

СПЕЦИФИКА РАЗРЕШЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ СПОРОВ, ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ

А.А. Симонова, К.В. Тихонова

Донской государственный технический университет

Современный этап развития земельных отношений характеризует низкий уровень правовой грамотности граждан, а также несовершенный механизм разрешения земельно-правовых и имущественных конфликтов. Причиной большого количества обращений собственников в судебные органы являются зачастую неэффективно выполняемые функции органов земельного контроля. Данная статья имеет прикладной характер и рассматривает земельно-имущественные споры, а также причины их появления и предлагает новую функцию надзорных органов по разрешению земельно-имущественных конфликтов.

Ключевые слова: земельный участок, земельный надзор, судебный орган, земельно-имущественный спор, незаконное строительство, правонарушения, правовая беседа.

At the present stage of development of land relations there is a low level of legal awareness of citizens, as well as the imperfect mechanism for resolving land and legal and property conflicts. A lot of owners of appeals to courts and promotes inefficient performed functions of land control. The article in question is applied in nature and considers land and property disputes, as well as their causes and offers a new function of supervisory authorities to resolve land and property conflicts.

Key words: land, land supervision, the judicial authority, the land and property dispute, illegal construction, the offense, the legal discussion.

Появление института частной собственности в Российской Федерации ознаменовало начало нового этапа в земельных отношениях. Возникновение частной собственности как вида права повлекло значительное количество конфликтных ситуаций, связанных с земельными правоотношениями.

Большинство земельных споров решается в судебном порядке, поскольку данный способ разрешения земельно-правового конфликта можно считать наиболее действенным и эффективным. Защита нарушенных прав и интересов субъектов земельных правоотношений – это конституционно закрепленное положение. Судебный способ защиты нарушенных прав на земельные участки предполагает деятельность судебных органов, направленную на защиту нарушенных прав и интересов граждан. Защита осуществляется на основе использования конституционных принципов (равенство всех перед законом, неотчуждаемость прав, гарантия прав и свобод и другие), нормативно-правовой и законодательной базы.

Обязанность осуществлять защиту нарушенных прав граждан возложена на все судебные органы, входящие в судебную систему страны. Граждане вправе подать исковое заявление в любой судебный орган, но при этом необходимо соблюсти правила о подсудности дел.

На современном этапе развития земельно-имущественных отношений уровень нормативно – правового регулирования решения вопросов, связанных с земельными конфликтами, недостаточно высок. В современном российском законодательстве содержатся неоднозначно трактующиеся нормы земельного, гражданского,

процессуального права, что приводит к росту количества конфликтных ситуаций, а также к появлению новых категорий конфликтов в земельных отношениях.

Исходя из понимания спора, как взаимного притязания нескольких сторон на один и тот же объект, разрешаемого в судебном порядке, под земельным спором следует понимать конфликт 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.

Наиболее распространенной ситуацией, ведущей к нарушению земельного законодательства, а следовательно, и к земельному конфликту, является незнание закона. Собственники, землевладельцы, землепользователи часто не осведомлены о виде разрешенного использования земельного участка, о требованиях земельного, экологического, гражданского законодательства.

Для контроля исполнения норм законодательства Российской Федерации по использованию земельных участков гражданами и юридическими лицами в нашей стране предусмотрена деятельность государственного земельного надзора, осуществляемого Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, Федеральной службой по ветеринарному и фитосанитарному надзору и Федеральной службой по надзору в сфере природопользования и их территориальными органами.

В ходе проверок, осуществляемых данным органом, составляются акты с результатами надзорных действий. Данные документы позволяют провести статистический анализ наиболее частых видов нарушений.

Данные статистических наблюдений земельных правонарушений представлены в табл. 1.

Анализируя указанную таблицу, можно заметить, что самым частым видом нарушений земельного законодательства является самовольное занятие земельных участков и использование земельных участков не по целевому назначению.

Несмотря на активную деятельность надзорных органов, количество конфликтных земельных ситуаций не уменьшается, разрешение их является весьма долгим и затратным процессом.

В настоящее время нередко возникают ситуации, когда один из собственников жилых помещений нарушает права других собственников квартир.

Рассмотрим конфликтную ситуацию, когда многоквартирный жилой дом и придомовой земельный участок находятся в муниципальной собственности, часть их принадлежит собственнику одной из квартир, который не имеет самостоятельного прохода к своей территории (рис.1).

Конфликт собственников возник по причине препятствия одного из них проходу и проезду к участку, находящемуся в собственности, путем незаконного строительства торговых точек на муниципальной территории.

В результате неэффективной работы надзорных органов не был выявлен факт незаконного строительства торговых точек на указанном земельном участке. Данное обстоятельство привело к необходимости самостоятельного обращения собственников квартиры и земельного участка, находящегося в собственности, в административные и судебные органы с целью разрешения данного конфликта.

Собственники квартиры и земельного участка в результате обращения в административные структурные органы добились наложения административного штрафа на собственника квартиры и торговых точек.

Данное решение не является эффективным в разрешении сложившейся ситуации, поскольку не обладает свойством запрета на указанное правонарушение.

Следующим шагом в разрешении спора стало обращение сторон в судебный орган. Суд постановил назначить экспертизу, в результате которой было выявлено, что нарушаются ст.51 и ст.55 Градостроительного кодекса РФ, магазины построены и эксплуатируются на участке, находящемся в муниципальной собственности, без

полученных в установленном порядке разрешений на строительство и ввод объекта в эксплуатацию и без разрешительных документов на использование придомовой территории.

Таблица 1

Статистика земельных правонарушений по состоянию на 01.01.2016 г.

Виды нарушений земельного законодательства	Нарушители законодательства	Выявлено нарушений земельного законодательства	
		количество (ед.)	площадь (га)
А	В	1	2
Самовольное занятие земельных участков	юр. лица	5 654	148 707,3
	граждане	57 933	84 275,2
	долж. лица	4 359	646 388,8
Использование земель не по целевому назначению	юр. лица	1 587	70 956,1
	граждане	4 686	9 384,1
	долж. лица	1 326	7 609,3
Неиспользование земельных участков	юр. лица	283	5 655,6
	граждане	2 527	8 744,9
	долж. лица	186	6 931,5
Невыполнение предписаний госземинспектора по вопросам устранения нарушений земельного законодательства	юр. лица	2 789	Х
	граждане	22 559	
	долж. лица	1 553	
Неуплата административного штрафа в срок	юр. лица	540	Х
	граждане	2 635	
	долж. лица	330	

С учетом результатов экспертизы было вынесено судебное решение о сносе незаконных построек, которые и были причиной земельно-имущественного спора.

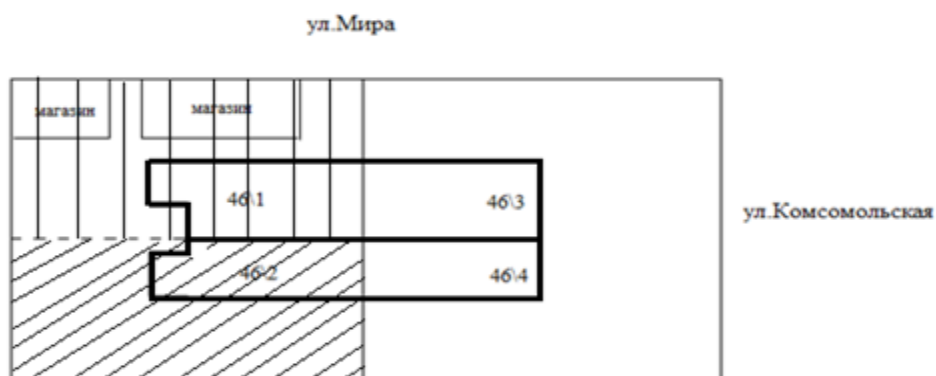


Рис. 1. Расположение квартир в доме

Необходимо отметить, что в результате неэффективной работы надзорных органов гражданам приходится самостоятельно обращаться в судебные органы за защитой своих прав и интересов. Процедура судебного и досудебного разбирательства в настоящее время не является достаточно эффективной при решении аналогичных конфликтов, так как включает много несогласованных процессов юридического и технического характера.

На наш взгляд, в подобных ситуациях целесообразно устанавливать частный сервитут. В данном случае сервитут мог быть установлен на земельном участке по общему согласию сторон спора перед домом собственника помещения, возведшего незаконные постройки на муниципальной территории, таким образом, признается право ограниченного пользования этим участком собственником земельного участка и квартиры. Данная процедура могла бы предотвратить развитие конфликтной ситуации, но недостаточная осведомленность сторон по данной процедуре довела дело до суда. Если на законодательном уровне закрепить проведение досудебных консультаций по правовым вопросам, как одной из функций, осуществляемых органами земельного надзора, то это могло бы значительно снизить уровень юридической безграмотности собственников и тем самым уменьшить количество обращений в суд.

Согласно ст.1 Федерального закона N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» сервитутом следует считать право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с использованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения.

В ситуациях, аналогичных данной, сервитут мог бы быть установлен по соглашению сторон, на основании судебного решения.

Несмотря на долгий процесс решения подобных конфликтов, обращаясь в компетентный судебный орган, истцы реализуют свои права на судебную защиту. В свою очередь, судебные органы в пределах своих полномочий обеспечивают разрешение возникших споров посредством изучения доказательств, а также показаний участников процесса. В результате судопроизводства уполномоченный орган обязан принудить ответчика к совершению определенных действий: возместить причиненные убытки; признать право истца на земельный участок; исполнить свою обязанность; прекратить противоправные действия, нарушающие права и законные интересы других лиц.

Обобщая вышеизложенное, можно заключить, что современная система земельного надзора не всегда эффективна в действии, это подтверждается и имеющейся статистикой, число нарушений земельного законодательства колоссально, и это является одной из основных причин возникновения конфликтов по поводу пользования, владения земельными участками.

Литература

1. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
2. Тихомирова, М.Ю. Защита прав на землю. Комментарии. Судебная практика. Официальные разъяснения. Образцы исковых заявлений. – М. : Издательство Тихомирова М. Ю., 2015. – 160с.
3. Симонова, А.А., Власенко, Т.В. Проблема использования земель г. Ростова-на-Дону не по целевому назначению // Экономика и экология территориальных образований: научно-практический журнал. – Ростов н/Д : Рост. гос. строит. ун-т, 2015.– Вып. 3.

4. Симонова, А.А., Власенко, Т.В. Причины возникновения и порядок рассмотрения земельных споров // Экономика и экология территориальных образований: научно-практический журнал. – Ростов н/Д : Рост. гос. строит. ун-т, 2016. – Вып.1.

Literature

1. The federal law of 21.07.1997 No. 122-FZ "About the state registration of the rights to real estate and transactions with it".

2. Tikhomirova, M. Yu. Protection of land rights. Comments. Court practice. Official explanations. Samples of actions for declaration. – М.: Tikhomirov M. Yu. publishing house., 2015. – 160 pages.

3. Simonova, A.A., Vlasenko, T. V. Problem of use of lands of Rostov-on-Don not on purpose//Economy and ecology of territorial educations: scientific and practical magazine. – Rostov N / Д: Growth. state. builds. un-t, 2015. – Issue 3.

4. Simonova, A.A., Vlasenko, T.V. Origins and order of consideration of land disputes//Economy and ecology of territorial educations: scientific and practical magazine. – Rostov N / Д: Growth. state. builds. un-t, 2016. – Issue 1.

Александра Андреевна Симонова – магистрант кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Донского государственного технического университета.

Aleksandra Andreevna Simonova – the undergraduate of "Economy of Environmental Management and Inventory" department of the Don state technical university.

Ксения Владимировна Тихонова – кандидат экономических наук, доцент кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Донского государственного технического университета.

Ksenia Vladimirovna Tikhonova - is Candidate of Economic Sciences, the associate professor "Economy of environmental management and the inventory" of the Don state technical university.

344000, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1
344000, Rostov-on-Don, Gagarin Square, 1
Тел.: +7(863) 295-03-32; e-mail: kadastryata@yandex.ru
