



**ПОСТАНОВЛЕНИЕ
ПРЕЗИДИУМА ВЕРХОВНОГО СУДА
ПРИДНЕСТРОВСКОЙ МОЛДАВСКОЙ РЕСПУБЛИКИ**

от 6 июля 2012 года

Президиум Верховного Суда Приднестровской Молдавской Республики, обсудив Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда ПМР по рассмотрению отдельных категорий земельных споров, руководствуясь частями 3, 4 статьи 4 и подпунктом «в» части 2 статьи 16 Конституционного Закона «О Верховном Суде Приднестровской Молдавской Республики»,

постановляет:

1. Утвердить Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда ПМР по рассмотрению отдельных категорий земельных споров, согласно приложению.
2. Направить Обзор в суды общей юрисдикции Приднестровской Молдавской Республики в качестве рекомендаций в практической деятельности.

**Председательствующий
Президиума**

В.С. Рымарь

О Б З О Р

законодательства и судебной практики Верховного Суда ПМР по рассмотрению отдельных категорий земельных споров

I. Общие положения

1. Порядок рассмотрения земельных споров.

1.1. Защита нарушенных или оспариваемых прав граждан и организаций на землю осуществляется как путем подачи в суд жалобы на действия (бездействие) органа государственной власти, управления или должностного лица, в ведении которых находятся вопросы регулирования земельных отношений (статья 238-1 ГПК ПМР), так и путем предъявления иска в общем порядке (статья 128 ГПК ПМР).

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

При совпадении в одном заявлении требований предусматривающих различную форму защиты права, все требования необходимо рассматривать в исковом порядке (статья 128 ГПК ПМР). В случае, если при подаче заявления (жалобы) или при рассмотрении дела, возникающего из административно - правовых отношений, устанавливается наличие спора о праве, подведомственного судам, суд выносит определение об оставлении заявления (жалобы) без рассмотрения, в котором разъясняет заявителю и заинтересованным лицам их право разрешить спор в порядке искового производства (часть 2 статьи 231 ГПК ПМР).

1.2. 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. Подведомственность по делам, возникающим из земельных правоотношений.

2.1. В силу пункта 1 статьи 11 ГК ПМР и пункта 1 статьи 99 ЗК ПМР защита нарушенных или оспоренных земельных прав осуществляется в

судебном порядке в соответствии с подведомственностью дел, установленной процессуальным законодательством.

2.2. Неподведомственны судам 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.

Суд не вправе обязать орган, осуществляющий предоставление земельных участков, выдать соответствующий акт на право пользования землей, так как это не входит в его компетенцию.

Решением суда отказано в удовлетворении жалобы К.П.В. об обязанности госадминистрации г. Григориополь и Григориопольского района выдать ей государственный акт землепользования на земельный участок площадью 730 кв.м по границам указанным в техническом паспорте на домовладение № <...> расположенное по адресу <...>.

Судебная коллегия оставила решение суда без изменения указав, что требования заявительницы в части возложения обязанности на госадминистрацию г. Григориополь и Григориопольского района выдать ей государственный акт землепользования на земельный участок площадью 730 кв.м по границам, указанным в техническом паспорте на указанное домовладение не основаны на законе, так как в соответствии со ст. 15 ЗК ПМР вопросы принятия решения о предоставлении земельных участков входят в компетенцию районной государственной администрации, а не суда.

*Определение судебной коллегии
по делу № 3к-626/2011*

Суд не вправе определить размер земельного участка, так как это не входит в его полномочия.

Ч.А.Е. обратился в суд с иском к Д.П.А., главе административно-территориального управления с. Ближний Хутор, в котором просил суд определить размер его земельного приусадебного участка в натуре в соответствии с нормами ЗК и актов вторичного землепользования, а также обязать ответчика произвести раздел спорной территории.

Суд в принятии искового заявления Ч.А.Е. к Д.П.А. об определении размера земельного участка отказал, разъяснил Ч.А.Е., что он может обратиться в государственную администрацию с. Бл. Хутор, Слободзейского района с заявлением об определении размера земельного участка.

Судебная коллегия согласилась с определением суда первой инстанции, указав, что согласно п. 1 ч. 2 ст. 131 ГПК ПМР судья отказывает в принятии искового заявления, если дело не подлежит рассмотрению в судах.

Учитывая, что в силу подп. 1, 2 ст. 38 Закона ПМР «Об органах местной власти, местного самоуправления и государственной администрации в Приднестровской Молдавской Республике» вопросы предоставления земельных участков и их изъятия, а также регулирование права землепользования входят в компетенцию государственных администраций городов, поселков, сел Приднестровской Молдавской Республики, суд пришел к правильному выводу, что заявленные требования не подведомственны суду.

*Определение судебной коллегии
по делу №3к-322/2010*

Суд не вправе запретить отчуждение земельного участка, так как распоряжение земельными участками осуществляют соответствующие органы государственной власти и управления в пределах своей компетенции.

К.О.В. обратилась в суд с иском к К.С.В. о разделе совместно нажитого имущества супругов. При подаче искового заявления просила суд принять меры по обеспечению иска и наложить арест на всё приобретенное в период брака имущество, полагая, что непринятие мер по обеспечению иска может существенно затруднить либо сделать невозможным исполнение судебного акта.

Определением судьи Тираспольского городского суда запрещено К.С.В. отчуждать земельный участок, расположенный по адресу <...> и поручать отчуждение третьим лицам.

Определением Судебной коллегии определение суда первой инстанции отменено. Судебной коллегией указано, что принятые судом обеспечительные меры в виде запрета К.С.В. отчуждать земельный участок, расположенный по адресу <...>, либо поручать его отчуждение третьим лицам не соответствуют требованиям ст.ст. 135, 136 ГПК ПМР, поскольку в силу п. 2 ст. 19 ЗК ПМР распоряжение земельными участками осуществляют органы государственного управления ПМР, местные органы власти и органы местного самоуправления в пределах своей компетенции.

При таких данных, Судебной коллегией определение суда в части запрета отчуждать земельный участок, расположенный по адресу <...>, либо поручать его отчуждение третьим лицам отменено и постановлено новое определение, которым в удовлетворении заявленного ходатайства К.О.В. в этой части отказано.

*Определение судебной коллегии
по делу №3к-647/2011*

Суд не может признать право пользования земельным участком, так как такое право может быть предоставлено гражданам и юридическим лицам на основании решения соответствующих органов власти, уполномоченных предоставлять земельные участки в пользование.

Р.Н.Д. обратился в суд с иском к государственной администрации с. Владимировка и государственной администрации г. Слободзея и Слободзейского района на неправомерные действия органов государственного управления, ущемляющих права граждан по основаниям, что по договору купли-продажи от 9 апреля 2008 года он приобрел имущественный комплекс бывшего колхоза <...>. 6 мая 2008 года ему выдано свидетельство о государственной регистрации права собственности на комплекс строений. Согласно техпаспорта МБТИ имущественный комплекс расположен на площади 17480 кв.м. Однако решением госадминистрации с. Владимировка № <...> от 12 июня 2008 года под комплекс закреплен земельный участок площадью 17338 кв.м., а решением госадминистрации Слободзейского района № <...> от 15 июля 2008 года это решение отменено и определен в долгосрочное пользование земельный участок общей площадью 16577 кв.м.

Просил отменить указанные решения и обязать госадминистрацию Слободзейского района закрепить за ним в долгосрочное пользование территорию имущественного комплекса в пределах площади, ранее числящейся за прежним собственником, в размере 17480 кв.м.

Решением суда иски требования удовлетворены – решение государственной администрации Слободзейского района и решение главы госадминистрации с. Владимировка признаны недействительными. За Р.Н.Д. признано право долгосрочного пользования земельным участком общей площадью 17480 кв.м., занятым имущественным комплексом.

Определением Судебной коллегии решение суда отменено по тому основанию, что суд не вправе признать за Р.Н.Д. право долгосрочного пользования земельным участком, так как согласно п. 1 ст. 23 ЗК ПМР, право долгосрочного пользования земельным участком предоставляется гражданам и юридическим лицам на основании решения соответствующих органов власти, уполномоченных предоставлять земельные участки в такое пользование.

*Определение судебной коллегии
по делу №3к-312/2009*

3. Обязательность государственной регистрации прав на землю.

3.1. 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.

3.2. Право на защиту нарушенного или оспариваемого земельного права, 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.

В силу пункта 2 статьи 44 ЗК ПМР право пожизненного наследуемого владения земельным участком удостоверяется свидетельством о государственной регистрации права пожизненного наследуемого владения; право долгосрочного пользования земельным участком удостоверяется свидетельством о государственной регистрации права долгосрочного пользования земельным участком; право аренды земельного участка (его части) и земельной доли удостоверяется договором аренды; право субаренды земельного участка (его части) удостоверяется договором субаренды; право краткосрочного пользования земельным участком удостоверяется договором о временном пользовании земельным участком.

3.3. 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.

3.4. В случае если документы, удостоверяющие права на землю выданы до введения в действие Земельного кодекса 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 со свидетельством о государственной регистрации права на землю, выдаваемым уполномоченными органами, осуществляющими запись в ЕГРП (пункт 5 статьи 44 ЗК ПМР).

3.5. Судам необходимо учитывать, что граждане и юридические лица, не обладающие фактически оформленными правами на пользование земельными участками, хотя и пользующиеся ими добросовестно, открыто и непрерывно, не приобретают прав (владения и (или) пользования) на этот земельный участок, независимо от срока пользования (пункт 2 статьи 40 ЗК ПМР).

Суд отказывает в удовлетворении исковых требований о защите земельных прав, если истцом не предоставлены документы, подтверждающие право на земельный участок, прошедшие государственную регистрацию.

Решением суда в удовлетворении исковых требований М.О.П. к Ш.С.Н. и Государственной администрации с. Жура Рыбницкого района об определении порядка пользования земельным участком отказано. Определением Судебной коллегии решение суда оставлено без изменения исходя из следующего.

Согласно требованиям главы 2 ЗК МССР, действовавшей до 19 июля 2002 года, право землепользователей удостоверялись актами на право пользования землей, выдаваемыми исполнительными комитетами соответствующих Советов народных депутатов. В силу ст. 17 ЗК ПМР, действующего на момент рассмотрения дела, принятие решений о предоставлении земельных участков относится к компетенции Сельских советов народных депутатов.

Истец является собственником домовладения, расположенного на спорном земельном участке. Согласно выписки из похозяйственной книги № <...> от 12 декабря 2000 года за истцом был зарегистрирован земельный участок площадью 0,15 га. Согласно выкопировки и выписки из похозяйственной книги № <...> от 20 октября 2009 года, данный участок площадью 1433 кв.м. зарегистрирован в сельском совете с. Жура Рыбницкого района и числится за М.О.П. Площадь земельного участка, на котором расположено домовладение принадлежащее Ш.С.Н. составляет 1448 кв.м., о чем имеется запись в похозяйственной книге.

Доводы истца об изменении принадлежащего ему земельного участка, имевшего место в период времени с 1988 по 2003 года, основаны только на копиях плана земельного участка, изготовленных МБТИ, которые не являются документами, удостоверяющими право пользования земельным участком.

В судебном заседании истец подтвердил, что в сельский совет по поводу получения решения о закреплении за ним земельного участка на законных основаниях, он не обращался.

Статья 40 ЗК ПМР, содержит исчерпывающий перечень оснований для возникновения земельных прав и обязанностей, однако истец документов подтверждающих возникновение у него прав на оспариваемый земельный участок, суду не предоставил. Согласно ч. 2 указанной статьи, граждане, не обладающие фактически оформленными правами на пользование земельными участками, хотя и пользующиеся ими добросовестно, открыто и непрерывно, не приобретают прав на земельный участок независимо от срока пользования.

При таких данных суд правильно пришел к выводу, что истцом не были предоставлены доказательства в обоснование своих исковых требований, а именно, первичные документы, подтверждающие право пользования земельным участком, исследовав которые, суд мог бы определить размер земельного участка выделенного М.О.П., и оспариваемого им и обоснованно отказал ему в удовлетворении требований об установлении права пользования земельным участком.

Судебная коллегия обоснованно не согласилась с доводами кассатора о том, что размер земельного участка 0,15 га указан в похозяйственных книгах сельского Совета, а также на копиях плана в МБТИ, так как они правоустанавливающими документами на земельный участок не являются.

*Определение судебной коллегии
по делу №Зк-443/2010*

Суд преждевременно пришел к выводу об удовлетворении исковых требований о нарушении земельных прав, поскольку не истребовал правоустанавливающие документы.

Х.Е.Я. обратилась в суд к Б.Н.О. с иском об устранении препятствий в пользовании проезжей дорогой по основаниям, что она в 2006 году приобрела в собственность домовладение в селе <...>, Каменского района, к которому вела дорога шириной 4 метра. Этой же дорогой пользовался и ответчик, который через некоторое время закрыл дорогу, мотивируя тем, что она находится на его земельном участке. Просила обязать Б.Н.О. не чинить ей препятствия в пользовании дорогой.

Решением Каменского суда исковые требования Х.Е.Я. удовлетворены. Судебная коллегия своим определением решение суда отменила, указав следующее.

Согласно п. 2 ст. 41 ЗК ПМР государство признает права граждан на землю и защиту государством неприкосновенности этих прав с момента выдачи документов, удостоверяющих права на землю, прошедших государственную регистрацию.

Исходя из смысла ст. 44 ЗК ПМР права на землю удостоверяются соответствующими свидетельствами о государственной регистрации права или договорами. К решению соответствующего органа государственной власти о выделении земельного участка прилагается план или чертеж границ данного участка.

Отменяя решение суда, судебная коллегия указала, что суд данные требования закона не учел, правоустанавливающие документы на спорный земельный участок не истребовал и преждевременно пришел к выводу о нарушении прав истицы на этот земельный участок.

*Определение судебной коллегии
по делу №3к-649/2011*

3.6. При предъявлении в судебном порядке требования, вытекающего из сделки с правами на землю, судам необходимо учитывать, что иск может быть удовлетворен в случае, если соблюдена форма сделки, предусмотренная статьей 64 ЗК ПМР, а именно, совершена в письменной форме, нотариально удостоверена и зарегистрирована в ЕГРП.

Согласно пункту 4 статьи 64 ЗК ПМР несоблюдение указанных требований влечет недействительность сделки (статьи 182-197 ГК ПМР).

Суд отказывает в удовлетворении требований вытекающих из сделок с правами на землю, в случае, если сделка не зарегистрирована в ЕГРП и не удостоверена нотариально.

Определением Судебной коллегии оставлено без изменения решение суда об отказе во взыскании задолженности за арендную плату и упущенную выгоду.

В силу п. 1 ст. 63 ЗК ПМР, сделками с правами на землю признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение земельных прав и обязанностей, в том числе передача прав на земельный участок в аренду.

В соответствии с п. 11 ст. 25 ЗК ПМР, порядок и основные условия аренды земельных участков определяются настоящим кодексом, действующим законодательством ПМР и договором аренды, который подлежит государственной регистрации в уполномоченном на то органе.

Согласно ст. 64 ЗК ПМР, сделки с правами на землю подлежат обязательному нотариальному удостоверению и государственной регистрации, в порядке, предусмотренном действующим законодательством ПМР. Несоблюдение данных требований влечет недействительность сделки.

Пункт 3 статьи 450 ГК ПМР устанавливает, что договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом.

Судебными инстанциями установлено, что 10 февраля 2005 года между К.Н.Г., являющимся владельцем земельным паем площадью 2,7 га, и ДООО <...>, заключён договор передачи сертификата на пользование земельным паем, согласно которого К.Н.Г. передал Обществу, а оно приняло копию сертификата на пользование земельным паем площадью 2,7 га, сроком на 5 лет. По договору ДООО <...> обязалась оплачивать К.Н.Г. в течение 5-и лет аренду земельного пая по 400 кг. сельскохозяйственной продукции в год. Задолженность по невыплаченной продукции составила 1600 кг или 1600 рублей, которую К.Н.Г. просил взыскать с ответчика, а также 5000 рублей упущенной выгоды.

Судом также установлено, что договор аренды земельного пая нотариально не удостоверен, государственную регистрацию не прошёл.

С учетом того, что договор не был заключён в соответствии с требованиями закона, суд правильно отказал в удовлетворении требований К.Н.Г., а Судебная коллегия обоснованно оставила решение суда без изменения.

*Определение судебной коллегии
по делу №Зк-579/2010*

3.7. Пункт 1 статьи 43 ЗК ПМР закрепляет исчерпывающий перечень оснований для отказа в государственной регистрации прав на землю, которыми являются:

а) отсутствие документов перечисленных в подп. «а» п. 1 статьи 43 ЗК ПМР;

б) прямой запрет на предоставление конкретных земельных участков, установленный земельным законодательством ПМР;

в) наличие в органе власти, осуществляющем государственную регистрацию прав на землю, документов, свидетельствующих о наличии спора о принадлежности прав на данный земельный участок;

г) изменение целевого назначения земельного участка с нарушением правил, предусмотренных настоящим Кодексом;

д) наличие в органе государственной регистрации прав на землю решения соответствующего органа или решения (приговора) суда о реквизиции или конфискации земельного участка.

Регистрирующий орган производит государственную регистрацию прав на земельный участок в случае отсутствия спора о принадлежности на него прав.

Д.Ю.Я. обратился в суд с иском к Государственной администрации г. Бендеры об отмене решения № <...> от 04 июня 2009 года, которым М.Л.И. предоставлен в пожизненное наследуемое владение земельный участок размером 785 кв.м. по адресу <...>, поскольку на момент его вынесения имел место спор по меже между его земельным участком и земельным участком по адресу <...>.

Решением суда в удовлетворении исковых требований Д.Ю.Я. к Государственной администрации г. Бендеры об отмене решения № <...> от 04.06.2009 года отказано.

Судебная коллегия решение суда оставлено без изменения по следующим основаниям.

В силу п. б) ст. 14 ЗК ПМР к компетенции городской государственной администрации в области регулирования земельных отношений относится, принятие решения о предоставлении земельных участков в порядке и случаях, оговоренных Земельным Кодексом ПМР.

Согласно п.п. а) п. 1 ст. 21 ЗК ПМР граждане могут обладать в силу закона правом пожизненного наследуемого владения земельным участком.

Перечень оснований для отказа в государственной регистрации прав на землю, предусмотрен статьей 43 Земельного Кодекса ПМР и является исчерпывающим.

В соответствии с п.п. в) п. 1 ст. 43 указанной нормы Закона, одним из оснований для отказа в государственной регистрации прав на землю является наличие в органе власти, осуществляющем государственную регистрацию прав на землю, документов, свидетельствующих о наличии спора о принадлежности прав на данный земельный участок.

В силу п. 2 ст. 52 Земельного Кодекса ПМР, принятие решения о перерегистрации (передаче) земельного участка и выдаче свидетельства производится при условии, что его размеры, расположение, границы не являются спорными, в противном случае спор должен

быть рассмотрен соответствующими органами, на основании решения которых, если одна из сторон не обжалует его в суде, в установленном порядке выдается свидетельство.

Как усматривается из материалов дела, решением Государственной администрации г. Бендеры № <...> от 04 июня 2009 года М.Л.И. предоставлен земельный участок площадью 0,0785 га по адресу <...> в пожизненное наследуемое владение.

Ранее, земельный участок по адресу: <...> решением Госадминистрации г. Бендеры от 13 августа 2002 года был закреплен за И.И.И. (600 кв.м. – в бессрочное пользование, 185 кв.м. – во временное пользование сроком на 10 лет, общей площадью 785 кв.м.). После смерти И.И.И., указанный земельный участок решением Государственной администрации г. Бендеры № <...> от 06 марта 2008 года, был закреплен за И.Р.Ф. (785 кв.м. – в пожизненное наследуемое владение).

Таким образом, размер земельного участка, предоставленного оспариваемым решением в пользование М.Л.И., соответствует размеру земельного участка, закрепленного за домовладением, выделенного его прежним собственникам.

Из материалов дела также усматривается, что в производстве суда находится на рассмотрении гражданское дело по иску М.Л.И. к Д.Ю.Я. об устранении препятствий в пользовании земельным участком и возложении обязанности снести часть фасадного забора, установленного на земельном участке, закрепленном за домовладением № <...> по адресу: <...>. С данным иском 10 июня 2008 года обратилась И.Р.Ф., умершая 09 августа 2008 года. М.Л.И. является её правопреемником по данному делу.

При таких данных, суд пришел к правильному выводу, что спора о принадлежности прав на земельный участок по адресу: <...> не имеется, Д.Ю.Я., либо другие лица не оспаривали в судебном порядке размеры, расположение и границы данного земельного участка, и обоснованно отказал в удовлетворении исковых требований.

*Определение судебной коллегии
по делу №3к-161/2010*

II. Рассмотрение отдельных категорий земельных споров.

4. Рассмотрение споров, связанных с разделом земельного участка в натуре, выделом из него доли и определением порядка пользования земельным участком.

4.1. По смыслу статей 30-33 ЗК ПМР в случае не достижения между участниками общего пользования на земельный участок 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, и истребовать документы, устанавливающие или удостоверяющие право землепользования сторон, а также документы, подтверждающие государственную регистрацию права на землю. Необходимо также исследовать планы земельных участков, отведенных в натуре и находящихся в фактическом пользовании, а также документы о принадлежности строения, находящегося на земельном участке, с указанием долей каждого собственника. Имеет значение также, существует ли между сособственниками жилого дома соглашение о реальном разделе дома, либо об

определении порядка пользования им, а также соглашения 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).

4.2. Производя раздел общего земельного участка, выдел земельной доли в натуре или определяя порядок пользования общим земельным участком совладельцами индивидуального строения с учетом принадлежащих им долей в общей собственности на дом, суду следует выяснить, не сложился ли до возникновения спора между сторонами 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 сособственников 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.

4.3. При разрешении споров о порядке пользования земельным участком совладельцами строения, возникших после того, как порядок пользования общим участком ранее уже был определен, суд должен отказать в иске истцам, увеличившим свою долю в общей собственности на дом путем пристройки, надстройки или перестройки, поскольку это обстоятельство не является основанием для увеличения находящейся в его пользовании части земельного участка, так как такое изменение порядка пользования участком может существенно ущемить интересы других сособственников.

Рассматривая дела данной категории, суды должны учитывать, что, если отчуждение одним из сособственников принадлежащей ему части строения произведено в пользу третьего лица, то ранее определенный порядок пользования участком будет обязательным и для нового сособственника.

4.4. 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.

4.5. 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).

4.6. Для правильного разрешения споров данной категории большое значение имеют специальные познания в области строительства и землеустройства. Поэтому при подготовке дела к судебному разбирательству или при рассмотрении дела надлежит, на основании представленных документов и пояснений сторон, в каждом случае обсуждать, не следует ли назначить судебную строительно-техническую экспертизу.

При разделе земельного участка перед экспертом можно поставить следующие вопросы:

а) определить общие границы спорного земельного участка, находящегося во владении у сторон, в том числе как с учетом запользованной земли (самовольно захваченной или прирезанной земли к земельному участку, находящемуся в правомерном пользовании) так и без нее;

б) определить, сложился ли между сторонами порядок пользования спорным земельным участком, и если да, то представить план сложившегося порядка пользования земельным участком;

в) представить суду варианты реального раздела земельного участка исходя из долей стороны в праве собственности на строение, и если это возможно, то с учетом сложившегося порядка пользования земельным участком.

4.7. 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, в случае необходимости установления проходов через участки к дому, постройкам, сооружениям, 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.

Предложенный экспертом вариант раздела земельного участка может быть принят судом, если он соответствует долям совладельцев жилого дома, сохраняет сложившийся порядок землепользования, произведен с точки зрения целевого использования земельного участка и соблюдения законных прав и интересов сторон.

К.Т.А. обратилась в суд с иском к П.Е.Т. об определении размера земельной доли, разделе земельного участка в натуре, устранении препятствий в пользовании имуществом, по основаниям, что она является собственником 63/100 долей домовладения № <...> по адресу <...>. Собственником 37/100 долей – является ответчик. Решением Государственной администрации г. Бендеры от 26 сентября 2006 года им, как сособственникам домовладения, предоставлен земельный участок площадью 612 кв.м. в пожизненное наследуемое владение. Учитывая, что с 2008 года она не может найти с П.Е.Т. взаимопонимание по вопросу пользования земельным участком, просила суд определить размер земельной доли, принадлежащей ей в земельном участке в размере 63/100 долей, произвести раздел земельного участка в натуре, предоставив ей 63/100 доли участка, обязать ответчицу не чинить препятствий в пользовании им.

Решением суда города Бендеры исковые требования К.Т.А. удовлетворены. Судом определен размер земельной доли, принадлежащей К.Т.А. в земельном участке, расположенном по адресу <...> в размере 63/100 долей, П.Е.Т. – в размере 37/100 долей.

Произведен раздел в натуре земельного участка - предоставлено К.Т.А. 63/100 доли земельного участка, что составляет 385 кв.м (включая площадь застройки), в соответствующих границах, а П.Е.Т. предоставлено 37/100 доли, что составляет 226 кв.м (включая площадь застройки), в соответствующих границах. Суд также обязал П.Е.Т. не чинить К.Т.А. препятствий в пользовании земельным участком в размере 63/100 долей.

Судебная коллегия решение суда оставила без изменения, в определении, руководствуясь ст. 30, ч. 2, 3 ст. 33 и п. 4 ст. 53 ЗК ПМР указала следующее.

Судебной строительно-технической экспертизой определен вариант раздела спорного земельного участка в соответствии с которым, ответчику, как совладельцу 37/100 доли, выделяется земельный участок площадью 226 кв.м, истцу - участок площадью 385 кв. м, определены границы совладельцев данного земельного участка.

Судом учтено, что вариант раздела спорного земельного участка в натуре, предложенный в экспертном заключении, разработан в соответствии с долями собственности совладельцев жилого дома, сохраняет сложившийся порядок землепользования, за исключением участка у левой границы, выделяемой истцу, учитывает смещение границы раздела с перегородкой части жилого дома, и является оптимальным с точки зрения целевого использования земельного участка.

При таких данных суд обоснованно пришел к выводу о разделе спорного земельного участка, так как вариант раздела, указанный в заключении судебно-строительной экспертизы, является оптимальным с точки зрения целевого использования земельного участка и не нарушает законные права и интересы сторон.

*Определение судебной коллегии
по делу №3к-27/2011*

Суд, учитывая требования законодательства, может определить порядок пользования земельным участком с учетом максимальной изоляции сторон, когда совладельцы земельного участка находятся в неприязненных отношениях друг с другом.

Б.О.М. предъявила иск к М.В.М. об определении порядка пользования земельным участком по основаниям, что стороны являются совладельцами домовладения № <...> по адресу <...>, земельный участок находится в общем пользовании, ответчик возводит самовольные строения, загромождает огород. Поскольку в добровольном порядке достичь соглашения невозможно, просила суд определить порядок пользования земельным участком согласно причитающихся долей домовладения.

Решением суда исковые требования удовлетворены – Б.О.М. выделен земельный участок площадью 332 кв.м., М.В.М. - 346 кв.м.; установлены границы раздела участков; выделены сторонам для прохода на указанные земельные участки два участка общего пользования; земельный участок, принадлежащий Б.О.М. и расположенный на границе участка, выделенного Б.О.М., прилегающий к летней кухне лит. 2, обременен сервитутом; Б.О.М. обязан обеспечить М.В.М. доступ к земельному участку для обслуживания и ремонта части летней кухни лит. 2.

Определением Судебной коллегией решение суда оставлено без изменения.

Согласно ст. 99 ЗК ПМР, защита нарушенных или оспоренных земельных прав осуществляется в судебном порядке.

Судебное решение, установившее земельные права, является юридическим основанием, при наличии которого соответствующие органы, к ведению которых отнесены вопросы землеустройства, обязаны выдать документы, подтверждающие земельные права, а также план или чертеж границ земельного участка.

Из материалов дела усматривается, что собственником 49/100 доли домовладения № <...> по адресу <...> является Б.О.М., а 51/100 доли – М.В.М. за домовладением закреплён земельный участок площадью 300 кв.м.

Проведенной по делу судебной строительно-технической экспертизой предложено два варианта порядка пользования земельным участком. По первому варианту участок

общего пользования пролегает по территории выделяемой Б.О.М., второй вариант предполагает максимальную изоляцию земельных участков.

Судебная коллегия указала, что с учетом сложившихся между сторонами неприязненных отношений, суд обоснованно определил порядок пользования земельным участком по второму варианту, предложенному экспертом, предполагающему максимальную изоляцию сторон.

Доводы ответчика о том, что избранный судом вариант порядка пользования земельным участком не отвечает нормам, предъявляемым к устройству проходов, не могут быть приняты во внимание, так как экспертом принимаются во внимание только узаконенные строения, а площадь занятая самовольно возведенными строениями считается незастроенной.

*Определение судебной коллегии
по делу №3к-330/2005*

В случае несогласия совладельцев земельного участка с вариантом раздела земельного участка, принятого судом, суд должен мотивировать в решении свой вывод в отношении устанавливаемого им порядка пользования земельным участком.

Б.Н.М. обратилась в суд с иском к Б.И.Я. о разделе земельного участка по основаниям, что после расторжения брака был разделен, принадлежащий им на праве собственности жилой дом <...>, находящийся на земельном участке площадью 450 кв.м. Разделить земельный участок добровольно ответчик отказывается.

Решением суда иски требования удовлетворены, произведен раздел и определены границы земельного участка. Судебная коллегия решение суда отменила, дело направила на новое рассмотрение, указав следующее.

Б.И.М. и Б.Н.М. на праве собственности принадлежит по 1/2 части жилого дома <...> и за ними в бессрочное общее пользование закреплён земельный участок площадью 450 кв.м. на основании плана-договора № <...> от 31 декабря 1967 года (решение исполкома Рыбницкого горсовета народных депутатов от 13 октября 1967 г.). Решением исполкома № <...> земельный участок площадью 11 кв.м. выделен во временное пользование под огород.

Удовлетворяя требования истицы, суд разделил данный земельный участок по варианту раздела предложенному экспертом. При этом суд не учел, что ни одна из сторон не была согласна с данным вариантом.

Истица и в судебном заседании и в заседании Судебной коллегии просила разделить земельный участок по 1 варианту, предложенному экспертом в заключении от 20 мая 2005 года, ссылаясь на то, что на выделенном ей участке находятся часть хозяйственных построек ответчика, что может затруднить возможность пользования участком. Ответчик ни с одним из вариантов раздела не соглашался. Суд же данные обстоятельства с достаточной полнотой не проверил, и, в нарушении требований ст. 196 ГПК ПМР, в решении не мотивировал, почему он пришел к выводу о принятии варианта, предложенного при проведении дополнительной экспертизы, а не варианта, предложенного истицей.

*Определение судебной коллегии
по делу №3к-33/2006*

5. Рассмотрение споров об устранении нарушений прав на землю, не связанных с лишением владения.

5.1. Применяя при рассмотрении дела статью 321 ГК ПМР, в силу которой собственник, а равно лицо, обладающее правом владения и пользования землей, может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения, судам необходимо учитывать следующее.

В силу статей 321 и 322 ГК ПМР иск об устранении нарушений права, 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 (например, сосед возводит строение в нарушение градостроительных норм и правил).

5.2. Иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению независимо от того, на своем или чужом земельном участке либо ином объекте недвижимости ответчик совершает действия (бездействие), нарушающие право истца.

5.3. При рассмотрении исков об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, путем возведения ответчиком здания, строения, сооружения суд устанавливает факт соблюдения градостроительных и строительных норм и правил при строительстве соответствующего объекта.

При этом для правильного разрешения споров данной категории большое значение имеют специальные познания в области строительства и землеустройства. Поэтому при подготовке дела к судебному разбирательству или при рассмотрении дела надлежит, на основании представленных документов и пояснений сторон, в каждом случае обсуждать, не следует ли назначить судебную строительно-техническую экспертизу.

Несоблюдение, в том числе незначительное, градостроительных и строительных норм и правил при строительстве может являться основанием для удовлетворения заявленного иска, если при этом нарушается право владения и пользования землей истца.

5.4. Удовлетворяя иск об устранении нарушений права, 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 землей против нарушений прав, не связанных с лишением владения, само по себе не может являться основанием для отказа в удовлетворении иска нового владельца и пользователя землей об устранении нарушений прав, не связанных с лишением владения.

5.5. В силу подпункта «г» статьи 224 ГК ПМР исковая давность не распространяется на требование владельца и пользователя землей об устранении всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения не были соединены с лишением владения. В этой связи длительность нарушения права не препятствует удовлетворению этого требования судом.

Исковые требования об устранении препятствий в пользовании земельным участком подлежат удовлетворению, если суд установит, что ответчиком при возведении строений нарушались строительные нормы и правила.

Л.И.Н. обратился в суд с иском к Л.В.А. об устранении препятствий в пользовании приусадебным участком, сносе строений по основаниям, что ответчик, являясь собственником расположенного по соседству домовладения № <...> по адресу <...>, на границе их земельных участков расположил сарай для животных и две выгребные ямы, которые создают ему неудобства в пользовании своей придомовой территорией, кроме того, загородил воротами проезд общего пользования и установил арку, что также создает ему препятствия в пользовании своим имуществом.

Суд исковые требования удовлетворил Л.И.Н., обязал ответчика снести ворота и арку, построенные на проезде общего пользования между домами сторон, и снести навес, сарай, убрать выгребные ямы, расположенные на территории домовладения № <...> по адресу <...>.

Судебная коллегия решение суда оставила без изменения, применив к спорным правоотношениям ст. 321 ГК ПМР, согласно которой, собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения, по следующим основаниям.

Из материалов дела следует, что Л.И.Н. с 28 марта 2006 года принадлежит на праве собственности домовладение № <...> по адресу <...>. В соответствии с решением госадминистрации с. Чобручи от 1 марта 2006 года за ним, по адресу <...>, закреплен приусадебный земельный участок размером 0,45 га. Из акта на право вторичного землепользования от 28 января 2008 года, видно, что за Л.И.Н. по адресу <...> закреплен приусадебный земельный участок размером 0,36 га.

За ответчиком 29 декабря 2004 года зарегистрировано право собственности на 26/100 доли домовладения № <...> по адресу <...>. В соответствии с актом на право вторичного землепользования от 24 декабря 2007 года, за ним закреплен земельный участок площадью 0,05 га.

Как видно из указанных выше актов вторичного землепользования, земельные участки сторон по делу граничат, и проезд к дому истца проходит между домами № <...> и № <...> (владельца Р.).

Решением Главы госадминистрации с. Чобручи № <...> от 7 февраля 2008 года данный проезд общего пользования площадью 36 м. на 4 м. был закреплен за ответчиком. Однако данное решение было отменено решением № <...> от 12 мая 2008 года и проезд остался в общем пользовании сторон.

В результате проведенной по делу судебной строительно-технической экспертизы установлено, что на спорном земельном участке, принадлежащем Л.В.А., установлены ворота, арки для винограда и проложен воздушный участок газопровода домовладения № <...>. Ширина проезда между металлической конструкцией арки составляет 4,60 м. высота проезда - 3,8 м, под верхней частью виноградной арки расположена труба газопровода. Также установлено, что навес используется как помещение с клеткой для содержания свиней, сарай используется как птичник. В домовладении имеются две выгребные ямы, расположенные на расстоянии 5,00 м. и 12,5 м. от жилого дома.

Исходя из заключения экспертизы, место расположения строений, используемых для содержания скота и птицы в части домовладения принадлежащего Л.В.А. не соответствует требованиям п.2.19 СНиП ПМР 30-01-02 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», п.2.15 СП ПМР 30-105-02 «Инструкция о порядке планировки, застройки и благоустройства районов индивидуального жилищного строительства». Месторасположение выгребных ям и их конструкция не соответствуют требованиям п.2.3 СанПиН МЗСЗ ПМР 4690-02 «Санитарные правила содержания территорий населенных мест».

В отношении ворот и арки эксперты указали, что в случае использования спорного земельного участка в качестве внутриквартального проезда к домовладению № <...> высота металлоконструкций арки и место расположения газопровода противоречат Правилам дорожного движения ПМР и п. 3.1 СНиП ПМР 30-06-02 «Благоустройство территорий» так как высота проезда должна составлять не менее 4,5 м.

Исходя из вышеизложенного Судебная коллегия, оставляя решение суда без изменения указала, что суд пришел к правильному выводу о необходимости устранения препятствий истцу в пользовании приусадебным земельным участком, что спорный земельный участок используется для проезда к двум домовладениям и согласно ст. 123 ЗК ПМР относится к землям общего пользования используемых в качестве пешеходного, транспортного сообщения, ответчик же, установив ворота и арку, преграждающие вход в проезд, чем создал препятствия истцу Л.И.Н. в пользовании общим проездом.

*Определение судебной коллегии
по делу №3к-397/2010*

Возведение самовольных построек на земельном участке принадлежащем законному владельцу недопустимо и они должны быть перемещены на расстояние не менее одного метра от границы земельного участка.

Б.Л.Е. обратилась в суд с иском к И.Т.Ф., Б.Н.И., К.З.П. об устранении препятствий в пользовании земельным участком, по основаниям, что она является собственницей домовладения <...> и решением Госадминистрации г. Бендеры ей был предоставлен в пожизненное наследуемое владение земельный участок по этому же адресу для размещения жилого дома и ведения личного подсобного хозяйства. Ответчики чинят ей препятствия в пользовании земельным участком, так как самовольно установили металлические гаражи, которые занимают частично площадь ее участка.

Просила суд обязать ответчиков не чинить ей препятствий в пользовании отведенным ей земельным участком и обязать их переместить самовольно установленные гаражи с территории ее земельного участка.

Решением суда постановлено: обязать ответчиков не чинить препятствий в пользовании отведенным Б.Л.Е. земельным участком, переместить самовольно установленные гаражи с территории земельного участка, на расстояние не менее одного метра от границы земельного участка, возложив на них расходы по перемещению самовольно установленных гаражей.

Определением судебной коллегии решение суда оставлено без изменения.

Судом установлено, что домовладение № <...> по адресу <...> зарегистрировано за Б.Л.Е. на праве частной собственности. Решением Государственной администрации г. Бендеры от 13 декабря 2007 года № <...> Б.Л.Е. предоставлен земельный участок площадью 1029 кв.м по данному адресу в пожизненное наследуемое владение для размещения индивидуального жилого дома и ведения личного подсобного хозяйства.

На границе и частично на территории данного земельного участка самовольно установлены пять гаражей, принадлежащих ответчикам.

Согласно ст. 46 ЗК ПМР землевладельцы, землепользователи и арендаторы обладают в отношении земельных участков, которые им переданы, правом самостоятельно хозяйствовать на земле, возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные строения и сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка с соблюдением установленных архитектурно-планировочных, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных специальных требований (норм, правил, нормативов), распоряжаться земельным участком в соответствии с действующим законодательством ПМР.

В соответствии со ст. 239 Гражданского кодекса ПМР самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном

законом или иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Согласно требований СНиП ПМР 30-02-02 «Застройка территории коллективных садов. Здания и сооружения. Нормы проектирования» минимальное расстояние от границы соседнего участка до построек не должно быть меньше 1 м (СНиП п. 6.7).

При таких данных и учитывая, что ответчики чинят иски преграждения в пользовании переданным ей в установленном порядке земельным участком, суд обоснованно обязал их переместить самовольно установленные гаражи с территории отведенного Б.Л.Е. земельного участка, на расстояние не менее одного метра от границы земельного участка.

*Определение судебной коллегии
по делу №3к-309/2009*

6. Рассмотрение споров, связанных с установлением права ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитута).

6.1. Владелец и пользователь земельного участка вправе требовать от владельца и пользователя соседнего земельного участка предоставления права ограниченного пользования соседним участком.

В случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута между лицом, требующим его установления, и землепользователем соседнего участка спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута (пункт 3 статьи 292 ГК ПМР, пункт 6 статьи 29 ЗК ПМР). При этом решение суда об установлении сервитута в силу подп. «в» п. 1 ст. 40 ЗК ПМР является основанием для возникновения у лица земельных прав и обязанностей

Виды сервитута определены пунктом 4 статьи 29 ЗК ПМР. Сервитут подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество.

6.2. Суду необходимо учитывать, что сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута (пункт 1 статьи 292 ГК ПМР).

По смыслу указанной нормы, заинтересованное в установлении сервитута лицо должно доказать отсутствие законной, разумной и объективной возможности использования своего земельного участка без установления сервитута в отношении соседнего земельного участка.

В силу статьи 293 ГК ПМР и пункта 10 статьи 29 ЗК ПМР сервитут сохраняется в случае перехода прав владения и пользования земельным участком, который обременен этим сервитутом, к другому лицу.

6.3. В случае, если для разрешения спора об установлении сервитута требуются специальные познания в области строительства и землеустройства, то суд назначает судебную строительно-техническую экспертизу.

Публичный сервитут пешеходной тропы может быть установлен на земельном участке с учетом строительных норм и правил.

Б.С.М. обратился в суд с иском к Х.Ф.И. и госадминистрации г. Бендеры о признании недействительным решения № <...> от 29 августа 2002 года, которым на земельном участке домовладения № <...>, расположенного по адресу <...> был установлен публичный сервитут пешеходной тропы. Считая указанное решение незаконным, Б.С.М. просил признать его недействительным по основаниям, что указанный сервитут фактически является частным, соглашения между землепользователями не достигнуто, пешеходной тропой признана бетонная отмостка, т.е. часть его дома.

В ходе рассмотрения дела Б.С.М. свои требования изменил, просил рассмотреть его требования как жалобу на действия органов государственного управления и признать недействительным указанное решение государственной администрации г. Бендеры.

Решением суда признано незаконным решение госадминистрации г. Бендеры № <...> от 29 августа 2002 года, п. 27 об установлении публичного сервитута пешеходной тропы на земельном участке домовладения № <...>, расположенного по адресу <...>.

Определением Судебной коллегии решение суда оставлено без изменения по следующим основаниям.

В соответствии со ст. 29 ЗК ПМР к сервитутам относятся вещные права ограниченного пользования чужим земельным участком. Право ограниченного пользования чужим земельным участком может устанавливаться в отношении одного лица или группы лиц (частный сервитут), а также в отношении неопределенного круга лиц (публичный сервитут). Публичный сервитут устанавливается принятием правового акта.

Судом установлено, что по заявлению собственника Х.Ф.И., решением госадминистрации г. Бендеры № 647 от 29 августа 2002 года, п. 27, установлен публичный сервитут пешеходной тропы на земельном участке, закрепленном в бессрочное пользование за домовладением № 13 по ул. Котовского г. Бендеры (границы и площадь участка, обременённого сервитутом, не указаны). На момент установления земельного сервитута площадь земельного участка домовладения № 9, его границы также не определены.

Участок, обременённый сервитутом, расположен между стеной дома № 13 и глухим забором домовладения № 11, его средняя ширина - 1.35 м.

Согласно заключения № 10-13/84 судебной строительно-технической экспертизы от 18 июня 2004 года ширина имеющегося между домом № 13 и забором домовладения № 11 прохода не соответствует требованиям п.7, 8 СНИП ПМР 30-10-02 «Планировка и застройка городских и сельских поселений», предъявляемым для устройства пешеходной и велосипедной дорожки.

Кроме того, при наличии общего въезда в неразделенное домовладение № 9, проход к дому Х.Ф.И. возможен без сноса каких-либо строений по земельному участку домовладения № 9 без обременения сервитутом соседних земельных участков.

В заседании Судебной коллегии Х.Ф.И. объяснил, что он не согласен с вынесенным решением госадминистрации об установлении земельного сервитута в указанном месте земельного участка, так как он желал установить его в другом месте.

При таких обстоятельствах суд правильно пришел к выводу, что решение государственной администрации № 647 от 29.08.02 года п. 27 противоречит требованиям ст. 29 ЗК ПМР и обоснованно удовлетворил жалобу Б.С.М.

*Определение судебной коллегии
по делу №3к-433/2004*

Суд отказывает в удовлетворении исковых требований об установлении сервитута, в случае, если нужды владельца и пользователя земельного участка могут быть обеспечены без установления сервитута.

М.А.К. обратилась в суд с иском к Т.В.П. об установлении сервитута по основаниям, что водопровод, которым она до 26 сентября 2007 года пользовалась, проходит через принадлежащее ответчику домовладение <...> по адресу <...>. В связи с тем, что соглашение о сервитуте между ней и ответчиком не достигнуто, а он перекрыл подачу воды в

принадлежащее ей домовладение <...> по адресу <...>, просила суд установить сервитут водопровода на принадлежащем Т.В.П. земельном участке, а также обязать Т.В.П. возобновить подачу воды в ее домовладение.

Решением суда в удовлетворении исковых требований отказано. Определением Судебной коллегии решение суда оставлено без изменения.

В силу ст. 292 Гражданского кодекса ПМР собственник недвижимого имущества, а также пользователь и (или) владелец земельного участка вправе требовать от пользователя и (или) владельца соседнего земельного участка предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута). Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Из материалов дела видно, что М.А.К. до 2007 года пользовалась водопроводом, который проходил через принадлежащее ответчику домовладение <...> по адресу: <...>, а соглашение о сервитуте между ней и ответчиком не достигнуто.

При таких данных и учитывая, что в ходе судебного разбирательства было установлено, что подключение домовладения М.А.К. к водопроводу возможно без установления сервитута через домовладение Т.В.П., суд обоснованно отказал в удовлетворении заявленных М.А.К. исковых требований.

*Определение судебной коллегии
по делу №3к-117/2012*

7. Рассмотрение споров связанных с прекращением прав владения и (или) пользования земельным участком.

7.1. 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.

При наличии указанных оснований, органом государственной власти или местного самоуправления, в пределах их компетенции или судом в отношении землевладельца и (или) землепользователя устанавливается мера ответственности, предусмотренная действующим законодательством. Одновременно с установлением меры ответственности указанными органами, выносятся и направляется акт об устранении допущенных нарушений в срок, не превышающий 3 (трех) месяцев со дня получения акта. При невнесении платежей за землю в течение срока, установленного подпунктом «з» пункта 1 статьи 85, подпунктом «д» пункта 1 статьи 86 ЗК ПМР, указанный акт выносятся и направляется налогоплательщику налоговыми органами. Копия акта об устранении допущенных нарушений направляется указанными органами, в орган государственной власти или орган местного самоуправления, осуществляющий государственный контроль за использованием и охраной земель, в ведении которого находятся соответствующие земельные участки (пункт 1 статьи 91 ЗК ПМР).

В случае неустранения землевладельцем и (или) землепользователем нарушений, в срок, не превышающий 3 (трех) месяцев со дня получения акта, прекращение прав на земельные участки производится на основании решения органа государственной власти или органа местного самоуправления, в ведении которого находятся вопросы предоставления и изъятия земельных участков,

принимаемого в пределах их компетенции. Копия решения вручается землевладельцу, землепользователю, арендатору земельного участка в семидневный срок со дня его принятия (пункт 3 статьи 91 ЗК ПМР).

При несогласии землевладельца и (или) землепользователя с решением о прекращении прав на земельный участок, они вправе заявить об этом органу, принявшему решение, в 15-дневный срок со дня получения копии этого решения. В этом случае, орган, принявший решение, может предъявить требование о принудительном прекращении прав на земельный участок в судебном порядке (пункт 3 статьи 91 ЗК ПМР).

7.2. В случае несоблюдения органом государственной власти или местного самоуправления, в ведении которых находятся вопросы предоставления и изъятия земельных участков, указанного порядка прекращения прав на земельный участок (статья 91 ЗК ПМР), это является основанием для отказа в удовлетворении судом требований такого органа о принудительном прекращении прав на земельный участок.

7.3. До вынесения судом решения по делу о принудительном прекращении прав на земельный участок, органом, осуществляющим запись в ЕГРП, государственная регистрация прекращения прав на землю не производится (пункт 5 статьи 91 ЗК ПМР).

Суд признает недействительным решение госадминистрации о прекращении прав на земельный участок в случае несоблюдения госадминистрацией порядка прекращения прав на земельный участок, предусмотренного статьей 91 ЗК ПМР.

Б.Т.В. действующая в интересах Б.К.К., Б.И.В., Б.Е.В., Ш.Е.К. обратились в суд с иском к Государственной администрации г. Бендеры и К.В.Д. о признании незаконным изъятия земельного участка по основаниям, что они являются собственниками домовладения по адресу <...>. Решением Государственной администрации от 6.03.2008г. им был предоставлен земельный участок размером 1000 кв.м в пожизненное владение, а 1179 кв.м - в краткосрочное пользование сроком на 5 лет под огород. 27 октября 2008г. истцам стало известно, что решением Государственной администрации г. Бендеры № <...> от 7.10.2008г. в решение Государственной администрации от 06.03.2008г. в п.6 слова 1179 кв.м заменены словами 379 кв.м., то есть земельный участок площадью 800 кв.м у них изъят, и предоставлен под строительство жилого дома К.В.Д. в пожизненное наследуемое владение. Истцы считают, что решение Госадминистрации г. Бендеры №<...> от 7.10.2008г. ущемляет их права как землепользователей и просят признать его незаконным.

Решением суда признано недействительным изъятие земельного участка площадью 800 кв.м. из 1179 кв.м., выделенных в краткосрочное пользование сроком на 5 лет без права капитального строительства и посадки многолетних насаждений на основании решения Государственной администрации г. Бендеры от 7.10.2008г. №<...> о внесении изменений в решение Государственной администрации г. Бендеры № <...> от 6.03.2008г в части пункта 6.

Судебная коллегия оставила решение суда без изменения, указав следующее.

Как усматривается из материалов дела и установлено судом, Б.К.К., Б.И.В., Б.Е.В., Ш.Е.К. принадлежит на праве собственности домовладение №<...> по адресу: <...>, состоящее из двух жилых домов, расположенных на земельном участке площадью 2179 кв.м.

Решением Государственной администрации г. Бендеры от 6.03.2008г. истцам был предоставлен земельный участок площадью 1000 кв.м по адресу <...> в пожизненное наследуемое владение для размещения жилого дома и ведения личного подсобного хозяйства, а земельный участок площадью 1179 кв.м – в краткосрочное пользование сроком на 5 лет под огород без права посадки многолетних насаждений.

Решением Государственной администрации г. Бендеры № <...> от 7.10.2008г. в решении Государственной администрации от 06.03.2008г. в пункте 6 слова «1179 кв.м.» заменены словами «379 кв.м», а земельный участок площадью 800 кв.м предоставлен под строительство жилого дома К.В.Д. в пожизненное наследуемое владение.

В соответствии со ст. 24 Земельного кодекса ПМР в краткосрочное пользование земельные участки могут передаваться гражданам и юридическим лицам для целей, указанных в пункте 3 настоящей статьи, уполномоченными органами власти (в том числе местными), землевладельцами и землепользователями по договору краткосрочного пользования земельным участком. Статьей 88 Земельного кодекса ПМР предусмотрены основания прекращения договора краткосрочного пользования землей. Статья 91 ЗК ПМР предусматривает порядок принудительного прекращения прав на земельный участок.

Судебная коллегия указала, что каких-либо оснований прекращения договора краткосрочного пользования землей в решении Государственной администрации г. Бендеры №<...> от 7.10.2008г. не указано, и не соблюден порядок принудительного изъятия земельного участка, суд обоснованно признал оспариваемое истцами решение государственной администрации недействительным.

*Определение судебной коллегии
по делу № 3к-65/2009*

К.Л.Н. обратился в суд с иском к госадминистрации п. Красное о признании недействительным решения №<...> от 30 июня 2008 года об изъятии у неё земельного участка и №<...> от 2 июля 2008 года об отмене ранее принятого решением Краснянского поселкового Совета от 22 апреля 1981 года о выделении ей земельного участка размером 0,06 га и закреплении за Л.О.В. участка размером 1404 кв.м. по адресу: <...>.

Л.О.В. предъявила встречный иск к госадминистрации п. Красное и К.Л.Н. о признании недействительным решения Краснянского поселкового Совета №<...> от 22 апреля 1981 года о закреплении земельного участка размером 0,06 га по адресу: <...> за К.Л.Н.

Решением суда в удовлетворении иска К.Л.Н. на неправомерные действия госадминистрации п. Красное отказано ввиду её необоснованности. В иске Л.О.В. к госадминистрации п. Красное о признании недействительным решения сельского Совета №<...> от 22 апреля 1981г. отказано.

Определением судебной коллегии решение суда отменено, дело направлено на новое рассмотрение.

Материалами дела установлено, что истице решением Краснянского поссовета №<...> от 22 апреля 1981 года был выделен земельный участок размером 0,06га по адресу: <...>, из участка ее матери К.М.А., которая являлась собственником домовладения.

11 июня 1981 года инспекцией Государственного архитектурно-строительного контроля К.Л.Н. было дано разрешение №<...> на производство работ по строительству гаража на данном земельном участке.

Решением Государственной администрации п. Красное №<...> от 30 июня 2008 года и <...> от 2 июля 2008 года решение Краснянского поселкового Совета №<...> от 22 апреля 1981 года о выделении земельного участка К.Л.Н. отменено.

2 июля 2008 года К.Л.Н. была уведомлена письмом Главы госадминистрации п. Красное об изъятии из ее пользования земельного участка, в связи с не использованием его по назначению (по ст.85 п.1 п.п. «л», «н» ЗК ПМР).

Между тем, принудительное прекращение прав на земельный участок регламентировано и производится в порядке, предусмотренном ст. 91 ЗК ПМР.

Отменяя решение суда, и направляя дело на новое рассмотрение, судебная коллегия указала, что суд не проверил, соблюдены ли при изъятии земельного участка у истицы К.Л.Н. указанные требования закона и установленный порядок принудительного прекращения прав на земельный участок.

7.4. Согласно статье 318 ГК ПМР во взаимосвязи со статьей 322 ГК ПМР владелец 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).

Судебная коллегия
по гражданским делам
Верховного Суда ПМР

Исполнитель:
Помощник Первого заместителя
Председателя Верховного Суда ПМР
Ванюшин В.А.