

О практике надзора прокуратуры Республики Карелия за исполнением земельного законодательства

После начала проведения специальной военной операции экономическая логистика нашей страны изменилась, что не обошло стороной и Карелию — край неиссякаемых лесных богатств, ранее экспортируемых за рубеж.

Эти перемены определили новый вектор прокурорского надзора в сфере защиты государственного земельного фонда.

За последние два года прокуратурой республики организована системная работа по реализации механизмов судебной защиты публичных интересов в сфере земельных правоотношений. Следствием этого стало увеличение количества исковых заявлений на 900%. В суды предъявлено более сотни исков в отношении территорий площадью почти две тысячи гектаров, кадастровой стоимостью десятки миллионов рублей.

Надзорная деятельность не ограничивается участием в судах общей юрисдикции. Итоги прокурорских проверок находят отражение в изменении правового регулирования, становятся основанием для уголовного преследования недобросовестных выгодоприобретателей и должностных лиц органов власти, превышающих свои служебные полномочия при распределении земель.

В ходе надзора первоочередное внимание уделено вопросам владения, пользования и распоряжения землями, входящими в состав го-

сударственной или неразграниченной собственности. Прокурорами вскрыты многочисленные нарушения в сфере отчуждения земельных участков.

К примеру, выявлен факт выбытия из государственной собственности части территории бывшего аэродрома, которая с 1960-х годов использовалась авиационным спортивным клубом ДОСААФ, но в последующем, в связи с реорганизацией, перешла в частные руки. Прокуратура в судебном порядке добилась возврата государству указанного земельного участка площадью 84 га кадастровой стоимостью 29 млн руб., что особенно актуально в свете вступления соседнего государства Финляндии в НАТО и создания в связи с этим Ленинградского военного округа.

В другом случае по иску прокуратуры в государственную собственность возвращена «Кармангская магистраль» на севере Карелии — земельный участок лесного фонда общей площадью 480 тысяч кв. м, а также располо-



Кармангская магистраль на севере Карелии

женная на нем дорога протяженностью более 82 км, входящие в состав особо охраняемой природной территории, также граничащей с Финляндией.

Стоит отметить, что имевшие место пробелы законодательного регулирования, до недавнего времени препятствовавшие избранию конкретных способов защиты нарушенного публичного права, стали предметом рассмотрения Конституционного Суда Российской Федерации, который 28 января 2025 г. принял постановление № 3-П по делу о проверке конституционности ст. 12, 209 и 304 Гражданского кодекса Российской Федерации и ч. 5 ст. 1 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» (далее — Постановление).

Суд подчеркнул, что в сфере охраны окружающей среды действу-

ет принцип приоритета публичных интересов, и указал на допустимость их защиты путем предъявления иска о признании зарегистрированного права отсутствующим. Следовательно, при невозможности иным способом защитить законные интересы государства органы прокуратуры ссылаются на требования ст. 208 Гражданского кодекса Российской Федерации и разъяснения судов, согласно которым исковая давность не распространяется на требование собственника (*т.е. государства. — Прим. авт.*) об устранении всяких нарушений его права, даже если эти нарушения не были соединены с лишением владения (Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29 апреля 2010 г. (ред. от 12.12.2023) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разреше-

нии споров, с права собственности (т.е. публичных прав»).

При этом в силу давности приобретения права требования для отклонения требований о признании права собственности частной собственностью, которые по закону не подлежат защите в государственной прокуратуре. Данная прокуратура универсальна и преемственна, прокуратуры не возвращаются в государственные объекты.

Заложенные в законе предписания по обеспечению правопо-



Шелтозерский

нии споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»).

При этом пропуск срока исковой давности и добросовестность приобретения не являются основанием для отказа в удовлетворении требований об оспаривании прав частной собственности на земли, которые по закону могут быть только в государственной собственности. Данная правовая позиция универсальна и применяется органами прокуратуры республики по делам о возврате в госсобственность водных объектов и береговых полос.

Заложенные в Постановлении предписания подтвердили правильность правовой позиции прокуро-

ров и используемого ими механизма защиты публичных интересов, определив единообразие дальнейшей судебной практики.

Более половины из предъявленных прокурорами в суд исков — заявления об оспаривании прав частной собственности на земли, расположенные в границах исключительно государственных территорий: лесной фонд, акватории водных объектов, их береговые полосы.

Прокуратурой Республики Карелия предотвращено выбытие из государственной собственности земель лесного фонда площадью 5,7 га, на которых произрастают защитные лесные насаждения



Шелтозерский бор — защитные лесные насаждения возрастом свыше 80 лет

возрастом свыше 80 лет, предоставленных предпринимателю для строительства туристической базы.

Еще одно заявление прокуратуры о возврате государству 42 земельных участков на юге Карелии общей площадью более 39 га и взыскании ущерба в размере свыше 41 млн рублей, ставшего следствием проведения земляных и планировочных работ на особо охраняемой природной территории, находится на рассмотрении.

Другим направлением надзора в сфере землепользования стало оспаривание в судебном порядке договоров аренды земель сельскохозяйственного назначения, незаконно предоставленных без торгов с превышением установленных размеров площади.

Предусмотренный законом конкурентный порядок предоставления данных участков направлен в первую очередь на привлечение дополнительных источников финансирования бюджета, поскольку масштаб передаваемых территорий прямо пропорционален потенциальному доходу от их использования. В случае аренды земли сельскохозяйственного назначения физическим лицом законодательством Республики Карелия размер таких участков определен не более 1 га (Закон Республики Карелия от 26 июня 2004 г. № 788-ЗРК).

Вместе с тем по результатам проверок законности распоряжения землями сельскохозяйственного назначения прокурорами повсеместно вскрыты факты предоставления таких территорий об-

щей площадью в несколько сотен гектаров с нарушением установленных требований.

В суде рассматривается иск прокуратуры к индивидуальному предпринимателю и региональному министерству имущественных и земельных отношений о признании недействительными договоров аренды в отношении 35 земельных участков стоимостью более 4,5 млн рублей, переданных коммерсанту как главе крестьянско-фермерского хозяйства (КФХ), притом что он никогда не занимался ведением сельского хозяйства, а предоставленная ему земля расположена на острове, с которым отсутствует сухопутное сообщение.

Защита имущественных интересов государства обеспечивается прокурорами, в том числе путем участия в инициированных иными лицами судебных спорах с целью предупреждения неправомерного приобретения прав на участки и обеспечения законности при вынесении судебных постановлений.

Благодаря своевременному вмешательству прокуратуры предотвращена приватизация государственной собственности на острове Валаам, расторгнут договор аренды с агрокомплексом, не использовавшим земли по целевому назначению.

Предметно органами прокуратуры республики изучено правовое регулирование вопросов предоставления земельных участков на территории Карелии многодетным семьям.



Земельный участок

В региональном законодательстве содержались нормы, создававшие условия для предоставления участков в первую очередь жителям, имеющим право на приобретение жилья в первую очередь. В соответствии с этим законодательством в отношении участков, находящихся в государственной собственности, в перечень, утвержденный постановлением Правительства Республики Карелия от 26.06.2004 № 788-ЗРК, заявитель должен был обратиться с заявлением о предоставлении участка в первую очередь. В соответствии с этим законодательством в отношении участков, находящихся в государственной собственности, в перечень, утвержденный постановлением Правительства Республики Карелия от 26.06.2004 № 788-ЗРК, заявитель должен был обратиться с заявлением о предоставлении участка в первую очередь. В соответствии с этим законодательством в отношении участков, находящихся в государственной собственности, в перечень, утвержденный постановлением Правительства Республики Карелия от 26.06.2004 № 788-ЗРК, заявитель должен был обратиться с заявлением о предоставлении участка в первую очередь.



Земельный участок на о. Валаам, который местный житель намеревался приватизировать

В региональном законодательстве содержались нормы, которые создавали условия для предоставления участков в обход существующей очередности. Лица могли за свой счет провести кадастровые работы в отношении участка, не включенного в перечень, а затем обратиться с заявлением о его предварительном согласовании. Сложившаяся практика не обеспечивала равные условия для реализации прав льготных категорий граждан, а проведение достаточно затратных по времени и финансам кадастровых работ не гарантировало предоставление заявителям выбранных земельных участков, что в совокупности соз-

давало высокие коррупционные риски. Последние выражались еще и в том, что многодетные семьи по договоренности с предприимчивыми гражданами формировали за их счет привлекательные для использования в коммерческих целях земельные участки, которые в последующем и продавали этим лицам.

По инициативе прокурора республики принят закон, который исключил положения о возможности предоставления участков во внеочередном порядке, а также определил единый механизм их получения из соответствующего перечня (Закон Республики Карелия от 19 июня 2024 г. № 2961-ЗРК).

Правильность правовой позиции органов прокуратуры республики была подтверждена судами первой, апелляционной и кассационной инстанций.

Прокурорами ведется работа по признанию недействительными сделок, связанных с получением в собственность земель, в связи с возведением на них объектов капитального строительства, которые фактически таковыми не являются. Большая часть рассматриваемых судами заявлений касается территорий районов, граничащих с Ленинградской областью, а также расположенных у двух живописных и самых глубоких озер Европы — Ладожского и Онежского.

Закономерным продолжением надзорной деятельности стало возбуждение органами следствия уголовных дел о мошенничестве. За последние два года на основании материалов прокурорских проверок возбуждено 21 дело в отношении приобретателей земельных участков и кадастровых инженеров. Ввиду полноты направляемых прокурорами материалов уголовные дела не представляют сложности в расследовании и доходят до суда.

Например, приговором Кондопожского городского суда двое местных жителей осуждены к наказанию в виде 5 лет лишения свободы условно с испытательным сроком 4 года и штрафом в размере 900 тыс. рублей каждому за оформ-

ление на основании подложных документов в льготном порядке права собственности на 7 земельных участков общей площадью свыше 10 тыс. кв. м в целях последующей перепродажи. Ранее судом удовлетворены иски прокуратуры района о возврате участков в государственную собственность.

Благодаря принятым органами прокуратуры республики мерам только в текущем году реально возвращено в собственность государства 67 земельных участков площадью 232 га кадастровой стоимостью 27 млн рублей.

Учитывая, что территории с некапитальными постройками, ставшими объектом преступных посягательств, расположены, как правило, в границах населенных пунктов, где уже имеются необходимые инфраструктура и коммуникации, правительству Республики Карелия предложено рассмотреть вопрос об использовании их в целях реализации полномочий по поддержке льготных категорий граждан, прежде всего участников специальной военной операции и членов их семей, путем предоставления им данных земельных участков.

Работа на данном направлении продолжается. 

*Первый заместитель прокурора
Республики Карелия
С.А. Спиридонов*

Движение

В рамках п...
детскими цен...
продолжает р...
Третьей площ...
центр «Океан...
из 23 регионо...



Пребывани...
это не только...
дыха, но и воз...
новых знаний...
тельных заня...
образных тем...
таких как пра...
цифровой без...
судебные засе...
дан, интеллек...
курсно-игрови...