



КОНТРОЛЬНО-СЧЕТНАЯ ПАЛАТА  
ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ

664027, Иркутск, ул. Ленина, 1

тел. 24-16-09,  
факс 24-05-24,  
ksp@irkutsk.tv

Следователю по ОВД  
Второго отдела по расследованию  
ОВДСУ СК России по Иркутской  
области

О.В. Черкашиной

И-маше 2013 г. № 01/90-837/1  
на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

Уважаемая Оксана Васильевна!

Контрольно-счетная палата Иркутской области, рассмотрев направление на документальную проверку от 11.06.2013 № 201/2-107/13-2013 материалов в отношении ректора Иркутского государственного технического университета (далее – ИрГТУ), сообщает, что в рамках заключенного между КСП Иркутской области и Следственного управления Следственного комитета Российской Федерации по Иркутской области Соглашения о взаимодействии, а также полномочий, предоставленных КСП области действующим федеральным и областным законодательством, КСП области не вправе проводить осуществлять документальные проверки по поставленным в Вашем письме вопросам. Вместе с тем полагаем возможным по указанным вопросам изложить свое мнение.

1. В соответствии с частью 1 статьи 214 Гражданского кодекса РФ, государственной собственностью в Российской Федерации является имущество, принадлежащее на праве собственности Российской Федерации (федеральная собственность), и имущество, принадлежащее на праве собственности субъектам Российской Федерации - республикам, краям, областям, городам федерального значения, автономной области, автономным округам (собственность субъекта Российской Федерации).

В силу части 2 статьи 214 Гражданского кодекса РФ, земля и другие природные ресурсы, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц либо муниципальных образований, являются государственной собственностью.

Соответственно, до разграничения государственной собственности на землю необходимо исходить из того, что соответствующий земельный участок находится в государственной собственности (п.10 Постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства»).

Согласно пункту 10 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее - Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ) до разграничения государственной собственности на землю государственная регистрация права государственной собственности на землю для осуществления распоряжения землями, находящимися в государственной собственности, не требуется.



Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществлялось в соответствии с п.10 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ органами местного самоуправления муниципальных районов, городских округов.

Постановлением мэра г. Иркутска от 18.10.2001 (с изменениями от 15.11.2001) № 031-06-1332/1 земельный участок с кадастровым номером 38:36:00033:0187, расположенный по адресу: г. Иркутск, Студгородок предоставлен ГОУ ВПО «ИрГТУ» в постоянное (бессрочное) пользование, о чем выдано Свидетельство о государственной регистрации права 38-АА № 043595 от 17.01.2002.

Учитывая, что на момент принятия Постановления мэра г. Иркутска от 18.10.2001 № 031-06-1332/1 государственная собственность не была разграничена, земельный участок 38:36:00033:0187 находящийся в федеральной собственности был передан в безвозмездное пользование ИрГТУ в порядке п.10 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ.

В соответствии с пунктом 2 статьи 16 ЗК РФ разграничение государственной собственности на землю на собственность Российской Федерации (федеральную собственность), собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований (муниципальную собственность) осуществляется в соответствии с Федеральным законом 17.07.2001 № 101-ФЗ «О разграничении государственной собственности на землю» (далее – Федеральный закон № 101-ФЗ).

Основания внесения земельных участков в перечень земельных участков, на которые Российской Федерации возникает право собственности, установлены статьей 3 Федерального закона № 101-ФЗ.

Как следует из статьи 3 названного Закона, одним из оснований внесения земельных участков в перечень земельных участков, на которые у Российской Федерации возникает право собственности, если на этих земельных участках располагается недвижимое имущество, находящееся в федеральной собственности, если эти земельные участки предоставлены органу государственной власти Российской Федерации, его территориальному органу, а также государственному унитарному предприятию, государственному учреждению, другой некоммерческой организации, которые созданы органами государственной власти Российской Федерации.

08.09.2006 года в связи с разграничением прав собственности, на данный земельный участок кадастровый номер 38:36:000033:0187 Российская Федерация зарегистрировала право собственности Российской Федерации, о чем имеется запись о регистрации № 38-38-01/049/2006-830, выдано Свидетельство о государственной регистрации права 38 АГ № 379484.

Таким образом, собственником земельного участка до разграничения на него права собственности, т.е. до 08.09.2006 являлась Российская Федерация, что регламентировано статьей 214 Гражданского кодекса РФ, Федеральным законом от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Земельным кодексом РФ.

2. Согласно пункту 4 статьи 20 Земельного кодекса Российской Федерации граждане или юридические лица, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, не вправе распоряжаться этими земельными участками.

В пункте 24 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» разъяснено, что после введения в действие Земельного кодекса лица, обладающие земельным участком на праве постоянного (бессрочного)



пользования, не вправе передавать его в аренду или безвозмездное срочное пользование, в том числе и при наличии согласия на это собственника земельного участка.

В нарушение вышеуказанных норм закона ИркутТУ в отсутствие разрешения собственника (Российской Федерации), распорядился принадлежащим ему на праве постоянного (бессрочного) пользования имуществом - земельным участком, заключив от 07.04.2005 договор застройки с ООО «Максстрой».

Право постоянного (бессрочного) пользования предоставляется в силу закона только в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Поэтому запрет обладателю такого права на распоряжение подобным земельным участком направлен на охрану публичных интересов и считается установленным в пользу собственника.

Совершенные в нарушение запрета сделки ничтожны.

Нарушителем запрета выступает лицо, которое распорядилось земельным участком - обладатель права постоянного (бессрочного) пользования - ИркутТУ.

Фактический пользователь земельного участка не может быть признан нарушителем, поскольку распорядительных действий с участком не совершал и адресованного иному лицу запрета не нарушал, хотя и должен был знать о ничтожности сделки.

Также он не в состоянии возратить полученное по ничтожной сделке в виде уже состоявшегося использования земельного участка, однако обязан его оплатить, поскольку использование земель в Российской Федерации является платным (статья 65 ЗК РФ).

Если такая оплата им полностью произведена, пусть и обладателю права постоянного (бессрочного) пользования, то неосновательного обогащения у фактического пользователя земельного участка не имеется. Он не должен платить двойную цену фактического использования земельного участка.

Следовательно, собственник - РФ, вправе взыскать с правообладателя земельного участка неосновательно полученные или подлежащие получению им по правилам институции денежные средства, если они не были перечислены непосредственно в его бюджет, а также потребовать возврата земельного участка правообладателю или прекращения права последнего на земельный участок по основаниям статьи 45 ЗК РФ.

Соответствующее право собственника не может зависеть от того, рассчитались ли между собой стороны ничтожной сделки.

В указанных целях собственник вправе предъявить иск о применении последствий недействительности сделки, совершенной в нарушение запрета на распоряжение земельным участком, предоставленным на праве постоянного (бессрочного) пользования, сторонам такой сделки и одновременно иск о взыскании неосновательного обогащения с лица, владеющего упомянутым вещным правом. Если собственник считает и докажет, что установленная по ничтожной сделке плата занижена, то он вправе претендовать на взыскание соответствующей суммы неосновательного обогащения непосредственно с фактического пользователя земельного участка, поскольку сбережение им упомянутых денежных средств не связано с основанием недействительности сделки и не относится к последствиям ее недействительности.

Учитывая изложенное, заключение ИркутТУ договора застройки от 07.04.2005 является неправомерным, поскольку он заключен субъектом, не обладающим полномочиями на распоряжение земельным участком.

3. Как следует из Постановления мэра города Иркутска от 25.03.2005 № 031-06-523/5, ИркутТУ выдано разрешение на строительство группы жилых домов с нежилыми помещениями и подземными автостоянками на земельном участке, расположенном в Кировском районе г. Иркутска по ул. Лермонтова.



4

Таким образом, использование ИргТУ части земельного участка по ул. Дармонтава г. Иркутска под жилые застройки – блок секции 81, осуществлено в соответствии с постановлением мэра города Иркутска от 25.03.2005 № 031-06-523/5, которое не было в установленном порядке признано незаконным, в связи с чем является обоснованным и соответствует разрешенному использованию.

Вместе с тем, имеющиеся в материалах дела кадастровые выписки о земельном участке 38:36:000033:0187 закрепляют такой вид разрешенного использования, как использование под эксплуатацию и развитие комплекса зданий, сооружений технического университета, что не соответствует постановлению мэра города Иркутска от 25.03.2005 № 031-06-523/5, а также объектам капитального строительства, на нем расположенных.

Согласно пункту 14 части 2 статьи 7 Закона о кадастре недвижимости разрешенное использование земельного участка относится к числу дополнительных сведений о таком объекте недвижимости как земельный участок, включаемых в государственный кадастр недвижимости.

Земельный кодекс РФ предусматривает, что земельные участки должны использоваться согласно их целевому назначению, принадлежности к той или иной категории и разрешенному использованию (статья 1, 7 Земельного кодекса).

Земельный кодекс РФ неоднократно упоминает о «разрешенном использовании земельного участка», однако не содержит его нормативного определения. Так, в ст. 1 Земельного кодекса РФ, определяющей основные принципы земельного законодательства, в их числе выделяется «деление земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется, исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства».

Данный принцип развивается в ст. 7 Земельного кодекса РФ, уточняющей, что общие принципы и порядок проведения зонирования «устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов». Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием видов территорий выбирается правообладателем земельного участка самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

Общий порядок проведения зонирования территорий в настоящий момент определяет Градостроительный кодекс РФ (далее - ГК РФ). Согласно ст. 30 ГК РФ правила землепользования и застройки (муниципальный правовой акт) включают в себя карту градостроительного зонирования и градостроительные регламенты. В результате градостроительного зонирования на территории муниципального образования могут устанавливаться жилые, общественно-деловые, производственные и иные территориальные зоны (ст. 35 ГК РФ). Для каждой такой зоны устанавливается градостроительный регламент, определяющий правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под их поверхностью и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства (ст. 36 ГК РФ).

Для каждой из указанных территориальных зон могут устанавливаться: основные виды разрешенного использования; условно разрешенные виды использования; исключительные виды разрешенного использования (ст. 37 ГК РФ).

Из всего вышесказанного вытекает следующий вывод: целевое назначение устанавливается земельным законодательством для всех категорий земель, указанных в ст. 7 Земельного кодекса РФ, а разрешенное использование земельных участков, конкретизирующее целевое назначение для участков в составе отдельных категорий и



категорий земель, определяется правилами землепользования и застройки в порядке, установленном градостроительным законодательством.

Вид разрешенного использования земельного участка является одной из характеристик земельного участка, которая должна быть обязательно отражена как в Едином государственном кадастре недвижимости, так и в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (при регистрации права собственности либо аренды на земельный участок).

В этой связи особое значение имеет порядок установления конкретного вида разрешенного использования конкретного земельного участка, которое осуществляется в момент постановки земельного участка на кадастровый учет.

В настоящее время основным принципом определения вида разрешенного использования земельного участка является принцип единства судьбы земельного участка и объектов капитального строительства, на нем расположенных.

Если из документов о градостроительных регламентах следует, что в отношении земельного участка установлены несколько основных видов разрешенного использования земельного участка, то в силу положений Градостроительного кодекса РФ заинтересованное лицо самостоятельно выбирает один из видов разрешенного использования из числа по собственному усмотрению.

Соответственно, в кадастровые выписки о земельном участке 38:36:000033:0187 о виде разрешенного использования должны быть внесены изменения, в соответствии с которыми вид разрешенного использования будет соответствовать фактическим объектам недвижимости, возведенным на данном земельном участке.

4. В соответствии с пунктом 2.6. Постановления мэра города Иркутска от 25.03.2005 № 031-06-523/5, право собственности на строения, возведенные на земельном участке, расположенном в Свердловском районе г. Иркутска по ул. Лермонтова, должно быть зарегистрировано за ИрГТУ, имеющему согласно указанного постановления разрешение на строительство группы жилых домов с нежилыми помещениями и подземными парковками на данном земельном участке. В результате частичной застройки земельного участка 38:36:000033:0187, как следует из материалов дела по указанному адресу силами подрядчика – ООО «Максстрой» были построены жилые блок-секции № 81/1-81/10, 81/14-81/18, 81/20-81/22, 81/24.

В нарушение Постановления мэра города Иркутска от 25.03.2005 № 031-06-523/5, право собственности на возведенные объекты недвижимости на балансе ИрГТУ не было зарегистрировано, возведенные объекты недвижимости на балансе ИрГТУ не отражены.

ИрГТУ передав по доверенности свои права застройщика – заказчика ООО «Максстрой» неправомерно наделило последнего правом заключения от собственного имени договоров долевого участия с третьими лицами. В результате чего созданное недвижимое имущество выбыло из собственности ИрГТУ в пользу ООО «Максстрой» и третьих лиц, которые в установленном законом порядке зарегистрировали свое право собственности на приобретенные объекты недвижимости.

Из пункта 1 статьи 36 ЗК РФ следует, что собственники зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, находящихся в государственной и муниципальной собственности, имеют исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение их в аренду у публичного собственника, а не у обладателя права постоянного (бессрочного) пользования.

Данное право является исключительным, то есть никто, кроме собственника здания, строения, сооружения, не имеет права на приватизацию земельного участка, занятого зданием, строением, сооружением либо на приобретение участка в аренду, соответственно,



...у собственников жилых помещений построенного объекта недвижимости  
...осуществления прав на приобретение соответствующего земельного участка в  
...ответственность, означает прекращение права постоянного (бессрочного) пользования для  
ИрГТУ и выбытие земельного участка из собственности РФ.

Поскольку ИрГТУ не является собственником строений, расположенных на  
земельном участке федеральной собственности и закрепленном за ним на праве  
постоянного (бессрочного) пользования, а строения, расположенные на данном земельном  
участке были реализованы ООО «Максстрой» в частную собственность граждан, казна РФ  
получила доход от реализации построенных объектов.

Причиненный ущерб от неправомерного распоряжения земельным участком, который  
исходил из федеральной собственности, складывается из стоимости земельного участка,  
предназначенного для строительства и стоимости объектов капитального строительства,  
расположенных на указанном земельном участке. Учитывая изложенное, определить размер  
причиненного Российской Федерации ущерба не представляется возможным.

Вместе с тем, обращаем Ваше внимание на то, что согласно п. 1 ст. 35 Земельного  
кодекса Российской Федерации при переходе права собственности на здание, строение,  
сооружение, находящееся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает  
право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием,  
строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том  
же объеме, что и прежний их собственник.

Пунктом 2 ст. 35 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что  
площадь части земельного участка, занятого зданием, строением, сооружением и  
необходимого для их использования, определяется в соответствии с пунктом 3 статьи 33  
Земельного Кодекса.

Согласно п. 3 ст. 33 Земельного кодекса Российской Федерации для целей, не  
указанных в пункте 1 настоящей статьи, предельные размеры земельных участков  
устанавливаются в соответствии с утвержденными в установленном порядке нормами  
площади земель для конкретных видов деятельности или в соответствии с правилами  
использования и застройки, землеустроительной, градостроительной и проектной  
документацией.

В соответствии со ст. 552 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору  
продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с  
передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на ту часть  
земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее  
использования.

Согласно статье 2 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в  
действие Земельного кодекса Российской Федерации» при продаже в соответствии с  
правилами статьи 36 ЗК РФ земельных участков собственникам расположенных на них  
зданий, строений, сооружений их стоимость определяется субъектом Российской  
Федерации, а если она не определена, применяется установленная минимальная ставка  
земельного налога.

Определяя цену земельного участка по договору купли-продажи, заключаемому в  
соответствии со статьей 36 ЗК РФ, стороны должны руководствоваться Законом о  
введении в действие ЗК РФ, содержащим императивную норму о конкретных условиях  
определения стоимости земельного участка.

Положения Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной  
деятельности в Российской Федерации» при определении цены земельного участка по  
любому договору не применяются.

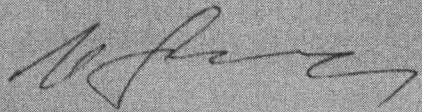


7

Поэтому, если на момент заключения договора купли-продажи земельного участка объектом Российской Федерации конкретная цена земельного участка согласно статье 2 Закона о введении в действие ЗК РФ не определена, подлежит применению соответствующая минимальная ставка земельного налога.

Согласно части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - Жилищный кодекс) границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности, то есть в соответствии с проектом межевания территории данного земельного участка (часть 10 статьи 38 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»).

Председатель



И.П. Морохова