

Проблемы реализации вещных прав религиозных организаций на примере строительства объекта религиозного назначения в г.Хабаровске*Островерх-Кванчиани Александр Игоревич**Хабаровский государственный университет экономики и права
студент**Научный руководитель: Корнилова Н.В., к.ю.н., доцент***Аннотация**

Работа посвящена исследованию некоторых аспектов реализации вещных прав религиозных организаций. На конкретном примере рассматриваются проблемы приобретения права собственности на недвижимое имущество. Цель исследования – анализ правовых явлений, порождаемых отношениями государства, религии и общества, освещение проблем реализации прав религиозных организаций и верующих.

Ключевые слова: вещные права религиозной организации, религия, право собственности, основания возникновения прав собственности религиозных организаций.

Problems of implementation of present rights of religious organizations on the example of construction of the object of religious destination in Khabarovsk*Ostroverkh-Kvanchiani Alexander Igorevich**Khabarovsk State University of Economics and Law
student***Abstract**

The work is devoted to the study of some aspects of realizing the real rights of religious organizations. On a concrete example problems of acquisition of the property right to real estate are considered. The purpose of the study is to analyze the legal phenomena generated by the relations between the state, religion and society, highlighting the problems of realizing the rights of religious organizations and believers.

Keywords: real rights of religious organizations, religion, property rights, grounds for the emergence of property rights of religious organizations.

Коренные изменения в развитии отечественной цивилистики, обусловленные политическими событиями конца 80х – начала 90х годов XX столетия неминуемо затронули религиозную сферу. Отражением этих изменений явилось принятие ряда нормативно-правовых актов, начиная с Закона СССР «О свободе совести и религиозных объединениях» от 01 октября 1990 г ода № 1689-1, впервые закрепившего за религиозными

организациями статус самостоятельного юридического лица. Основой участия религиозных организаций в гражданско-правовых отношениях, в первую очередь, являются их права на имущество: право собственности и ограниченные вещные права. Существенное изменение государственной политики по отношению к религиозным организациям потребовали внесения соответствующих изменений в действующее законодательство. Хотя такие изменения в целом имеют позитивное значение, законодательное регулирование в данной сфере далеко от совершенства.

Невозможно переоценить роль отношения государства к религии, придания ей главенствующей роли в возрождении духовности, единения различных культур в условиях развития многонационального Российского государства и его гражданских институтов.

Кроме того, содействие установлению и развитию религиозных институтов обеспечивается политикой государства, проводимой в рамках международных отношений России с Европейскими государствами. В частности, в рамках заключения N 193 ПАСЕ по заявке России на вступление в Совет Европы от 25 ноября 1996 г. Российская Федерация приняла на себя обязательства в кратчайшие сроки возратить религиозным организациям их собственность. Передача религиозным объединениям утраченных в ходе национализации зданий и сооружений должна сопровождаться возвратом земли.

С начала 90-х годов XX века в правовом регулировании вещных прав религиозных организаций проявляются следующие основные тенденции: расширение круга вещных прав, субъектами которых могут быть религиозные организации (право собственности, право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, сервитут, право оперативного управления, а также новые права, которые могут быть установлены в Гражданском кодексе в процессе его реформирования в соответствии с существующей Концепцией развития гражданского законодательства); - появление дополнительного и не доступного для других субъектов основания возникновения права собственности религиозной организации - безвозмездной приватизации имущества религиозного назначения.

Рассмотрим подробнее источники возникновения у религиозных организаций вещных прав, в частности на недвижимое имущество.

Согласно п. 2 ст. 39.5 ЗК РФ «религиозным организациям, имеющим в собственности здания, строения, сооружения религиозного и благотворительного назначения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, эти земельные участки предоставляются в собственность бесплатно».

Важно отметить, что для применения данной нормы достаточно иметь хотя бы одно здание либо сооружение религиозного или благотворительного назначения, расположенное на соответствующем земельном участке. Это значимое условие, так как основное здание (храм) может находиться в федеральной собственности или даже муниципальной, но имея в

собственности любую другую капитальную постройку на данном участке, не зависимо от площади и значимости позволит оформить в собственность земельный участок целиком.

Бесплатное предоставление земельного участка в собственность религиозной организации по-прежнему осуществляется без проведения торгов (пп. 4 п. 1 ст. 39.17 ЗК РФ).

Также согласно действующей редакции п. 4 ст. 10 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», «земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, предоставленные религиозным организациям на праве постоянного (бессрочного) пользования, могут предоставляться религиозным организациям в собственность бесплатно в случаях, предусмотренных законами субъектов Российской Федерации».

Таким образом, для положительного решения вопроса необходимо наличие двух условий: во-первых, земельный участок сельскохозяйственного назначения, находящийся в государственной или муниципальной собственности, должен быть предоставлен религиозной организации в постоянное (бессрочное) пользование; во-вторых, требуется принятие закона субъекта Российской Федерации, предусматривающего безвозмездное предоставление такого земельного участка в собственность религиозных организаций (п. 2 ст. 39.5 ЗК РФ).

Вместе с тем, в новой редакции ЗК РФ речь идет только о тех земельных участках, которые предоставлены религиозным организациям для сельскохозяйственного производства. Именно такие земельные участки могут, при соблюдении указанных условий, предоставляться в собственность религиозной организации бесплатно. Таким образом, земельные участки, предоставленные религиозным организациям в постоянное (бессрочное) пользование в целях рыбоводства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей, могут переоформляться в собственность религиозных организаций только путем выкупа.

Законодатель в данном случае исходит из того, что передача сельхозугодий в постоянное (бессрочное) пользование религиозных организаций прекратилась с 30.10.2001 года (даты вступления в силу Земельного кодекса Российской Федерации). При этом религиозным организациям, ранее получившим такие земельные участки в постоянное (бессрочное) пользование, была предоставлена возможность добиться принятия субъектами Российской Федерации соответствующих законодательных актов, предусматривающих передачу этих участков в собственность религиозных организаций на безвозмездной основе. Таким образом, в период с 2001 года религиозные организации имели достаточное время для бесплатного переоформления в собственность земельных участков сельскохозяйственного назначения, предоставленных им в постоянное (бессрочное) пользование. С 01.03.2015 г. такую возможность имеют лишь те религиозные организации, которым земельные участки предоставлены в

постоянное (бессрочное) пользование для ведения сельскохозяйственного производства.

Приведенными выше нормами лишь косвенно затрагиваются аспекты законодательства, регулирующие возможность получения в собственность земельного участка для размещения вновь возводимого здания, сооружения религиозного назначения.

Проанализировав нормы законодательства можно сделать вывод о порядке действий для получения в собственность религиозной организации земельного участка.

1. Обращение в орган местного самоуправления или в правительство субъекта федерации в чьем ведении находится удовлетворяющий интересам земельный участок (в соответствии с подпунктом 3 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса).
2. Получения разрешения и оформления в соответствии с действующим законодательством необходимых документов, проведение строительных работ
3. После завершения строительства и введения в эксплуатацию зданий и сооружений регистрация права собственности на здания в установленном законом порядке.
4. Обращение в уполномоченный орган о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно в соответствии с п. 2 ст. 39.5 ЗК РФ.

Приведем разъяснения Минэкономразвития России) из письма от 30.06.2015 N Д23и-3010:

В соответствии с подпунктом 3 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в безвозмездное пользование религиозным организациям для размещения зданий, сооружений религиозного или благотворительного назначения на срок до десяти лет.

Понятие «размещение» подразумевает строительство, реконструкцию и (или) эксплуатацию объекта капитального строительства (подпункт 7 пункта 5 статьи 27 Земельного кодекса Российской Федерации).

Таким образом, предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в безвозмездное пользование религиозной организации в соответствии со статьей 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации возможно, в том числе в целях строительства зданий, сооружений религиозного или благотворительного назначения.

Документы, предусмотренные пунктом 73 Перечня документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 12 января 2015 г. N 1 (далее - Перечень), в том числе документы, удостоверяющие (устанавливающие) права заявителя на здание, сооружение, если право на такое здание, сооружение не зарегистрировано в ЕГРП,

кадастровый паспорт здания, сооружения, расположенного на испрашиваемом земельном участке, необходимы в случае предоставления земельного участка для эксплуатации существующего объекта капитального строительства.

В случае строительства объекта недвижимого имущества (здания, сооружения) указанные документы, предусмотренные пунктом 73 Перечня, не требуются.

Приказом Минэкономразвития России от 10.02.2016 N 55 «О внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 12 января 2015 г. N 1 «Об утверждении перечня документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов» (Зарегистрировано в Минюсте России 26.02.2016 N 41221). Положениями новой редакции приказа, предусмотрено в том числе уточнение перечня документов, прилагаемых к заявлению о предоставлении земельного участка для строительства зданий религиозного назначения.

В частности было установлено, что документы, удостоверяющие (устанавливающие) права заявителя на здание, сооружение, и кадастровый паспорт здания, сооружения не прилагаются к заявлению о предоставлении земельного участка в случае строительства здания религиозного назначения.

Изучив вышеперечисленные нормативные правовые акты, поправки к ним и комментарии, проследив их эволюцию, можно сделать вывод о высоком уровне развития данного института права собственности в данном направлении.

Однако правоприменительная практика выявляет недостатки законодательства и проблемы регулирования, и связано это во многом с наложением норм гражданско-правовых с нормами других отраслей права.

В частности проблемы правоприменения рассмотрим на примере фактического ограничения права религиозной организации на выделение земельного участка для строительства объекта религиозного назначения под влиянием институтов административного права и такого не правового, а социального фактора как «общественное мнение».

В 2012 году религиозная организация «Духовное управление мусульман Дальнего Востока в составе Центрального духовного управления мусульман России» обратилась в правительство Хабаровского края для предоставления участка под строительства «Объекта, связанного с отправлением культа» - мечети в г. Хабаровске. Было предложено несколько участков, из которых был выбран участок в районе ул. Юности. После появления в СМИ информации о предстоящем строительстве представители одной из политических партий активно начали сбор подписей жителей района против выделения земельного участка и направили соответствующие заявления в адрес Правительства Хабаровского края и администрации города Хабаровска.

По информации из публичных источников представители организации отказались от данного участка добровольно, прислушавшись к мнению общественности, и продолжили рассматривать иные варианты размещения

объекта. В 2015 году последовало обращение в адрес администрации о предоставлении земельного участка религиозной организации «Духовное управление мусульман Дальнего Востока в составе Центрального духовного управления мусульман России» для строительства объекта «Объект, связанный с отправлением культа» в Железнодорожном районе (по ул. Выборгской), на что 03.09.2015 года было получено предварительное согласование выделения участка. В феврале 2016 года представитель вышеупомянутой политической партии снова инициировал сбор подписей против проекта, направил в адрес Правительства края и администрации города обращение о необходимости приостановить процедуру предоставления земельного участка, а также провести по данному вопросу публичные слушания.

В марте 2016 года прошли первые общественные слушания по строительству мечети на площадке общественной палаты Хабаровского края, были заслушаны доводы сторонников и противников строительства, к консенсусу прийти не удалось.

Для того чтобы дать правовую оценку событиям в первую очередь необходимо рассмотреть понятие публичных слушаний и их юридическую значимость.

В соответствии со ст. 25 федерального закона от 21.07.2014 N 212-ФЗ «Об основах общественного контроля в Российской Федерации» Под общественными (публичными) слушаниями в настоящем Федеральном законе понимается собрание граждан, организуемое субъектом общественного контроля, а в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, органами государственной власти и органами местного самоуправления, государственными и муниципальными организациями, иными органами и организациями, осуществляющими в соответствии с федеральными законами отдельные публичные полномочия, для обсуждения вопросов, касающихся деятельности указанных органов и организаций и имеющих особую общественную значимость либо затрагивающих права и свободы человека и гражданина, права и законные интересы общественных объединений и иных негосударственных некоммерческих организаций.

Проведение публичных слушаний в городе Хабаровске регулирует Решение Хабаровской городской Думы от 22.11.2005 N 181 (ред. от 21.04.2016) «Об утверждении Положения о публичных слушаниях в городском округе «Город Хабаровск».

В соответствии с данными нормативным актом публичные слушания проводятся в том числе по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний составляет не более одного месяца.

В соответствии с п. 27.2.11. Правил землепользования и застройки городского округа «Город Хабаровск» утвержденных решением Хабаровской городской Думы от 21.05.2002 N 211 (ред. от 21.06.2016) в территориальной зоне Р-3 (в которой расположен выделенный земельный участок) условно-разрешенным видом использования является размещение объекта, связанного с отправлением культа.

Таким образом, проведение публичных слушаний по данному вопросу необходимо, но их результат будет носить лишь рекомендательный характер, по существу рассматриваются доводы о нарушении законодательства, субъективные мнения политических активистов и жителей района о несогласии со строительством правового значения не имеют, окончательное решение принимается мэром города Хабаровска.

На наш взгляд, отказ на основании публичных слушаний без выявленных нарушений законодательства в предоставлении участка под строительство объекта отправления культа будет являться нарушением норм гражданского законодательства регулирующих предоставление земельных участков в собственность граждан и юридических лиц может и конституционных прав, закрепленных в статьях 28, 29 Конституции РФ:

Каждому гарантируется свобода совести, свобода вероисповедания, включая право исповедовать индивидуально или совместно с другими любую религию или не исповедовать никакой, свободно выбирать, иметь и распространять религиозные и иные убеждения и действовать в соответствии с ними.

1. Каждому гарантируется свобода мысли и слова.
2. Не допускаются пропаганда или агитация, возбуждающие социальную, расовую, национальную или религиозную ненависть и вражду. Запрещается пропаганда социального, расового, национального, религиозного или языкового превосходства.

На сегодняшний день правовых оснований для отказа данной конкретной организации в реализации своих прав не выявлено, и по результатам прошедших еще 08.04.2016 г. общественных слушаний строительство мечети было согласовано администрацией городского округа «Город Хабаровск», однако на сегодняшний день строительство, начало которого анонсировалось руководством религиозной организации на сентябрь 2016, так и не начато.

В официальных источниках причины задержки строительства не опубликованы, но тот факт, что реализовать свои законные права и интересы религиозная организация не может на протяжении 4 лет на наш взгляд свидетельствует о пробелах в законодательстве как административном, так и гражданском, позволяющим не правовым механизмам и факторам ограничивать права гарантированные Конституцией и законами Российской Федерации.

Библиографический список

1. Конституция Российской Федерации: (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // СПС «Консультант Плюс»
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.11.2017) // СПС «Консультант Плюс»
3. Федеральный закон от 26.09.1997 № 125-ФЗ (в ред. от 06.07.2016) «О свободе совести и о религиозных объединениях» // СПС «Консультант Плюс».
4. Федеральный закон от 21.07.2014 N 212-ФЗ (в ред. от 03.07.2016) «Об основах общественного контроля в Российской Федерации» // СПС «Консультант Плюс»
5. Федеральный закон от 24.07.2002 N 101-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) // СПС «Консультант Плюс»
6. Приказ Министерства экономического развития РФ от 12 января 2015 г. N 1 «Об утверждении перечня документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов» (с изменениями и дополнениями)
7. Решение Хабаровской городской Думы от 22.11.2005 N 181 (ред. от 21.04.2016) «Об утверждении Положения о публичных слушаниях в городском округе «Город Хабаровск» // СПС «Консультант Плюс».
8. Закон СССР от 01.10.1990 № 1689-1 «О свободе совести и религиозных организациях»// СПС «Консультант Плюс».
9. Соборная самостоятельность. Мусульмане Дальнего Востока объявили о строительстве мечети в Хабаровске / Эрнест Филипповский, Вадим Пасмурцев // Газета «Коммерсантъ» (Хабаровск) №81 от 12.05.2016