**Земельные споры Принудительное изъятие земельных участков у собственников и землепользователей**

Акимат Акжарского района Северо-Казахстанской области обратился в суд с иском к товариществу с ограниченной ответственностью «М» (далее – ТОО) о расторжении договора аренды. Определением специализированного межрайонного экономического суда Северо-Казахстанской области от 26 апреля 2017 года исковое заявление в части взыскания задолженности по арендной плате оставлено без рассмотрения в связи с отзывом иска. Решением специализированного межрайонного экономического суда Северо-Казахстанской области от 26 апреля 2017 года иск удовлетворен.

Постановлено: расторгнуть договор аренды земельного участка от 6 февраля 2006 года № 90, заключенный между акиматом Акжарского района СевероКазахстанской области и ТОО «М». Распределены судебные расходы. Постановлением судебной коллегии по гражданским делам СевероКазахстанского областного суда от 13 июля 2017 года решение суда оставлено без изменения.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда отменила судебные акты местных судов и по делу вынесла новое решение об отказе в удовлетворении иска акимата Акжарского района Северо-Казахстанской области к ТОО «М» о расторжении договора аренды по следующим основаниям.

Из материалов дела следует, что постановлением акимата Акжарского района от 21 сентября 2005 года № 481 ТОО «М» было предоставлено право временного общего долевого землепользования (аренды) на земельный участок сроком на 49 лет в Кенащинском сельском округе, общей площадью 7906 га, в том числе пашни 7510 га. 6 февраля 2006 года между ТОО «М» и акиматом Акжарского района был заключен договор № 90 (далее – Договор) об аренде вышеуказанного земельного участка.

3 сентября 2012 года между ТОО «М» и государственным учреждением (далее – ГУ) «Отдел земельных отношений Акжарского района Северо-Казахстанской области» заключено дополнительное соглашение № 284 к Договору. Заявляя требования о расторжении договора аренды, истец мотивировал тем, что ответчиком существенно нарушены условия договора, выразившиеся в несвоевременном внесении арендной платы и неиспользовании земельного участка по целевому назначению.

Судебные инстанции, принимая решение об удовлетворении иска, согласились с доводами истца, полагаясь на наличие достаточных правовых оснований для расторжения договора. Применение положений закона об изменении и расторжении договора имущественного найма (аренды) государственного имущества со ссылкой на статью 401 Гражданского кодекса Республики Казахстан (далее – ГК) судебными инстанциями расценено как избранный истцом способ защиты прав и законных интересов. Такую позицию местных судов судебная коллегия признала ошибочной.

Судебная коллегия указала, что обстоятельства дела судами установлены полно и правильно, однако допущена ошибка в применении норм материального права. Статьей 81 Земельного кодекса Республики Казахстан (далее – Земельный кодекс) предусмотрены основания прекращения права землепользования. Расторжение договора аренды земельного участка ввиду существенного нарушения условий договора в вышеуказанной норме не оговорено. Более того, согласно подпункту 2 пункта 3 статьи 81 Земельного кодекса право землепользования может быть прекращено в связи с досрочным прекращением договора аренды или договора временного безвозмездного землепользования, за исключением случаев, когда земельный участок находится в залоге.

Между тем, согласно договору залога недвижимого имущества от 30 апреля 2009 года, право временного возмездного землепользования (аренды) на оспариваемый земельный участок передано в залог АО «Б» (ныне – АО «К») в порядке обеспечения исполнения обязательств по договору банковского займа.

В этой связи расторжение договора аренды со ссылкой на нарушения пунктов договоров, обязывающих своевременное внесение арендной платы и использование земельного участка по целевому назначению, является неправомерным, поскольку противоречит пункту 1 статьи 383 ГК. То есть в указанной части содержание договора аренды не соответствует требованиям закона, регламентирующим специальный порядок изъятия, а именно: статьям 92, 94 Земельного кодекса.

[С учетом вышеизложенных норм закона, регулирующих основания](https://zakonpravo.kz/publikacii/) прекращения права землепользования, несвоевременное внесение арендной платы может повлечь взыскание задолженности, в том числе в судебном порядке, неиспользование же земельного участка по целевому назначению влечет принудительное изъятие с соблюдением установленной законом процедуры.

Так, статьей 92 Земельного кодекса предусмотрено, что неисполнение арендатором обязанности по использованию земель в соответствии с их назначением влечет изъятие предоставленного права. Механизм принудительного изъятия регулируется статьей 94 Земельного кодекса.

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

1) неиспользование 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.

При этом предписание о необходимости устранить нарушения законодательства Республики Казахстан как обременение права на земельный участок подлежит государственной регистрации (пункт 2 статьи 94 Земельного кодекса).

В пункте 10 нормативного постановления Верховного Суда Республики Казахстан от 16 июля 2007 года № 6 «О некоторых вопросах применения судами земельного законодательства» аналогичным образом разъяснены основания прекращения права частной собственности или права землепользования на земельные участки, не используемые по назначению.

[Таким образом, принудительное изъятие земельных участков](https://ok.ru/group/59369613230259), не используемых по назначению, влечет прекращение права собственности, права землепользования и иных вещных прав на земельный участок и предусматривает последующую реализацию прав на земельный участок в соответствии с правилами статьи 94 Земельного кодекса.