

ПРИЧИНЫ ВОЗНИКНОВЕНИЯ И ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ СПОРОВ

А.А. Симонова, Т.В. Власенко

Ростовский государственный строительный университет

В статье освещены основные вопросы, связанные с причинами возникновения земельных споров, а также порядок рассмотрения земельных споров. Рассмотрены наиболее значимые виды земельных правонарушений.

Ключевые слова: *спор, иск, правонарушение, судопроизводство.*

The article highlights the major issues related to the causes of land disputes and the procedure for consideration of land disputes. Considered the most important types of land violations.

Key words: *dispute, claim, offense, legal procedure.*

В современном мире земля является предметом гражданского оборота, средством производства и имеет высокую экономическую ценность. Земля является весьма ограниченным ресурсом и входит в круг интересов большого количества субъектов земельных правоотношений. Отношения между правообладателями земельных участков строятся на основе свободы осуществления субъективных прав в той мере, в какой это не наносит ущерба правам и интересам других лиц, а также окружающей природной среде. Но не всегда интересы правообладателей земельных участков совпадают и являются правомерными, что ведет к возникновению земельных споров, что делает тему исследования весьма актуальной для изучения.

Исходя из понимания спора, как взаимного притязания нескольких сторон на один и тот же объект, разрешаемого в судебном порядке, под земельным спором следует считать конфликт между субъектами права на землю, между субъектами права на землю и государственными органами по вопросам владения, распоряжения и пользования землей. Предметом земельного спора может послужить любая конфликтная ситуация связанная с земельным участком [6].

Анализируя базу судебных решений с 01.12.12 по 09.10.15 гг. можно выделить следующие направления судебных дел, имеющих отношение к земельным спорам [7]:

- административные правонарушения;
- гражданские правонарушения.

Административные правонарушения регламентируются Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 N 195-ФЗ (КоАП РФ). Были выявлены нарушения по следующим наиболее значимым в области земельных правоотношений статьям данного закона:

- ст. 7.1. Самовольное занятие земельного участка (количество судебных дел 383);
- ст. 7.2. Уничтожение или повреждение специальных знаков (количество судебных дел 25);
- ст. 8.1. Несоблюдение экологических требований при осуществлении градостроительной деятельности и эксплуатации предприятий, сооружений или иных объектов (количество судебных дел 219);

- ст. 8.4. Нарушение законодательства об экологической экспертизе (количество судебных дел 46);
- ст. 8.5. Соккрытие или искажение экологической информации (количество судебных дел 49);
- ст. 8.6. Порча земель (количество судебных дел 132);
- ст. 8.7. Невыполнение обязанностей по рекультивации земель, обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв (количество судебных дел 204);
- ст. 8.8. Использование земельных участков не по целевому назначению, невыполнение обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению (количество судебных дел 368);
- ст. 9.5. Нарушение установленного порядка строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, ввода его в эксплуатацию (количество судебных дел 322).

Гражданские правонарушения регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации N 51-ФЗ (ГК РФ). В соответствии с данным документом были выявлены нарушения, повлекшие за собой следующие виды земельных споров:

- споры, связанные с приобретением права собственности (количество судебных дел 46886):
 - п.2 ст.8. Основания возникновения гражданских прав и обязанностей;
 - ст.218. Основания приобретения права собственности;
 - п.2 ст.223. Момент возникновения права собственности у приобретателя по договору;
 - глава 64. Приобретение наследства;
 - споры об истребовании имущества из чужого незаконного ведения (количество судебных дел 911):
 - ст.301. Истребование имущества из чужого незаконного владения;
 - п.2 ст.926. Хранение вещей, являющихся предметом спора;
 - споры об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения (количество судебных дел 2807):
 - ст.304. Защита прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения;
 - ст. 305. Защита прав владельца, не являющегося собственником;
 - споры, связанные с применением правил приобретательной давности (количество судебных дел 1987):
 - ст.11. Судебная защита гражданских прав;
 - ст.12. Способы защиты гражданских прав;
 - ст.225. Бесхозные вещи;
 - ст.234. Приобретательская давность;
 - споры, связанные с наследованием имущества (раздел V.Наследственное право)- количество судебных дел 39510;
 - споры, связанные с самовольной постройкой (ст.222. Самовольная постройка) - количество судебных дел 44512.

Необходимо отметить, что наибольшим количеством земельных споров характеризуется правонарушения по статьям 7.1., 8.8., 9.5. КоАП РФ, а также ст. п.2 ст.8, ст.218, п.2 ст.223, п.4 ст.1152, ст.222 ГК РФ. Наибольшую проблему в данном перечне представляет самовольное строительство, и использование земель не по целевому назначению.

Самовольной постройкой следует считать здания, строения, сооружения, возведенные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, а также

на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта. Статья 222 ГК РФ закрепляет правовой режим самовольных построек и при определенных обстоятельствах вводит такие объекты в гражданский оборот, регулирует административные правоотношения, связанные с нарушением при строительстве норм земельного законодательства, градостроительных норм. Следует учитывать, что отсутствие разрешения на строительство не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку. Если же самовольная постройка осуществлена на земельном участке, не предназначенном для строительства, нарушает права других лиц, мешает проезду или проходу, не соответствует градостроительным нормам, санитарным нормам и правилам, суд выносит решение о сносе такой постройки [3]. Самовольные постройки мешают рациональному использованию территорий, а также налогообложению.

Использование земельных участков не по целевому назначению приводит к ухудшению качества земель, неправильному налогообложению. Земля является важнейшим компонентом окружающей среды, в связи с этим возникает обязательное для всех собственников, пользователей, арендаторов требование в охране земельных участков, проведении мелиоративных работ и иных работ, обеспечивающих поддержание качества и плодородия земельных участков. Нецелевое использование земельных участков может привести к ухудшению качества земель. Так, например, неиспользование земельных участков, относящихся к землям сельскохозяйственного назначения, ведет к их зарастанию сорными растениями, деревьями и кустарниками, что является показателем ухудшения качества земель. Учитывая данный факт, к собственнику земельного участка должны быть применены штрафные санкции в размере от 0,3% до 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка.

Рассмотрение земельных споров регламентирует ст. 64 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ. Под разрешением земельных споров в судебном порядке следует понимать рассмотрение их в суде общей юрисдикции, в арбитражном суде и в третейском суде [2]. При этом суды общей юрисдикции разрешают дела по земельным вопросам, предусмотренным ст. 22 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации от 14.11.2002 N 138-ФЗ (ГПК РФ), возникающим из гражданских, земельных, экологических и иных правоотношений. Мировой судья в соответствии со ст.23 ГПК РФ решает дела об определении порядка пользования земельным участком, разделе между супругами совместно нажитого имущества. Также дело может быть передано в третейский суд при наличии заключенного между сторонами третейского, то есть письменного соглашения.

В соответствии со ст. 30 ГПК РФ иски о правах на земельные участки и объекты, прочно связанные с землей предъявляются и рассматриваются по местонахождению объекта недвижимости.

Если на стадии принятия иска суд придет к выводу, что избранный способ защиты права собственности или иного вещного права не может обеспечить его восстановление, то это не может являться основанием в отказе принятия искового заявления, его возвращения.

Стадия подготовки дела к судебному разбирательству подразумевает определение правоотношений, из которых возник спор, а также норм права, необходимых при разрешении спора.

При решении земельных споров возможно руководство Постановлением Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав". Данный нормативно-правовой акт регламентирует единообразность применения судами общей юрисдикции, арбитражными судами законодательства о возникновении, прекращении, защите прав собственности и других вещных прав.

Процессуальный порядок рассмотрения земельных споров можно разделить на несколько этапов. Первый этап заключается в обращении в суд заинтересованной стороны за защитой своих нарушенных или предполагаемо нарушенных прав с иском заявлением. При этом обращение следует считать свершившимся только после того, как исковое заявление со всеми прилагающимися к нему документами было зарегистрировано в судебном органе.

Второй этап заключается в возбуждении дела о рассматриваемом земельном споре. Признав дело достаточно подготовленным к рассмотрению, суд выносит решение о начале судебного разбирательства.

Третий этап включает в себя:

- открытие судебного заседания;
- проверке явки сторон и лиц, участвующих в судебном разбирательстве.

Четвертый этап является рабочей стадией рассмотрения земельного спора и включает в себя:

- доклад дела (оглашение материалов, поступивших в судебное заседание и зарегистрированных в деле);
- заслушивание сторон и лиц, участвующих в деле, исследование доказательств;
- оценка доказательств в суде, изложение точек зрения сторонами, участвующими в деле, их обоснование.

На пятой стадии происходит принятие решения в отношении земельного спора. Данная процедура четко регламентирована законом. Она включает обеспечение тайны совещательной комнаты, публичное оглашение решения [5].

Земельный кодекс РФ допускает решение некоторых земельных споров в административном порядке.

Суммируя вышесказанное, можно сказать, что земельные споры являются элементом земельных отношений. На их возникновение во многом оказывают влияние политические, экономические и социальные преобразования в современном обществе. Земельные споры регулируются гражданским и административным кодексом и решаются в судебном порядке. Земельные правонарушения связаны с несоблюдением пользователями, собственниками, арендаторами земельного законодательства, что ведет к ухудшению качества земель, их захламлению, неправильному налогообложению и нерациональному использованию земли.

Литература

1. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 N 195-ФЗ
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ
3. Гражданский кодекс Российской Федерации N 51-ФЗ Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 N 195-ФЗ
4. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 N 138-ФЗ
5. Ерофеев Б.В. Земельное право России: Учеб./ Отв. ред. Н.И. Краснов. 12 – е изд., переработ. – М.: Юрайт – Издат, 2012, 688с.
6. Нецветаев А.Г. Земельное право: Учебно-методический комплекс. – М.:Изд.центр ЕАОИ, 2008. – 386с.
7. Интернет – ресурс <https://www.судебныерешения.рф>

Александра Андреевна Симонова - студент кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Ростовского государственного строительного университета.

Aleksandra Andreevna Simonova - the student of the «Economy of Environmental Management and Inventory» of the Rostov State University of Civil Engineering.

Татьяна Валентиновна Власенко – кандидат экономических наук, доцент кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Ростовского государственного строительного университета.

Tatyana Valentinovna Vlasenko - Candidate of Economic Sciences, the associate professor «Ekonomika of environmental management and the inventory» of the Rostov State University of Civil Engineering.

344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 162
344022, Rostov-on-Don, Sotsialisticheskaya St., 162
Тел.: +7(863) 295-03-32; e-mail: kadastryata@yandex.ru
