Неприкосновенная земля

Зурабова Хьава Мусаевна
студентка 3 курса, ЧГУ,
г. Грозный
Чеченская Республика
E-mail: khava.zm@mail.ru

Юридические лица и граждане, заключая сделки, порой не задумываются над их последствиями. Ярким примером тому служат случаи покупки объектов недвижимости, которые, как впоследствии выясняется, находятся на земельном участке, предоставленном какой-нибудь войсковой части. Возникает вопрос, как быть в этом случае?

В соответствии со ст. 27 ЗК РФ из оборота изъяты земельные участки, занятые находящимися в федеральной собственности зданиями, строениями и сооружениями, в которых размещены для постоянной деятельности Вооруженные Силы РФ, другие войска, воинские формирования и органы. Кроме того, ограничены в обороте находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельные участки, предоставленные для обеспечения обороны и безопасности, оборонной промышленности, таможенных нужд.

Купив недвижимость на таком участке, собственник объекта, во-первых, может быть лишен доступа к нему, а во-вторых, в силу закона не может воспользоваться исключительным правом на приватизацию или приобретение права аренды земельного участка, на котором расположен объект недвижимости, в силу ст. 36 ЗК РФ.

Решение возникающих в подобных ситуациях вопросов нередко переходит в судебную плоскость, где победа покупателям не гарантирована. Данная проблема носит системный управленческий характер и связана в том числе с постоянной сменой ответственных лиц и организаций (квартирно-эксплуатационных частей, департаментов имущественных отношений и т.д.), занимающихся управлением и учетом имущества, предоставленного военным. Зачастую нет четкого понимания необходимости нахождения на балансе военных организаций имущества, земельных участков. При решении таких споров в досудебном порядке звучит только один аргумент: это все наше, никому ничего не отдадим.

Причем нередко земельные участки, зарегистрированные на основании п. 10 ст. 1 Федерального закона от 31.05.1996 N 61-ФЗ «Об обороне», фактически никогда не занимались и не использовались военными для своих нужд. Происходит это потому, что права РФ на данные земельные участки регистрировались списками, без учета их фактического использования. Вот и получается — земельный участок, имеющий категорию «земли населенных пунктов», разрешенное использование — «под индивидуальный жилой дом», оказывается, зарегистрирован на праве собственности за РФ и предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования какой-нибудь войсковой части, которая никогда и не пользовалась участком.

В первую очередь это связано с тем, что Министерство обороны России, которое в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 29.12.2008 N 1053 «О некоторых мерах по управлению федеральным имуществом» является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по управлению находящимся у ВС РФ федеральным имуществом, в том числе земельными участками, находящимися на праве постоянного (бессрочного) пользования, в принципе не спешит решать назревшие проблемы.

Выходом из сложившейся ситуации может стать прекращение, в том числе на основании заинтересованных лиц, права военных на бессрочное владение земельными участками, с тем чтобы

затем предоставлять необремененные участки всем заинтересованным в этом лицам в порядке ст. 36 ЗК РФ.

Таким образом, необходимо на федеральном уровне принять соответствующий нормативный акт, который урегулировал бы порядок разрешения подобных спорных моментов, обозначив правила игры, обязательные для всех участников.

Использованная литература:

1. Право собственности: актуальные проблемы / Отв. ред. В.Н. Литовкин, Е.А. Суханов, В.В. Чубаров (автор соответствующей главы — Чубаров В.В.). М.: Статут, 2008;
2. Пискунова М. Почва для конфликтов // Корпоративный юрист. 2010. N 6. С. 54 — 58;