) или договором, и что действиями ответчика, не связанными с лишением владения, нарушается его право владения и пользования землей. Такой иск подлежит удовлетворению и в том случае, когда истец докажет, что имеется реальная угроза нарушения его права владения и пользования землей со стороны ответчика.

10. При рассмотрении исков об устранении нарушений прав, не связанных с лишением владения, путем возведения ответчиком здания, строения, сооружения суду следует, в том числе, проверять соблюдены ли градостроительные и строительные нормы и правила при строительстве соответствующего объекта.

Несоблюдение градостроительных и строительных норм и правил при строительстве может являться основанием для удовлетворения заявленного иска, если при этом нарушается право владения или пользования землей истца. Одним из доказательств по делам указанной категории является заключение эксперта.

11. Удовлетворяя иск об устранении нарушений прав, не связанных с лишением владения, суд вправе как запретить ответчику совершать определенные действия, так и обязать ответчика устранить последствия нарушения права истца.

Отсутствие возражений предыдущего владельца и пользователя земель против нарушений прав, не связанных с лишением владения, само по себе не может являться основанием для отказа в удовлетворении иска нового владельца и пользователя земель об устранении нарушений прав, не связанных с лишением владения.

Согласно статье 318 ГК ПМР во взаимосвязи со статьей 322 ГК ПМР владлец и (или) пользователь земельного участка вправе истребовать, в частности, свой земельный участок из чужого незаконного владения. При этом на требования владельца и (или) пользователя земельного участка об истребовании своего земельного участка из чужого незаконного владения распространяется общий трехлетний срок исковой давности (статья 212 ГК ПМР).

12. При рассмотрении судом требований о признании недействительным решения органа государственной власти или местного самоуправления, об изъятии земельного участка, в порядке, предусмотренном статьей 91 ЗК ПМР, судам необходимо учитывать, что основания прекращения прав владения и (или) пользования земельным участком предусмотрены пунктом 1 статьи 85, пунктом 1 статьи 86, пунктом 1 статьи 87, статьей 88 ЗК ПМР.

Судам следует проверять, имеются ли предусмотренные законом основания прекращения прав пользования (владения) землей и соблюден ли установленный статьей 91 ЗК ПМР порядок принудительного прекращения прав на земельный участок.

Несоблюдение порядка принудительного прекращения прав на земельный участок, предусмотренного статьей 91 ЗК ПМР, влечет признание судом решения о прекращении прав на земельный участок недействительным.

Председатель Верховного суда
Приднестровской Молдавской Республики

В.С. Рымарь

Секретарь Пленума, судья Верховного суда
Приднестровской Молдавской Республики

О.Л. Колесникова