

**Andrey Kolybanov**

*Candidate of Philosophical Sciences, Associate Professor on Civil Law and Process  
Institute of Architecture and Civil Engineering  
Samara State Technical University*

**Alexander Plekhanov**

*Doctor of Economic Sciences, Professor,  
Institute of Architecture and Civil Engineering  
Samara State Technical University*

**Elena Serpukhova**

*Candidate of Economic Sciences, Associate Professor  
Institute of Architecture and Civil Engineering  
Samara State Technical University*

## **Procedural features of court appeals with claims to municipal bodies on recognizing land plot ownership rights**

**Abstract.** Study of the procedural specifics of court applications is of current importance. This is because disputable situations occur in Russian law-enforcement practice, which are connected with realization of procedural law to appeal to the judicial authorities with claims to recognize the ownership of land plots. When dealing with claims for municipalities on the recognition of ownership of land a number of circumstances should be considered which fundamentally affect the outcome of the court case. These circumstances are divided into two groups. The first group relates to the legal status of the requested land plot (it was studied as a common one), whereas the second one is connected with the presence or absence of ownership of requested land plot by third parties. The purpose of the research at hand was the study and description of the procedural specifics of the recognition of ownership of a land plot under circumstances where the municipality acts as a defendant and the land plot is located within the boundaries of a noncommercial garden association. In such a case, for the conditions and procedure of recognition of ownership of a land plot the following circumstances are of high importance: a category of a land plot, a kind of its permitted use, an assignment of a land plot to a particular territorial zone, as well as the presence or absence of structures on it including buildings under construction.

**Keywords:** land plot, ownership, claim, legal decision, municipality, noncommercial garden association.

**Андрей Колыбанов**

кандидат философских наук, доцент гражданского права и процесса,  
Архитектурно-строительный институт,  
Самарский государственный технический университет

**Александр Плеханов**

доктор экономических наук, профессор,  
Архитектурно-строительный институт,  
Самарский государственный технический университет

**Елена Серпухова**

кандидат экономических наук, доцент,  
Архитектурно-строительный институт,  
Самарский государственный технический университет

## **Процессуальные особенности обращения в суды с исковыми требованиями к муниципальным образованиям о признании права собственности на земельные участки**

**Аннотация.** Тема изучения процессуальных особенностей обращения в суды с исковыми требованиями является достаточно актуальной, поскольку в российской правоприменительной практике встречаются спорные ситуации, связанные с реализацией процессуального права на обращение в судебные органы с требованиями о признании права собственности на земельные участки. При обращении с исковыми требованиями к муниципальным образованиям о признании права собственности на земельные участки следует учитывать ряд обстоятельств, коренным образом влияющих на исход разрешения судебного дела. Эти обстоятельства условно разделяют на две группы. Первая группа связана с правовым статусом самого испрашиваемого земельного участка (ее мы подробно изучили как часто встречаемую), а вторая связана с наличием или отсутствием прав на испрашиваемый земельный участок третьих лиц. Целью исследования стало изучение и описание процессуальных особенностей признания права собственности на земельный участок в условиях, когда ответчиком выступает муниципалитет, а земельный участок находится в границах садового некоммерческого товарищества. И большое значение на условия, порядок признания права собственности на земельный участок с ответчиком в лице муниципалитета имеют: категория земельного участка, вид его разрешенного использования, отнесение земельного участка к той или иной территориальной зоне, а также наличие или отсутствие находящихся на нем строений, включая объекты незавершенного строительства.

**Ключевые слова:** земельный участок, право собственности, исковое требование, судебное решение, муниципальное образование, садовое некоммерческое товарищество.

Земля как объект имущественных правоотношений является одним из главных ресурсов в сфере экономики, залогом устойчивости развития страны. Правовая система с недостаточно развитым институтом вещных прав на землю скрывает в себе большое количество факторов неустойчивости экономики, включая стоимостную характеристику недвижимости. Земельное законодательство всегда занимало ведущее место в структуре правовой системы государства. И эта значимость, на наш взгляд, в перспективе не будет снижаться. То есть исследования, касающиеся земельного законодательства, с учетом современных редакций нормативно-правовых актов являются **актуальными** и своевременными.

Проводя такие исследования, важно выявить неоднократно встречающиеся спорные ситуации одной направленности, изучить их и описать особенности, знание которых позволит предотвратить отрицательные результаты при принятии судебных решений. Одним из направлений, по которому в российской практике часто возникают спорные ситуации, является вопрос признания права собственности на земельный участок. Поэтому исследование и описание процессуальных особенностей признания права собственности на земельный участок в условиях, когда ответчиком выступает муниципалитет, а земельный участок находится в границах садового некоммерческого товарищества, имеют большое практическое значение.

Как показывает анализ публикаций по данному направлению исследования, проблемы, связанные с правоприменением в сфере признания права собственности на земельный участок в условиях, когда ответчиком выступает муниципалитет, а земельный участок находится в границах садового некоммерческого товарищества, изучаются разными авторами. На наш взгляд, заслуживают внимания рабо-

ты Иволжатова А.В., Нарушкевича С.В., Колесовой О.Н. [1-3].

Иволжатов А.В. в своей работе акцентируется на возможных проблемах, связанных с особенностями правосубъектности государственных органов и муниципальных образований, в части наличия правомочий, необходимых для участия в сделках гражданско-правового характера [1, 115-118]. Иволжатов А.В. не исследует аспект процессуальной правосубъектности государственных органов и муниципальных образований в части их участия в качестве ответчика по делам о признании права собственности на земельные участки. Наша статья восполняет указанный пробел и дополняет понимание правосубъектности перечисленных субъектов правоотношений процессуальной составляющей.

Нарушкевич С.В. в своих исследованиях уделяет внимание рассмотрению вопросов, связанных с участием муниципальных образований в качестве субъектов правоотношений имущественного характера [2, 529-531]. Однако, такое рассмотрение ограничивается уровнем материального права, не затрагивая уровня процессуального права. В нашей статье мы восполняем указанный аспект и рассматриваем особенности процессуального участия муниципальных образований по земельным спорам о признании права собственности.

По мнению Колесовой О.Н., для производства кадастровых работ необходим статус кадастрового инженера [3, 123-126]. Благодаря нашим исследованиям дополняются разъяснения по требованиям к кадастровому инженеру.

**Новизна.** Наша статья восполняет пробелы исследований по процессуальной правосубъектности муниципальных образований в части их участия в качестве ответчика по делам о признании права собственности на земельные участки.

**Цель исследования:** изучение и описание процессуальных особенностей при-

знания права собственности на земельный участок в условиях, когда ответчиком выступает муниципалитет, а земельный участок находится в границах садового некоммерческого товарищества.

Говоря о вещных правах на землю, следует понимать, что оптимальным по причине полноты правомочий является право собственности. В соответствии со статьей 36 Конституции РФ [4], граждане и их объединения вправе иметь в частной собственности землю. Условия и порядок пользования землей определяются федеральными законами. Право собственности на земельные участки в соответствии с существующим земельным и гражданским законодательством возникает из сделок и договоров, на основании распорядительных актов государственных и муниципальных органов, судебных решений. В последнее время на практике судебные решения в качестве источника возникновения права собственности на земельные участки становятся все более востребованными по причине становления последней инстанцией при реализации права на приобретение законных оснований по использованию земельного участка.

Особенности заявления исковых требований к муниципальным образованиям о признании права собственности зависят от целого ряда обстоятельств. Эти обстоятельства условно можно разделить на две группы:

1. Обстоятельства, связанные с правовым статусом самого испрашиваемого земельного участка.
2. Обстоятельства наличия или отсутствия прав на испрашиваемый земельный участок третьими лицами. Следует отметить, что права третьих лиц не обязательно будут выражаться в правах собственности. Однако они могут быть в форме иных ограниченных вещных прав: праве бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения, оперативного управления, праве аренды или сервитута.

В выполненных исследованиях мы проанализировали особенности обстоятельств именно первой группы, потому что подавляющее большинство судебных споров связано с обстоятельствами данной группы. Испрашиваемый земельный участок может быть участком с уточненными границами или без их уточнения. Но, в соответствии с последними изменениями в сфере земельного законодательства, признать право собственности в судебном порядке можно только на земельный участок, границы которого уточнены. По своей сути, земельный участок с уточненными границами - это участок, в отношении которого была проведена процедура согласования границ с иными смежными землепользователями, что подтверждается наличием соответствующего акта согласования границ. Такой земельный участок прошел процедуру постановки на кадастровый учет. В судебном процессе это обстоятельство в обязательном порядке будет исследоваться судом и заслуживать особой правовой оценки. Для суда факт постановки земельного участка на кадастровый учет будет говорить о том, что испрашиваемый земельный участок соответствует требованиям, предъявляемым федеральным законодательством, законодательством субъекта федерации и утвержденными муниципальными образованиями положениями о землепользовании и застройке, а также о соответствии разрешенного использования земельного участка территориальной зоне, к которой он отнесен.

При уточнении границ земельного участка с целью дальнейшей постановки его на кадастровый учет необходимо принимать во внимание, что для предотвращения отказа в постановке на такой учет должно быть:

- наличие соответствующих правомочий у лица, заверившего подписью межевой план (п. 7 ч. 2 ст. 27 Закона о кадастре);
- соответствие площади образуемого зе-

- мельного участка предельным размер земельных участков (п. 2 ч. 3 ст. 27 Закона о кадастре);
- наличие доступа к образуемому земельному участку (ч. 2.1. ст. 26 Закона о кадастре);
  - отсутствие пересечения границ земельного участка с границами муниципального образования и (или) населенного пункта. Допускается наличие пересечений в случае, если выявлена воспроизведенная в государственном кадастре недвижимости ошибка в определении местоположения границ такого муниципального образования и (или) границ населенного пункта в документе, на основании которого вносились сведения в ГКН (п. 7 ч. 2 ст. 26 Закона о кадастре);
  - отнесение исходных земельных участков, из которых образуется новый земельный участок, к одной категории земель, за исключением установленных федеральным законом случаев (п. 6 ч. 3 ст. 27 Закона о кадастре).

При формировании вновь образуемого земельного участка не допускается формирование его границ таким образом, чтобы земельный участок был в границах различных кадастровых кварталов, пересекал «красные линии», имел «вкрапления» и «чересполосицу», имел наложение границ со смежными земельными участками. Это неизбежно повлечет отказ от постановки такого участка на кадастровый учет.

Интересным с процессуальной точки зрения является вопрос об отнесении расходов на формирование земельного участка и его постановки на кадастровый учет. В рамках сложившейся в Российской Федерации правоприменительной практики, данные расходы относятся на счет приобретателя прав на испрашиваемый земельный участок. Все это учитывается, когда речь идет о земельном участке, расположенном в границах садового некоммерческого товарищества (СНТ). Мы выяснили, что применительно к нему будет

иметь место ряд особенностей в порядке приобретения права собственности, а также судебного процесса о признании прав на участки в границах СНТ.

Нормативной базой для признания права собственности на земельные участки в границах СНТ на территории Самарской области будут являться: Конституция РФ [4]; Земельный кодекс РФ [5]; Федеральный закон РФ от 15.04.1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» [6]; Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ [7]; Закон Самарской области от 11 марта 2005 г. № 94-ГД «О земле» [8]. После произошедших в 2015 г. изменений в сфере земельного законодательства, возможность признать право собственности на земельные участки в составе СНТ предоставляется не на основании п. 4 ст.28 Федерального закона РФ от 15.04.1998 г. № 66-ФЗ, как было ранее, а на основании ст. 39.1 ЗК РФ и ст. 10.4 Закона Самарской области от 11 марта 2005 г. № 94-ГД «О земле».

Особенности предоставления в собственность земельных участков садоводам, огородникам, дачникам и их садоводческим, огородническим и дачным некоммерческим объединениям на территории Самарской области регламентируются п.1 ст.10.4 Закона Самарской области от 11 марта 2005 г. № 94-ГД «О земле». Согласно п.1 ст.10.4 указанного закона, для предоставления в собственность земельных участков бесплатно без проведения торгов необходимо соблюдение следующих условий:

- 1) земельный участок должен находиться на территории СНТ;
- 2) СНТ должно быть создано до 01.01.2010 г., либо являться правопреемником такого СНТ;
- 3) план-схема территории СНТ должна быть согласована уполномоченным органом исполнительной власти или органом местного самоуправления.

Если эти условия не соблюдаются, приобрести земельный участок на правах собственности можно через участие в торгах. А если земельный участок отвечает требованиям ст. 10.4 94-ГД, необходимо выяснить основание, по которому возникло первичное право на землю.

Тем, у кого права на земельный участок возникли из договора с СНТ, надо иметь в виду, что процедуру признания права собственности начинают с выяснения вопроса о наличии или отсутствии иных, не известных заявителю, правообладателей. Эта задача решается путем обращения в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии с запросом о предоставлении сведений о зарегистрированных правах на испрашиваемый земельный участок. В случае, если в результате запроса выписка содержит сведения об имеющихся правообладателях, это обстоятельство не является непреодолимым препятствием признания права за истцом. Зарегистрированное ранее за правообладателем право может быть прекращено по решению суда, что дает возможность признать право собственности за истцом. Среди основных условий прекращения ранее зарегистрированного права – неиспользование (ненадлежащее использование) земельного участка и неисполнение обязанностей по несению бремени содержания (оплата членских взносов, налогов, иных обязательных платежей).

Мы выяснили, что многие правообладатели дачных земельных участков приобрели свои права на них в результате решения органа государственной власти. В этом случае до обращения в суд реализуется досудебный порядок реализации права. То есть при обращении с иском заявлением суду представляются доказательства осуществления действий по реализации права в досудебном порядке. В качестве доказательства служит решение государственного органа, уполномоченного на предоставление земель-

ных участков, об отказе в предоставлении земельного участка на праве собственности с указанием причин отказа. Сложность правового регулирования возникающих правоотношений и разрешения связанных с ними судебных споров обусловлена сочетанием и конкуренцией правовых норм различных отраслей и правовых институтов российского права. Также имеет место наложение различных договорных конструкций, что служит причиной появления коллизий нормативно-правового регулирования [9, 311-312; 10, 30-31; 11, 29-30].

Дачный участок к моменту обращения с иском о признании права собственности почти всегда имеет постройки, отражающиеся в технической документации на участок. Это осложняет процесс признания права собственности в судебном порядке. Особенности признания права собственности на земельный участок с постройками требует отдельного исследования, поскольку в этом случае процедура осложняется вопросом законности возведения построек на земельном участке, не принадлежащем землепользователю на правах собственности. Постройки, в основном, возводились в период, когда землепользователь пользовался участком на ограниченных правах, например, аренды, а возводил постройки с разрешения собственника земельного участка, либо не имея на это законных оснований. В первом случае вероятность положительного разрешения признания права собственности велика, а суд только выясняет вопрос соответствия постройки целевому назначению земельного участка и отсутствия нарушений прав третьих лиц (смежных землепользователей), причем процессуальное право заявить возражение на требование признания права может иметь не только собственник, но и иной землепользователь – арендатор, оперативный управляющий, доверительный управляющий или круг лиц, в пользу которых установлен сервитут. В случае, когда

постройки возводились без правовых оснований и разрешительной документации, в соответствии с последними изменениями в сфере земельного и гражданского законодательства, право собственности на земельный участок может быть признано, если будет доказано, что такие постройки были возведены до 01 января 1991 года. Если суд в отношении возведенной до 01 января 1991 года постройки установил факт производства реконструкции, переустройства или перепланировки, это служит основанием для отказа в удовлетворении исковых требований о признании права собственности на такой земельный участок.

**Выводы.** Выполненные исследования показали, что тема процессуальных особенностей обращения в суды с исковыми требованиями о признании права соб-

ственности на земельные участки подлежит регулярному изучению и мониторингу. Мы обнаружили, что игнорирование изменений в сфере земельного законодательства чревато отсутствием положительного результата по исковым требованиям. Впервые было предложено учитывать процессуальные особенности о признании права собственности на земельный участок в условиях, когда ответчиком выступает муниципалитет, а земельный участок находится в границах садового некоммерческого товарищества, с учетом действующих редакций нормативно-правовых актов земельного законодательства в правоприменительной практике. Поэтому, учитывая актуальность направления исследования, работу по данной тематике целесообразно продолжить.

#### Библиографический список

1. Иволжатов А.В. Государство и органы власти как участники частных и публичных правоотношений: особенности правосубъектности. Актуальные проблемы частноправового регулирования: материалы форума. Самара: Изд-во «Самарский университет», 2011. С.115-118.
2. Нарушкевич С.В. Участие органов местного самоуправления в земельных правоотношениях. Актуальные проблемы частноправового регулирования: материалы форума. Самара: Изд-во «Самарский университет», 2011. С.529-531.
3. Колесова О.Н. Правовой статус кадастрового инженера. Актуальные проблемы частноправового регулирования: материалы форума. Самара: Изд-во «Самарский университет», 2011. С.123-126.
4. Конституция Российской Федерации (Основной Закон) / <http://kodeks.systems.ru/constitution/glava1/>
5. Земельный кодекс РФ от 25 октября 2001г. №136-ФЗ / [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_33773/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/)
6. Федеральный закон РФ от 15 апреля 1998г. №66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» / <http://giod.consultant.ru/documents/1110228?items=1&page=2>
7. Федеральный закон от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» / <https://rg.ru/2007/08/01/kadastr-doc.html>
8. Закон Самарской области от 11 марта 2005г. № 94-ГД «О земле» / [http://www.neftegorskadm.ru/adm/large\\_families/doc/provision\\_of\\_free\\_land/provision\\_of\\_free\\_land\\_3.pdf](http://www.neftegorskadm.ru/adm/large_families/doc/provision_of_free_land/provision_of_free_land_3.pdf)
9. Колыбанов А.В. Проблема реализации права на апелляционное обжалование в арбитражном процессе. Право и его реализация в XXI веке: сборник научных трудов. Ч.1. Саратов: Изд-во ФГБОУ ВПО «Саратовская государственная юридическая академия», 2011. С. 311 – 312.
10. Колыбанов А.В. К вопросу о возможности применения мирового соглашения в арбитражном процессе. Традиции и инновации в строительстве и архитектуре: материалы конференции. Ч.1. Самара: СГАСУ, 2013. С. 30 – 31.
11. Колыбанов А.В. Гражданско-правовой статус выгодоприобретателя по договорам страхования. Традиции и инновации в строительстве и архитектуре: материалы конференции. Самара: СГАСУ, 2011. С. 29 – 30.

**References**

1. Ivolzhatov A.V. State and authorities as members of private and public legal relations: specifics of juridical personality. Actual problems of civil regulation: proceedings of the forum. Samara: Publishing house «Samara University», 2011. P. 115-118.
2. Narushkevich S.V. Participation of local authorities in legal land relationships. Actual problems of civil regulation: proceedings of the forum. Samara: Publishing house «Samara University», 2011. P. 529-531.
3. Kolesova O.N. Legal status of a cadastral engineer. Actual problems of civil regulation: proceedings of the forum. Samara: Publishing house «Samara University», 2011.P. 123-126.
4. The Constitution of the Russian Federation (Basic Law) / <http://kodeks.systems.ru/constitution/glava1/>
5. The land code of the Russian Federation from October 25, 2001 No. 136-FZ / [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_33773/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/)
6. The Federal Law of the Russian Federation from April 15, 1998 No. 66-FZ "On horticultural, gardening and country nonprofit associations of citizens" / <http://giod.consultant.ru/documents/1110228?items=1&page=2>
7. The Federal law from July 24, 2007 No. 221-FZ "On the state cadastre of real estate" / <https://rg.ru/2007/08/01/kadastr-doc.html>
8. Law of Samara Region from March 11, 2005 No. 94-DG "On land" / [http://www.neftegorskadm.ru/adm/large\\_families/doc/provision\\_of\\_free\\_land/provision\\_of\\_free\\_land\\_3.pdf](http://www.neftegorskadm.ru/adm/large_families/doc/provision_of_free_land/provision_of_free_land_3.pdf)
9. Kolybanov A.V. The problem of realization of the right to appeal in the arbitration proceedings. The right and its realization in the 21st century: Collection of scientific papers. Part 1. Saratov: Publishing house «Saratov State Law Academy», 2011. P. 311-312.
10. Kolybanov A.V. To the question of the feasibility of the application of an agreement on a lawsuit in arbitration proceedings. Tradition and innovation in construction and architecture: Proceedings of the conference. Part 1. Samara: Samara State University of Architecture and Construction, 2013. P. 30-31.
11. Kolybanov A.V. Civil legal status of the beneficiary of insurance agreements. Tradition and innovation in construction and architecture: Proceedings of the conference. Samara: Samara State University of Architecture and Construction, 2011. P. 29-30.