**Адвокат Юрист по земельным спорам Принудительное изъятие земельных участков**

Принудительное изъятие земельных участков, не используемых по назначению или используемых с нарушением законодательства Республики Казахстан Для принудительного изъятия земельных участков, не используемых по назначению или используемых с нарушением законодательства Республики Казахстан, требуется:

1) наличие условий изъятия, предусмотренных в статьях 92, 93 Земельного кодекса;

2) соблюдение порядка, предусмотренного статьей 94 Земельного кодекса. Следует иметь в виду, что на момент внесения письменного предупреждения в соответствии с пунктом 2 статьи 94 Земельного кодекса должны наступить условия для изъятия земельного участка (неиспользование в течение периода, указанного в пункте 1 статьи 92 Земельного кодекса) и лишь по истечению года после внесения письменного предупреждения Земельная инспекция вправе обратиться в суд с иском.

Основанием для принудительного изъятия у собственника и землепользователя земельного участка является:

1) не использование в соответствующих целях в определенный период;

2) соблюдение порядка, предусмотренного статьей 94 Земельного кодекса (письменное предупреждение, сделанное не менее чем за 1 год до предъявления иска).

3) собственник, землепользователь не принял необходимые меры по использованию такого участка по целевому назначению после внесения письменного предупреждения.

Принудительное изъятие земельных участков у собственников и землепользователей, предусмотренное статьями 92 и 93 Земельного кодекса, производится в судебном порядке по иску территориального органа по управлению земельными ресурсами области, города республиканского значения, столицы (далее – территориальные органы по управлению земельными ресурсами) по месту нахождения земельного участка.

Следует обратить внимание на следующие новеллы Земельного кодекса: предписание о необходимости устранить нарушения законодательства РК как обременение права на земельный участок подлежит государственной регистрации (пункт 2 статьи 94 Земельного кодекса). Центральным уполномоченным органом ведется реестр лиц, у которых принудительно изъяты земельные участки.

Предоставление земельных участков физическим и юридическим лицам, находящимся в названном реестре, не допускается (статья 96-1 Земельного кодекса). Принудительное изъятие земельного участка, не используемого по назначению и не освоенного, не распространяется на земельный участок, принадлежащий на праве собственности детям-сиротам, детям, оставшимся без попечения родителей, до достижения совершеннолетия. При рассмотрении данной категории споров подлежит проверке соблюдение уполномоченным органом установленной процедуры принудительного изъятия.

Пример. ГУ «Управление земельных отношений и по контролю за использованием и охраной земель города Астана» обратилось в суд с иском к ТОО «H» о принудительном изъятии земельного участка, не используемого по назначению.

Решением СМЭС города Астана от 26 мая 2016 года иск удовлетворен по тем основаниям, что земельный участок площадью 11,0587 га, с целевым назначением «для строительства и эксплуатации торгового центра» не освоен и не используется ответчиком по целевому назначению более 8-ми лет.

Предписание-предупреждение, вынесенное ГУ по результатам проверки от 5 февраля 2015 года, ответчиком не исполнено и согласно акту обследования от 17 марта 2016 года работы по освоению земельного участка ответчиком не начаты. Между тем решение суда отменено в апелляционном порядке с направлением дела на новое рассмотрение ввиду нижеследующего.

Установлено, что земельный участок передан в залог компании «S», которая к участию в деле не привлечена. То есть суд разрешил вопрос о правах и обязанностях лиц, не привлеченных к участию в деле, тогда как было достоверно известно о существующих обременениях на оспариваемый земельный участок.

В нарушение требований части 1 статьи 94 Земельного кодекса залогодержатель не был уведомлен о начале процедуры изъятия земельного участка. Уполномоченным органом уведомление о начале процедуры изъятия земельного участка залогодержателю не было направлено.

При рассмотрении гражданского дела по иску ГУ «Управление земельных отношений и по контролю за использованием и охраной земель города Астана» к ТОО «А» об изъятии земельного участка площадью 8, 0014 га, с целевым назначением «строительство и эксплуатация производственной базы» установлено, что предупреждение-предписание вручено собственнику 17 июня 2015 года, согласно акту полевого обследования использования земельного участка на 18 июня 2016 года работы по строительству и эксплуатации производственной базы не производились.

В то же время ответчиком суду представлены доказательства того, что он неоднократно обращался в местный исполнительный орган с заявлением о выдаче разрешения на проектирование производственной базы, однако протокольным решением комиссии по предоставлению земельных участков в городе Астана от 2 апреля 2014 года, а в последующем постановлением акимата от 20 февраля 2015 года данный земельный участок предоставлен ГУ «Управление природных ресурсов и регулирования природопользования г. Астана» для проведения обследования и работ по строительству объектов промышленно-гражданского назначения.

С учетом изложенного суд пришел к выводу, что ответчик не имел возможности использовать принадлежащий ему земельный участок по целевому назначению, при этом предпринял необходимые меры по использованию земельного участка, доказательств обратного истцом суду не представлено.

Судом отказано в удовлетворении требований истца. Основанием для отказа в удовлетворении исковых требований уполномоченного органа по ряду дел явилось не установление истцом действительного собственника, поскольку в ходе рассмотрения дела выяснилось, что ответчик на момент рассмотрения дела в суде не являлся собственником земельного участка.

Данные обстоятельства свидетельствуют не только о ненадлежащем исполнении уполномоченными органами своих функциональных обязанностей, но и некачественном проведении судами подготовки дела к судебному разбирательству.

Непоследовательность и несогласованность действий уполномоченных органов по регулированию земельных отношений прослеживается по гражданскому делу по иску ГУ «Управление земельных отношений и по контролю за использованием и охраной земель города Астана» к ТОО «К» о принудительном изъятии земельного участка, не используемого по назначению. Решением СМЭС города Астана от 17 февраля 2015 года иск удовлетворен. Апелляционной инстанцией решение суда оставлено без изменения. Между тем в суд кассационной инстанции ответчиком представлены доказательства освоения земельного участка.

Так, постановлением акима города Астана от 5 мая 2015 года разрешено ТОО «К» завершение проектирования торгового центра, во исполнение указанного постановления акима был заключен договор от 5 мая 2015 года между ответчиком и ГУ «Управление архитектуры и градостроительства города Астана» об условиях освоения земельного участка для гражданского и промышленного строительства.

Указанные выше разрешительные документы были выданы после вынесения решения суда от 17 февраля 2015 года, которым постановлено принудительное изъятие у ответчика земельного участка, неиспользуемого по назначению более 9-ти лет.

По этому поводу кассационной коллегией суда города Астана вынесено частное постановление в адрес государственных органов. В качестве проблемного вопроса, возникающего при разрешении дел данной категории, судами, в частности Акмолинским областным судом, указывается отсутствие в Кодексе Республики Казахстан об административных правонарушениях (далее – КоАП) нормы, предусматривающей ответственность за неиспользование земельного участка по назначению.

Тогда как в силу пункта 2 статьи 94 Земельного кодекса иск о принудительном изъятии земельного участка в случае, предусмотренном статьями 92 и 93 Земельного кодекса, предъявляется после применения мер взыскания, предусмотренных КоАП, и по истечении срока предписания, данного собственнику земельного участка или землепользователю для принятия мер по использованию земельного участка по назначению и по устранению нарушений законодательства Республики Казахстан.

Из содержания вышеуказанной нормы закона вытекает, что предъявление иска в порядке статей 92, 93 Земельного кодекса возможно только после применения мер взыскания, предусмотренных КоАП, и по истечении срока предписания.

Существующие в КоАП нормы, а именно статьи 338, 339, предусматривают ответственность за нерациональное использование или неиспользование земель сельскохозяйственного назначения и за невыполнение обязанностей собственниками земельных участков и землепользователями по использованию земельных участков.

Отсутствие в КоАП нормы, предусматривающей ответственность за неиспользование земельного участка по назначению, безусловно, является пробелом, требующим восполнения. На сегодняшний день дела данной категории следует разрешать при отсутствии постановления о привлечении собственника земельного участка и землепользователя к административной ответственности, с учетом других доказательств, представленных сторонами.

В суды республики стали поступать иски районных отделов земельных отношений к собственникам и землепользователям о расторжении договоров купли-продажи (аренды) земельных участков в связи с неиспользованием по назначению либо с использованием с нарушением законодательства Республики Казахстан. Как правило, требования о расторжении договора приводятся со ссылкой на статью 401 ГК в связи с существенными нарушениями ответчиком его условий.

По мнению Западно-Казахстанского областного суда, местные исполнительные органы тем самым пытаются без особых усилий и в кратчайшие сроки лишить собственников (землепользователей) земельных участков.

Между тем, как указывалось выше, принудительное изъятие земельных участков у собственников земельных участков и землепользователей, предусмотренное статьями 92 и 93 настоящего Кодекса, производится в судебном порядке по иску органов, осуществляющих государственный контроль за использованием и охраной земель, по месту нахождения земельного участка.

Следовательно, при наличии требований о расторжении договора куплипродажи (аренды) по основаниям статей 92, 93 Земельного кодекса, судам следует при вынесении решения исходить из требований, предусмотренных специальным законом, и применять исключительно процедуру принудительного изъятия у собственника и землепользователя земельного участка, не используемого по назначению или используемого с нарушением законодательства Республики Казахстан.

Процедура изъятия земельного участка предусматривает соблюдение определенных сроков и порядка, обязывает к предоставлению определенных доказательств. Такие требования в условиях договора купли-продажи (аренды) обычно не содержатся. Потому расторжение договора в вышеуказанной ситуации может ускорить и упростить прекращение права землепользования, то есть усугубить положение землепользователя.

Сравнивая данные правоотношения, представляется правильным прекращение права землепользования при нецелевом использовании земель в соответствии со специальными нормами – статьями 92, 94 Земельного кодекса.

Кроме того, в пунктах 3 и 4 статьи 94 Земельного кодекса регламентирован порядок последующей реализации земельного участка, предусматривающий продажу права собственности или права землепользования на торгах. Так, в пункте 4 статьи 94 Земельного кодекса предусмотрен порядок исполнения решения суда о [принудительном изъятии земельного участка](https://zakonpravo.kz/publikacii/), согласно которому в случае принудительного изъятия земельного участка у собственника или землепользователя по решению суда по основаниям, указанным в статьях 92 и 93 Кодекса, право собственности на земельный участок или право землепользования (по отношению выкупленных у государства прав аренды на земельный участок) продается на торгах (конкурсах, аукционах) в порядке, установленном гражданским процессуальным и исполнительным законодательством Республики Казахстан.

В случае, если земельный участок или право землепользования выступает в качестве обеспечения обязательства (к примеру, кредитного), то при изъятии такого земельного участка с последующей его продажей залог в отношении этого имущества прекращается, залогодержатель приобретает право преимущественного удовлетворения своего требования из суммы причитающегося залогодателю возмещения.

В некоторых регионах наблюдалось увеличение количества дел о признании недействительными договоров залога права землепользования при отсутствии согласия государства. При оспаривании договора залога приводятся следующие доводы. Так, землепользователь получает в кредитном учреждении (как правило, банки второго уровня) крупный заем, а в обеспечение исполнения обязательства по договору займа предоставляет в залог земельный участок, собственником которого он не является. В случае неисполнения обязательств по кредитному договору залогодатель практически не несет имущественных потерь. В данном случае нивелируется значение залога как способа обеспечения исполнения обязательства.

Последующая реализация кредитным учреждением предмета залога – права землепользования на земельный участок, фактически влечет перераспределение земельных участков без ведома собственника – государства. Согласно действующему законодательству не требуется согласия земельной инспекции или другого государственного органа на заключение договора залога.

Нормы земельного законодательства, определяющие порядок залога земельных участков и прав землепользования, не содержат такого требования. Не прописана необходимость согласия и собственника земли на залог права землепользования, предоставленного в долгосрочную аренду.

Так, пунктом 3 статьи 77 Земельного кодекса предусмотрено, что залог права временного долгосрочного землепользования в форме аренды земельного участка допускается на срок действия договора аренды. Тем самым закон предоставляет землепользователю передавать право временного возмездного долгосрочного землепользования на земли в залог. Судебная практика показывает, что суды Акмолинской области отказывают в иске об оспаривании договора залога по вышеуказанным основаниям.

Так, в удовлетворении иска акима Астраханского района Акмолинской области к ТОО «К», ТОО «А», АО «Б» о [признании недействительным договора залога](https://www.facebook.com/ZakonPravoKazahstan/) отказано по тем основаниям, что ответчиками при передаче в залог права землепользования на земельные участки нарушения требований действующего законодательства не допущено.

В то же время данным судом при анализе сложившейся судебной практики уместно ставится вопрос о том, насколько отвечает духу закона передача в залог невыкупленного права землепользования на земельные участки без согласия государства.

В этой связи следует учесть, что передачу и отчуждение права землепользования согласно пункту 1 статьи 33 Земельного кодекса могут производить только лица, выкупившие право временного возмездного землепользования (аренды). Для урегулирования данного вопроса необходимо внесение изменений в земельное законодательство.