ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

АНАЛИЗ МАТЕРИАЛОВ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ ПО НЕКОТОРЫМ ВОПРОСАМ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ И ОТНОШЕНИЙ В СФЕРЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

АНАЛИЗ МАТЕРИАЛОВ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ ПРОВЕДЕН НА ОСНОВАНИИ 298 СУДЕБНЫХ РЕШЕНИЙ ВЫСШИХ СУДОВ, АРБИТРАЖНЫХ СУДОВ И СУДОВ ОБЩЕЙ ЮРИСДИКЦИИ ПЕРВОЙ, АПЕЛЛЯЦИОННОЙ, КАССАЦИОННОЙ ИНСТАНЦИЙ, ВЫНЕСЕННЫХ В ПЕРИОД *С 1 ЯНВАРЯ 2015 ГОДА ПО КОНЕЦ 2019 ГОДА*

***Исследованные судебные решения с учетом предметов спора и содержания правоотношений его участников преимущественно касаются двух блоков*:**

1 **Общие основы градостроительной деятельности (порядок градостроительного регулирования), устанавливаемые городами в документах территориального планирования и градостроительного зонирования**

2 **Практические вопросы, возникающие в связи с реализацией в городе девелоперских проектов (в том числе проектов редевеломпента)**

*Под судебными решениями в настоящей работе следует понимать судебные акты, принятые судами разного уровня судебной системы Российской Федерации.

1 ОБЩИЕ ОСНОВЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ПОРЯДОК ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ), УСТАНАВЛИВАЕМЫЕ ГОРОДАМИ В ДОКУМЕНТАХ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Предпосылки возникновения судебных споров

Низкое качество подготовки, противоречивость ключевых градостроительных документов (ГП и ПЗЗ)

Ущемление интересов частных правообладателей при планировании комплексных градостроительных преобразований на городских территориях

Отсутствие ответственности органов государственной власти, органов местного самоуправления за принятые градостроительные решения, за соблюдение сроков их реализации

1 ОБЩИЕ ОСНОВЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ПОРЯДОК ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ), УСТАНАВЛИВАЕМЫЕ ГОРОДАМИ В ДОКУМЕНТАХ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Общее количество судебных споров в исследованных семи крупных городах относительно невысоко (в среднем не превышает 100 споров на город)

Разный уровень интенсивности оспаривания НПА градостроительного регулирования в городах с учетом исследуемого периода: во Владивостоке – 150 судебных споров, а Екатеринбурге – 40

Число решений в пользу истцов (частных правообладателей недвижимости) и ответчиков (органов местного самоуправления) в среднем разделилось поровну, хотя такое соотношение дифференцировано в отдельных городах

Чаще оспариваются положения ПЗЗ, нежели ГП, поскольку именно ПЗЗ определяется правовой режим земельных участков

В большинстве случаев (80%) споры носят «процедурный» характер (оспаривается порядок принятия/внесения изменений в градостроительные документы), лишь каждый пятый спор касается факта нарушения ПЗЗ прав конкретного правообладателя недвижимости

Вопросы, возникающие в связи с реализацией в городе девелоперских проектов

1

получение прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов

2

оспаривание отказа органов местного самоуправления в изменении ВРИ земельного участка

3

применение норм земельного законодательства о перераспределении земель и (или) земельных участков, находящихся в гос. или мун. собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ПРОВЕДЕННОМ АНАЛИЗЕ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ

Тематика судебных споров	Количество судебных решений	Участники спора	Типичные ситуации
Оспаривание документов градостроительного регулирования	88	Истец: правообладатель ЗУ, иные заинтересованные лица Ответчик: адм-я МО	Типичная ситуация достаточно однородна - оспаривание изменений в ГП, ПЗЗ, предусматривающих ограничения по использованию земельных участков (изменение функциональной, территориальной зон, содержания градостроительного регламента)
Использование института предоставления ЗУ в целях получения прав на ЗУ в обход конкурентных процедур	68	Истец: арендатор ЗУ/ администрация МО/ прокуратура Ответчик: адм-я МО/ упр-е ФАС/ упр-е Росреестра России	Типичные ситуации разнятся: - инициирование процедуры выкупа муниципального ЗУ под предлогом нахождения в его границах объекта недвижимости (в том числе объекта незавершенного строительства), принадлежащего на зарегистрированном в ЕГРН праве собственности заявителю; - внесение изменений в РНС, изменяющее функциональное назначение планируемого к строительству объекта, после приобретения права аренды ЗУ; - продление администрацией МО договора аренды ЗУ на новый срок вне конкурентных процедур.
Споры, связанные с изменением вида разрешенного использования ЗУ	66	Истец: правообладатель ЗУ Ответчик: адм-я МО или управление Росреестра России	Типичная ситуация достаточно однородна: заявитель ходатайствует о признании незаконным отказа в изменении (отказа в регистрации изменения) ВРИ ЗУ
Применение норм законодательства о перераспределении частных и публичных ЗУ	76	Истец: собственник ЗУ/ прокурор Ответчик: адм-я МО или управление Росреестра России	Типичная ситуация однородна: собственник ЗУ инициирует процедуру перераспределения со смежным (муниципальным) ЗУ под предлогом: - устранения вклинивания, вкрапливания, чересполосицы; - наличия в его границах принадлежащих ему объектов недвижимости; - необходимости подготовки проекта планировки территории с целью последующего строительства;

Практические вопросы, возникающие в связи с реализацией девелоперских проектов

Зачастую девелоперы сталкиваются с целым рядом сложностей, затрудняющих реализацию планируемых ими проектов

- **Дефицит в границах города земельных участков, предназначенных для жилищного строительства**
- **Недостаточная правовая регламентация отношений между застройщиками и городскими администрациями, затрудняющая механизмы их партнерства при реализации проектов жилищного строительства, а также усложняющих достижение условий рентабельности таких проектов для застройщиков**
- **Неопределенность правового статуса отдельных земельных участков, сложная конфигурация (или отсутствие границ в принципе) некоторых земельных участков препятствуют объединению территории в целях реализации комплексных проектов**

ПРАКТИКА ПРИМЕНЕНИЯ ИНСТИТУТА ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НАХОДЯЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ (68 суд.споров)

Тематика споров:
- нарушение порядка предоставления публичных земельных участков без проведения торгов (Глава V.1 ЗК РФ);
- нарушение антимонопольного законодательства при предоставлении публичных земельных участков;

В зависимости от установления судом фактов относительно действий органа власти, в ведении которого находиться спорный ЗУ выделяются основные категории судебных споров

В ходе рассмотрения спора устанавливался факт совершения правомерных действий представителя органа власти при предоставлении ЗУ

Споры, инициируемые потенциальными правообладателями (ЮЛ, ИП, ЮЛ)

Предмет спора: оспаривание отказа в совершении действий, направленных на предоставление публичного ЗУ (бессрочное пользование, купля-продажа, аренда)

Споры, инициируемые третьими лицами (ФАС, Прокуратура, ЮЛ и ФЛ)
Предмет спора: признание правомерных действий органа власти по предоставлению ЗУ совершенными в обход конкурентных процедур (как нарушающих антимонопольное законодательство)

В ходе рассмотрения спора устанавливался факт совершения неправомерных действий представителя органа власти при предоставлении ЗУ

Споры, инициируемые потенциальными правообладателями (ЮЛ, ИП, ЮЛ)

Предмет спора: признание неправомерными действий, направленных на приобретение прав на ЗУ в обход конкурентных процедур

Споры, инициируемые третьими лицами (ФАС, Прокуратура, ЮЛ и ФЛ)
Предмет спора: признание неправильного применения положений действующего законодательства органами власти, нарушения установленной процедуры предоставления ЗУ

ПРАКТИКА ПО СПОРАМ, СВЯЗАННЫМ С ИЗМЕНЕНИЕМ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (66 судебных споров)

Тематика споров:
- установление соответствия вида разрешенного использования земельного участка (ВРИ ЗУ) Классификатору ВРИ ЗУ
- изменение правообладателями вида разрешенного использования земельного участка.

Споры, связанные с изменением вида разрешенного использования, в зависимости от предмета спора делятся:

Споры, связанные с отказом уполномоченного органа в установлении соответствия между текущим ВРИ ЗУ и ВРИ ЗУ, установленным Классификатором ВРИ ЗУ (Классификатор), утв. приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 года № 540

62 % - суд удовлетворял требования правообладателей и обязывал уполномоченные органы совершить действия направленные на установление соответствия между видом разрешенного использования ЗУ и видом разрешенного использования ЗУ, установленных Классификатором, включая совершить регистрационные действия

38 % - суд отказывал заявителю, так как отказ Органа власти законный, а правообладатель (заявитель) «подменял» процедуру изменения разрешенного использования ЗУ процедурой установления соответствия вида разрешенного использования Классификатору

Споры, связанных с изменением вида разрешенного использования земельного участка между его собственником или иным владельцем земли с уполномоченным органом власти.
При рассмотрении спора судом решался вопрос о статусе правообладателя и его правомочности:

38 % споров - правообладатель - арендодатель, земельные участки которым предоставлены по результатам торгов

43 % споров - правообладатель - арендодатель, земельные участки которым предоставлены по без проведения торгов

19% споров правообладатель - собственник, которому не требуется специального разрешения для изменения вида разрешенного использования земельных участков

ПРАКТИКА ПРИМЕНЕНИЯ НОРМ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА О ПЕРЕРАСПРЕДЕЛЕНИИ ЗЕМЕЛЬ И (ИЛИ) ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НАХОДЯЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ, И ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НАХОДЯЩИХСЯ В ЧАСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ (76 суд. споров)

Тематика споров:
- применение норм законодательства о перераспределении частных и публичных земельных участков

Судебные споры, связанные с применением норм земельного законодательства о перераспределении земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности

Иски собственника ЗУ, заинтересованный в перераспределении со смежным ЗУ, находящимся в муниципальной собственности (87%)

Иски третьих лиц (иных правообладателей или органов прокуратуры в рамках надзорных полномочий) (13%)

Оспаривание отказа в заключении соглашения о перераспределении частного и муниципального/ неразграниченного земельных участков:

Претензия адресуется ОМСУ, уполномоченному на заключение соглашения о перераспределении земельных участков (94 %)

Претензия адресуется ФАС (в связи с нарушением норм антимонопольного законодательства) (6%)

ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125009, Москва, Леонтьевский пер., д.21/1, стр.1

тел.: 8 (495) 363-50-47, 8 (495) 787-45-20,

E-mail: mailbox@urbaneconomics.ru

Web-site: www.urbaneconomics.ru