

Министерство внутренних дел Российской Федерации
Омская академия

Д. А. Тоточенко

**РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ О ПРАВАХ
НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ**

Учебное пособие

Омск
ОМА МВД России
2016

УДК 347.2/3
ББК 67.623.1я73
Т 63

Тоточенко, Д. А.
Т 63 Рассмотрение споров о правах на земельные участки : учеб.
пособие. — Омск : Омская академия МВД России, 2016. — 152 с.
ISBN 978-5-88651-646-3

Учебное пособие посвящено исследованию особенностей рассмотрения отдельных категорий споров о правах на земельные участки. В работе анализируются причины, способствующие возникновению указанных споров, исследуется их общая правовая характеристика, предлагаются понятие и классификация споров о правах на земельные участки.

Издание предназначено для курсантов, слушателей и адъюнктов образовательных организаций МВД России.

УДК 347.2/3
ББК 67.623.1я73

ISBN 978-5-88651-646-3

© Омская академия МВД России, 2016

ВВЕДЕНИЕ

Земельные споры были известны еще в Древнем мире. О них упоминается в письменных источниках таких государств ближнего востока, как Египет, Вавилон, Палестина¹. В Древнем Риме в «Законах XII таблиц» содержался целый ряд правовых норм, направленных на регулирование земельных отношений и разрешение споров о земле. Так, в таблице VII говорится о размерах земельного участка и расстояниях, на которых от этого участка должны были находиться другие строения².

Споры, связанные с землей, существовали и в Древней Руси. Некоторые положения Русской Правды свидетельствуют о наличии порядка разрешения земельных споров, о защите земельной собственности со стороны государства. Была определена мера ответственности в виде штрафа за самовольную порчу или нарушение межи — границы, разделяющей два участка.

Сегодня, как и тысячи лет назад, земля обладает ценностью, которая отличает ее от других объектов материального мира. Так, в силу природных свойств, она служит основой для размещения различных объектов, необходимых для обеспечения жизнедеятельности людей (городов, сел, промышленных объектов, дорог и т. п.). Благодаря наличию плодородного почвенного слоя земля является незаменимым средством производства в сельском и лесном хозяйствах. Такая ценность предполагает концентрацию на ней различных субъектов хозяйственной и предпринимательской деятельности, что, в свою очередь, приводит к возникновению земельных споров.

В настоящее время многие ученые и практикующие юристы считают споры о правах на земельные участки одной из сложнейших категорий юридических споров, что объясняется большим количеством нормативных

¹ *Синайский В. И.* Очерки по истории землевладения и права в Древнем Риме : в 2 т. Юрьев, 1908. Т. 1. 287 с.

² *Шейнин Л. Б.* Земельные сделки и земельные споры в Московском государстве // *Юридический мир.* 2005. № 8. С. 52–58.

правовых актов, регулирующих земельные отношения, разнообразием их разновидностей, недостаточной сформированностью судебной практики по указанным спорам, а также особой правовой природой и ценностью земли, которая как объект материального мира имеет двойственный характер: в одних отношениях она выступает как составной элемент природной среды, а в других — как объект гражданских прав, участвующий в гражданском обороте.

Земельная реформа в России привела к существенному обновлению земельного законодательства, произошло коренное преобразование многих институтов земельного права. Как следствие, многократно возросло количество споров о правах на земельные участки, появились и новые разновидности споров, изменился механизм их рассмотрения. В связи с этим вполне очевидна необходимость разработки рекомендаций, направленных на эффективное разрешение споров о правах на земельные участки.

ГЛАВА I. ОБЩАЯ ПРАВОВАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА СПОРОВ О ПРАВАХ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

§ 1. Земельный участок как предмет спора

Российская Федерация находится на первом месте в мире по размеру занимаемой территории. По данным Федеральной службы государственной статистики, ее площадь составляет 17,1 млн кв. км¹. В Советском Союзе все земельные участки принадлежали государству и предоставлялись гражданам лишь в постоянное (бессрочное) пользование или пожизненное наследуемое владение. После принятия Закона РСФСР «О земельной реформе» в 1990 г. стала возможной частная собственность на земельные участки². В результате проведенной реформы в Российской Федерации появилось большое количество обладателей (собственников, владельцев и пользователей) земельных участков, что привело к резкому увеличению числа споров, объектами которых выступают земельные участки.

Согласно п. 3 ст. 6 ЗК РФ «земельный участок является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи». Следует отметить, что ныне действующее легальное определение земельного участка не было первым. В первоначальном варианте ЗК РФ (до 24 октября 2008 г.) содержалась следующая формулировка: «Земельным участком как объектом земельных отношений является часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке». Мы видим, что законодатель, внося изменения, исключил из определения такой признак земельного участка, как «почвенный слой». Следовательно, в соответствии с указанными изменениями в земельном законодатель-

¹ Россия 2015 : стат. справочник. М., 2015. 62 с.

² О земельной реформе : закон РСФСР от 23 ноября 1990 г. № 374-1 // Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР. 1990. № 26, ст. 327.

стве «почва» больше не является обязательной составляющей земельного участка.

Кроме того, законодатель уточнил еще один признак — характеристики, позволяющие определить земельный участок в качестве индивидуально определенной вещи. По мнению С. Ю. Стародумовой, к таким характеристикам следует отнести природные, антропогенные и фактические (физические)³.

К природным признакам земельного участка можно отнести, например, наличие естественных или имеющих искусственное происхождение водных объектов и т. д. Антропогенные признаки могут подразумевать наличие зданий, сооружений на земельном участке. В качестве фактических (физических) характеристик могут выступать площадь земельного участка, а также наличие установленных границ.

Подчеркнем, что в состав земельного участка не входят недра (часть земной коры, расположенная ниже почвенного слоя, а при его отсутствии — ниже земной поверхности и дна водоемов и водотоков, простирающаяся до глубин, доступных для геологического изучения и освоения). Правовое регулирование отношений, связанных с охраной и использованием недр, осуществляется законодательством о недрах, в частности Законом РФ «О недрах»⁴. При этом в Законе не говорится, что именно следует понимать под почвенным слоем, а его толщина не указывается. Поэтому определение верхней и нижней границ недр вызывает споры и дискуссии.

Обратим внимание, что определение понятия земельного участка и разграничение его от иных смежных терминов, применяющихся в земельном законодательстве, имеют важное практическое значение. Оно состоит прежде всего в том, что налогообложение, совершение сделок, связанных с переходом прав, а также возможность пользоваться судебной защитой при возникновении споров в полной мере могут быть реализованы лишь в отношении земельного участка, отвечающего требованиям, содержащимся в законодательстве.

Часто фактически используемые земельные участки невозможно идентифицировать в качестве объекта гражданских прав в силу того, что они не соответствуют требованиям п. 3 ст. 6 ЗК РФ, так как их границы не определены в соответствии с федеральными законами и сведения о

³ *Стародумова С. Ю.* Понятие недвижимости в гражданском праве // Юридический мир. 2015. № 5. С. 42–45.

⁴ *О недрах* : закон Российской Федерации от 21 февраля 1992 г. № 2395-1 // Рос. газета. 1995. 15 марта.

них не внесены в государственный кадастр недвижимости. Данное обстоятельство значительно усложняет, а в некоторых случаях вообще исключает возможность судебной защиты прав и законных интересов собственников и владельцев данных объектов.

Так, Ю. обратилась в суд с иском к Ш. об устранении препятствий в пользовании принадлежащим ей на праве собственности земельным участком путем переноса забора и строений, так как собственник смежного земельного участка без согласования с ней установил забор на ее территории, вырубил вишни, неправомерно увеличив площадь своего земельного участка.

Районный суд в иске отказал, сославшись на то, что государственный кадастровый учет земельных участков истца и ответчика с внесением границ земельных участков в государственный кадастр недвижимости, позволяющих установить соотношение местоположения существующего забора и смежной границы земельных участков, не осуществлен. Согласно содержащимся в государственном кадастре недвижимости сведениям местоположение и границы земельных участков Ю. и Ш. являются ориентировочными и подлежат уточнению при межевании.

Апелляционным определением Верховного суда Республики Татарстан от 26 июня 2014 г. решение районного суда оставлено без изменения, а апелляционная жалоба Ю. без удовлетворения⁵.

Еще одним примером затруднительности судебной защиты прав обладателей несформированных земельных участков может служить следующий случай.

В суд обратился В. с заявлением об установлении факта владения земельным участком на праве постоянного (бессрочного) пользования, указав, что ему как работнику совхоза «Усть-Заостровский» Омского района Омской области был предоставлен под строительство жилья земельный участок, на котором он возвел жилой дом, где проживает в настоящее время. Правоустанавливающие документы на жилой дом заявителем не оформлены. Установление факта постоянного (бессрочного) пользования земельным участком необходимо ему для дальнейшей регистрации права собственности на земельный участок, так как подлинники документов в отношении земельного участка не сохранились.

Решением Омского районного суда в удовлетворении заявленных В. требований об установлении факта владения земельным участком на

⁵ Апелляционное определение Верховного суда Республики Татарстан от 26 июня 2014 г. по делу № 33-8574/2014. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс».

праве постоянного (бессрочного) пользования отказано. Суд первой инстанции, помимо прочего, исходил из того, что земельный участок как объект недвижимости не сформирован, в государственном кадастре недвижимости не учтен.

Судебная коллегия Омского областного суда, соглашаясь с выводом районного суда относительно того, что земельный участок как объект недвижимости отсутствует, апелляционным определением от 25 июня 2014 г. оставила решение суда первой инстанции без изменения⁶.

В соответствии с земельным и гражданским законодательством земельные участки относятся к недвижимому имуществу. Так, в ст. 130 ГК РФ говорится, что к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, т. е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

По мнению Л. А. Кассо, недвижимое имущество, в противоположность движимому, определяется как вещь, не подлежащая перенесению с одного места на другое. Недвижимостью является прежде всего земля и все, что с нею постоянно или неразрывно связано. К недвижимым вещам он относил и все права, устанавливаемые на недвижимость (как вещные, так и обязательственные)⁷. Г. Ф. Шершеневич отмечал, что под недвижимостью понимается часть земной поверхности и все, связанное с ней настолько прочно, что связь не может быть порвана без нарушения вида и изменения предназначения вещи. Он также указывал, что недвижимостью признаются только те здания, фундамент которых укреплен в земле; строения, которые лишь поставлены на землю, должны считаться движимыми⁸.

С. А. Бабкин справедливо полагает, что в современной цивилистике существуют два подхода к определению понятия «недвижимое имущество»:

1. Концепция земельного участка как одного из видов недвижимого имущества.
2. Концепция земельного участка и его принадлежностей⁹.

⁶ Апелляционное определение Омского областного суда от 25 июня 2014 г. по делу № 33-3832/2014. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

⁷ Кассо Л. А. Русское поземельное право. М., 1906. С. 1.

⁸ Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права : в 2 т. М., 2005. Т. 1. С. 96.

⁹ Бабкин С. А. Основные начала организации оборота недвижимости. М., 2001. С. 51–52.

В качестве примера реализации первого подхода можно обратиться к Гражданскому кодексу Франции, в котором выделяются три вида недвижимых вещей: недвижимые по своей природе (земли и строения, жатва на корню, не снятые с деревьев плоды и т. д.); недвижимые по назначению (пчелиные ульи, пруды с рыбой и т. п.); недвижимые по объекту приложения (узуфрукт недвижимого имущества, сервитуты, иски, связанные с недвижимым имуществом)¹⁰.

Гражданское законодательство Италии обходится без деления недвижимых объектов на виды, предлагая взамен перечень предметов, относящихся к категории недвижимости. В этот перечень включаются: земля, водные источники, деревья, постройки и все, что связано с землей естественным либо искусственным образом, даже если эта связь и является временной. Данный перечень включает также все объекты, находящиеся на плаву, но постоянно соединенные с берегом¹¹.

Еще более подробный перечень объектов, относящихся к недвижимому имуществу, содержится в Гражданском кодексе Испании. Так, наряду с общепринятыми объектами (земля, строения, различные сооружения), в состав недвижимости включено весьма специфическое имущество (статуи, живопись и иные объекты пользования или украшения, помещенные на строениях, и т. д.). Помимо этого, к недвижимости относятся так называемые реальные права — сервитуты и концессии публичной собственности¹².

По другому пути определения понятия «недвижимое имущество» пошел германский законодатель. В соответствии с § 94, 96 Германского гражданского уложения¹³ к недвижимому имуществу относятся: земля и составные части земельного участка, под которыми подразумеваются вещи, прочно связанные с землей, — строения, урожай на корню, высаженные в почву семена, а также права, связанные с правом собственности на данный участок. Анализ Германского гражданского уложения показал, что в качестве основного объекта недвижимости в германском

¹⁰ *Гражданский кодекс Франции* от 21 марта 1804 г. М., 2012. 592 с.

¹¹ *Codice Civile Italiano* (Гражданский кодекс Италии от 16 марта 1942 г.). URL: <http://www.jus.unitn.it/home.html> (дата обращения: 23.10.2015).

¹² *Código Civil Español* (Гражданский кодекс Испании от 24 июля 1889 г.). URL: http://noticias.juridicas.com/base_datos/Privado/cc.tp.html#c1 (дата обращения: 25.10.2015).

¹³ *Гражданское уложение Германии* (Deutsches Bürgerliches Gesetzbuch mit Einführungsgesetz): введ. закон к Гражд. уложению / пер. с нем.; введ., сост. В. Бергман; науч. ред. А. Л. Маковский [и др.]. 2-е изд., доп. М., 2006. С. 250.

законодательстве выступает земельный участок. При этом, в отличие от французского и итальянского законодательства, рассматривающих земельный участок как один из видов недвижимого имущества, германское законодательство в качестве основного критерия отнесения имущества к недвижимому выделяет неразрывную связь с земельным участком. Именно по этому пути, взяв за образец немецкую модель, пошел российский законодатель. К специфическим особенностям понимания недвижимости российским законодателем следует отнести включение в перечень недвижимого имущества так называемой движимой недвижимости — морских и воздушных судов, судов внутреннего плавания. Подобного нет в зарубежных правовых системах.

Отнесение к недвижимому имуществу предполагает особый порядок регистрации прав на земельные участки согласно Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»¹⁴. Государственная регистрация прав на земельные участки и сделок с ними представляет собой юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на данные участки в соответствии с законодательством, осуществляется Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр).

Согласно ст. 131 ГК РФ регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных ГК РФ и иными законами.

В соответствии с п. 2 ст. 8 ГК РФ права на имущество, подлежащее государственной регистрации, возникают именно с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом. Практическая значимость указанного положения состоит в том, что без государственной регистрации прав на земельный участок даже при наличии акта государственного или муниципального органа, договора или судебного решения, предоставляющего (устанавливающего, признающего) право на земельный участок, у лица отсутствуют юридические основания для реализации своих полномочий в отношении земельного участка.

Например, А. обратилась в суд с иском к Палате имущественных и земельных отношений Бавлинского муниципального района Республи-

¹⁴ О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним : федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ // Рос. газета. 1997. 30 июля.

ки Татарстан о признании возобновленным с 7 сентября 2013 г. на неопределенный срок договора аренды земельного участка, заключенного с ответчиком 6 сентября 2010 г. Срок действия договора указан с 6 сентября 2010 г. по 6 сентября 2013 г. После истечения срока договора ответчик не предъявлял к А. требований о расторжении данного договора, и она продолжает пользоваться указанным земельным участком. Кроме того, 20 июля 2011 г. ею получено разрешение на строительство индивидуального жилого дома со сроком действия до 20 июля 2021 г. Земельный участок используется ею по целевому назначению, на нем возведен незавершенный жилой дом со степенью готовности 9%.

Между тем, как установлено судом и подтверждается материалами дела, договор аренды земельного участка не прошел государственную регистрацию, поэтому на основании ст. ст. 433 и 609 ГК РФ суд первой инстанции пришел к выводу, что договор аренды земельного участка является незаключенным и, следовательно, не может быть возобновлен. Вместе с тем А. вправе в установленном порядке обратиться в компетентный орган для заключения договора аренды спорного земельного участка.

Верховный суд Республики Татарстан оставил решение городского суда без изменения, а апелляционную жалобу А. без удовлетворения¹⁵.

Исключением из общего правила будут служить случаи, когда в законодательстве напрямую указывается на возможность отсутствия государственной регистрации прав на земельный участок. Так, на основании ст. 26 ЗК РФ не подлежит государственной регистрации договор аренды (субаренды) земельного участка, заключенный на срок менее года.

Обращаем внимание, что правило об обязательности регистрации прав на земельные участки применимо лишь к правам, которые возникли после вступления в силу Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Соответственно, юридически действительными признаются все права на земельные участки, которые возникли до введения в действие указанного Закона (до 31 января 1998 г.)¹⁶, а также государственная регистрация

¹⁵ Апелляционное определение Верховного суда Республики Татарстан от 30 июня 2014 г. по делу № 33-8741/2014. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс».

¹⁶ На основании ст. 33 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» указанный закон был введен в действие на всей территории РФ через шесть месяцев после его официального опубликования.

прав, которая проводилась в субъектах РФ и муниципальных образованиях до этого момента.

Если права на земельный участок возникли до 31 января 1998 г., то государственной регистрации они подлежат лишь при совершении сделок с ним (переход прав, ограничение прав и т. д.). Кроме того, государственная регистрация прав на указанные земельные участки может быть осуществлена по желанию правообладателей без совершения каких-либо сделок.

Согласно ст. 2 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» отказ в государственной регистрации прав на земельный участок либо уклонение соответствующего органа от государственной регистрации могут быть обжалованы заинтересованным лицом или судебным приставом-исполнителем в суд, арбитражный суд.

Практический интерес представляет вопрос о соотношении таких понятий, как «земельный участок» и «часть земельного участка». О том, что части земельных участков являются объектами земельных отношений, говорится в ст. 6 ЗК РФ. В результате кадастровых работ части земельного участка может быть присвоен учетный номер, который позволяет идентифицировать и индивидуализировать ее в целях дальнейшего включения в гражданский оборот.

Отметим, что часть земельного участка может быть объектом лишь обязательственных, но не вещных прав¹⁷. При этом, в отличие от всего земельного участка, его часть не может быть объектом сделок, связанных с отчуждением (купля-продажа, дарение, мена и т. д.), так как в соответствии со ст. 37 ЗК РФ объектами подобных сделок могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет. Следовательно, часть земельного участка не является полноценным объектом гражданского оборота.

В соответствии с законодательством части земельных участков могут быть объектами аренды, сервитута, залога. Так, согласно ст. 26 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», если в аренду сдается земельный участок или часть его, к договору аренды, представляемому на государственную регистрацию прав, прилагается кадастровый паспорт земельного участка с указанием его части, сдаваемой в аренду.

¹⁷ Колесникова И. А. Часть земельного участка как объект правоотношений // Право и экономика. 2013. № 5. С. 56–63.

Таким образом, учтенные части земельных участков, являясь самостоятельными объектами земельных отношений, как и земельные участки, могут выступать в качестве объектов гражданско-правовой защиты в суде.

В теории земельного права неоднократно предпринимались попытки разграничить содержание таких терминологически сходных понятий, как «земля», «земельный участок», «почва», что обусловлено в первую очередь их недостаточной законодательной урегулированностью. Для юридически грамотного применения этих понятий необходимо разобравшись, какое же значение законодатель заложил в их содержание.

В отличие от понятия «земельный участок», понятие «земля» в ЗК РФ не раскрывается. Оно трактуется лишь в государственном стандарте ГОСТ 26640-85 «Земли. Термины и определения», в котором говорится, что земля — это «важнейшая часть окружающей природной среды, характеризующаяся пространством, рельефом, климатом, почвенным покровом, растительностью, недрами, водами, являющаяся главным средством производства в сельском и лесном хозяйстве, а также пространственным базисом для размещения предприятий и организаций всех отраслей народного хозяйства»¹⁸.

Исследование нормативных правовых актов, регулирующих земельные отношения, показало, что земля рассматривается законодателем с нескольких позиций. Во-первых, как основа жизни народов (ст. 67 Конституции РФ); во-вторых, как составная часть природы; в-третьих, как основа деятельности народов, проживающих на соответствующей территории и использующих ее как природный ресурс — средство производства в сельском, лесном хозяйстве и иной хозяйственной деятельности; в-четвертых, как объект права собственности (других прав) и недвижимое имущество.

Вместе с тем анализ ЗК РФ показал, что понятие «земля» трактуется в нем в двух значениях. Во-первых, как синоним земельного участка и, во-вторых, как совокупность земельных участков (в ст. 7 ЗК РФ содержится перечень категорий земли в соответствии с их целевым назначением).

Согласимся с мнением Е. И. Давыдовой о том, что право собственности может существовать в отношении как отдельных земельных участков, так и их совокупности¹⁹. Анализ главы 3 ЗК РФ «Собствен-

¹⁸ *Земли. Термины и определения. ГОСТ 26640-85* : государственный стандарт Союза ССР. М., 1986. С. 2.

¹⁹ *Давыдова Е. И.* Земельный участок. К вопросу о разграничении понятий земля и земельный участок // Молодой ученый. 2012. № 12. С. 371–374.

ность на землю» показывает, что в частной собственности физических и юридических лиц могут находиться лишь земельные участки, в то время как государственная и муниципальная собственность включает в себя совокупность земельных участков.

В отдельных случаях законодатель наряду с термином «земля» использует термин «земли». Анализ правовых норм ЗК РФ показал, что термин «земли» является синонимом термина «земля» и используется в ЗК РФ для того, чтобы обозначить отдельные категории земель, а также объекты права собственности. Более того, термин «земли» является родовым по отношению к термину «земельный участок».

По мнению Е. А. Конюха, в ЗК РФ обязательно должно быть дано понятие не только земельного участка, но и земли, чтобы имелась возможность однозначного толкования и единообразного применения норм земельного и гражданского права, а также исключения возможных спорных ситуаций при определении объекта земельного правонарушения и в то же время фактического объекта гражданского правонарушения (имущественного блага). Автор предлагает следующую формулировку. Земля — это естественно возникший компонент природной среды, поверхностный (в том числе почвенный) слой суши, расположенный над недрами, характеризующийся особым органоминеральным составом, строением, границами в пространстве и выполняющий необходимые для обеспечения жизнедеятельности человека и окружающей среды функции²⁰.

С. М. Сагитов и А. Э. Шараф полагают, что земля (земли) — это совокупность индивидуализированных земельных участков. По их мнению, когда конкретный участок земли не индивидуализируется, то можно употреблять понятие «земли» или «земля», также это понятие употребляется относительно земель, составляющих фонд природных ресурсов. А если возникают правовые отношения относительно определенного участка с указанием его характеристик, следует употреблять понятие «земельный участок»²¹.

Соглашаясь с мнением Е. А. Конюха о целесообразности включения понятия «земля» в ЗК РФ, полагаем, что его определение можно сформулировать следующим образом: земля — это часть земной поверхности, состоящая из совокупности индивидуализированных земельных участ-

²⁰ Конюх Е. А. Возмещение вреда, причиненного земельными правонарушениями: гражданско-правовой аспект : дис. ... канд. юрид. наук. Омск, 2003. 182 с.

²¹ Сагитов С. М., Шараф А. Э. О разграничении понятий «земля» и «земельный участок» // Вестник ТИСБИ. 2008. № 3. С. 144–148.

ков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, а также участок земли, который не является индивидуально определенным.

Считаем, что приведенное определение отражает двойственную сущность, заложенную в понятие «земля» законодателем. С одной стороны, под землей следует понимать часть земной поверхности, которая индивидуально не определена и, соответственно, в отличие от земельного участка, не может быть объектом гражданских правоотношений. С другой стороны, в качестве объекта государственного и муниципального управления земля понимается как совокупность индивидуально определенных земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности.

Использование земельного участка в подавляющем большинстве случаев предполагает использование поверхностного почвенного слоя (почвы). Вместе с тем действующее земельное законодательство не разграничивает такие понятия, как «земля» и «почва». Нередко эти понятия отождествляются и используются в качестве синонимов, что является ошибкой.

В России научное определение почвы впервые было предложено в 1886 г. В. В. Докучаевым, который определил ее как самостоятельный естественноисторический объект, являющийся продуктом совокупной деятельности материнской горной породы, климата, растительных и животных организмов, возраста и отчасти рельефа местности²².

По мнению Л. А. Мельника, почва — это поверхностный слой земли, являющийся природным образованием (компонентом природной среды), обладающий естественным или приобретенным в результате хозяйственной или иной деятельности плодородием, пространственно-качественными характеристиками и выполняющий экологические, санитарно-гигиенические и хозяйственные функции²³.

Юридически значимой характеристикой почвы является то, что, в отличие от земли, почва может быть отделена от поверхности земной коры. В связи с этим почва не является недвижимым имуществом. При отделении почвенного слоя (почвы) от земельного участка и перемещении его, например, в цветочный горшок с юридической точки зрения он не будет подпадать под понятие «земля», а отношения, объектом которых будет выступать перемещенная почва, содержащаяся в горшке, не будут относиться к земельным. Напротив, если почва будет перемещена на законных основаниях в целях последующего нанесения на другие

²² Докучаев В. В. Избранные труды / под ред. Б. Б. Полынова. М., 1949. 643 с.

²³ Мельник Л. А. Правовая охрана почв : дис. ... канд. юрид. наук. М., 2006. С. 23.

земельные участки, например, для улучшения ее плодородия, то данные отношения будут относиться к предмету земельного права, так как, помимо перемещенной почвы, их объектом будет являться земельный участок, для улучшения плодородия которого и был перемещен почвенный слой.

Следует также отметить, что в целях охраны почвы законодателем за самовольное снятие или перемещение плодородного слоя почвы предусматривается административная ответственность (ч. 1 ст. 8.6 КоАП РФ). Помимо этого, владелец пострадавшего земельного участка вправе требовать возмещения вреда, причиненного правонарушением.

Так, Ш. обратился в Саратовский районный суд с иском к ФГУП «ГУССТ № 5 при Спецстрое России», в котором просил взыскать убытки, причиненные изъятием земли с земельного участка, принадлежащего ему на праве собственности. По данному факту прокуратурой Воскресенского района Саратовской области была проведена проверка. По результатам проверки установлено, что в отсутствие разрешительных и правоустанавливающих документов ответчиком велись работы по выемке грунта с указанного земельного участка. К административной ответственности по ч. 1 ст. 8.6 КоАП РФ привлечен мастер строительно-монтажных работ филиала ФГУП «ГУССТ № 5 при Спецстрое России».

Свидетель Е. пояснил, что по просьбе Ш. он фотографировал его земельный участок, когда работники ответчика стали незаконно вывозить почву с этого участка. При этом он неоднократно обращался к указанным сотрудникам с тем, что участок принадлежит Ш., который не давал согласия на изъятие почвы.

Принимая решение об удовлетворении исковых требований, суд пришел к выводу, что неправомерными действиями ответчика истцу причинен ущерб, поскольку без его ведома и согласия, при отсутствии разрешения на проведение земляных работ на территории земельного участка, принадлежащего ему на праве собственности, произведена выемка грунта²⁴.

Самовольное снятие и перемещение плодородного слоя почвы чаще всего происходит при строительстве, рытье карьеров и траншей, сооружении линейных объектов, а также в целях незаконной реализации. При этом вред, причиненный самовольным снятием и перемещением плодо-

²⁴ Апелляционное определение Саратовского областного суда от 5 февраля 2014 г. по делу № 33-271/2014. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

родного слоя почвы, является весьма значительным, так как плодородный слой восстанавливается очень медленно. Так, для образования 1 см чернозема при положительном балансе биогенных элементов и солнечной энергии требуется около 100 лет²⁵.

Земельный участок можно рассматривать как главную вещь, а почву как его принадлежность. Соответственно, юридическая судьба принадлежности (почвы) следует судьбе главной вещи (земельного участка).

Собственники земельных участков, землевладельцы и землепользователи не имеют права снимать и перемещать почвенный слой земельных участков без специального разрешения. Общие требования при проведении работ, связанных с нарушением почвенного слоя и рекультивацией земель, содержатся в основных положениях о рекультивации земель, снятии, сохранении и рациональном использовании плодородного слоя почвы, утвержденных приказом Министерства охраны окружающей среды и природных ресурсов РФ и Комитета РФ по земельным ресурсам и землеустройству № 525/67²⁶.

Согласно пп. 6, 11 данных Положений выдача разрешений на проведение работ, связанных с нарушением почвенного покрова, осуществляется в порядке, установленном соответствующими органами исполнительной власти субъектов РФ. Порядок снятия, хранения и дальнейшего применения плодородного слоя почвы устанавливается органами, предоставляющими земельные участки в пользование и дающими разрешение на проведение работ, связанных с нарушением почвенного покрова, на основе проектов рекультивации, получивших положительное заключение государственной экологической экспертизы.

Таким образом, отсутствие разрешения и проекта рекультивации земельного участка свидетельствует о самовольном снятии плодородного слоя почвы.

Наряду с понятиями «земельный участок», «земля», «почва», в российском законодательстве применяется термин «угодье». При этом выделяются различные виды угодий: сельскохозяйственные (ст. ст. 77, 79 ЗК РФ); охотничьи (ст. 7 Федерального закона «Об охоте и о сохране-

²⁵ Ахтырцев Б. П., Ахтырцев А. Б. Почвенный покров Среднерусского Черноземья. Воронеж, 1993. 216 с.

²⁶ Об утверждении основных положений о рекультивации земель, снятии, сохранении и рациональном использовании плодородного слоя почвы : приказ Минприроды России, Роскомзема от 22 декабря 1995 г. № 525/67 // Рос. вести. 1996. 8 авг.

нии охотничьих ресурсов»²⁷); промысловые (ст. 49 Федерального закона «О животном мире»²⁸). Ранее, в Водном кодексе РФ 1995 г.²⁹ выделялись также водно-болотные угодья.

Применительно к понятию «угодье» О. И. Крассов пишет, что в современном законодательстве этот термин отражает вид функционального использования земельного участка, обусловленный его естественными свойствами и наличием на нем определенных природных ресурсов. С помощью данного термина уточняется правовой режим отдельных участков земли³⁰.

Подчеркнем, что угодья не являются самостоятельным объектом права собственности, они лишь часть земельного участка. Соответственно, они не индивидуализируются посредством определения границ. Индивидуализация угодья может осуществляться лишь путем индивидуализации всего земельного участка.

Отличие земельного участка и угодья в том, что второе является составной частью первого. При этом, угодье не индивидуализируется путем определения его местоположения и границ.

В законодательстве и юридической практике нередко употребляются такие понятия, как «смежный земельный участок» и «соседний земельный участок». Нередко, особенно в судебной практике, эти понятия даже употребляются как синонимы, что не совсем верно. В словаре С. И. Ожегова «смежный» толкуется как находящийся непосредственно рядом, имеющий общую границу³¹. Значение слова «соседний» в словаре трактуется как расположенный вблизи, рядом с кем- или чем-нибудь³². Несложно заметить, что лексическое значение указанных терминов неодинаково и имеет свои особенности. Так, смежный земельный участок обязательно обладает общей границей с прилегающим земельным участком. Соседний же земельный участок, являясь более широким

²⁷ *Об охоте* и о сохранении охотничьих ресурсов и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации : федеральный закон от 24 июля 2009 г. № 209-ФЗ // Рос. газета. 2009. 28 июля.

²⁸ *О животном мире* : федеральный закон от 24 апреля 1995 г. № 52-ФЗ // Там же. 1995. 4 мая.

²⁹ *Водный кодекс* Российской Федерации от 16 ноября 1995 г. № 167-ФЗ // Там же. 1995. 25 нояб. (утратил силу с 1 января 2007 г.).

³⁰ *Крассов О. И.* Юридическое понятие «земельный участок» // *Экологическое право*. 2004. № 2. С. 12.

³¹ *Ожегов С. И., Шведова Н. Ю.* Толковый словарь русского языка. 4-е изд. М., 1999. С. 734.

³² Там же. С. 750.

понятием, может и не иметь общей границы с расположенным вблизи земельным участком.

В статье 11⁶ ЗК РФ «Объединение земельных участков» указано, что при объединении смежных земельных участков образуется один земельный участок и существование таких смежных земельных участков прекращается. Таким образом, в ЗК РФ в отношении земельных участков, имеющих общую границу, законодатель использует термин «смежные земельные участки».

Вместе с тем в отдельных случаях данные термины используются без учета их специфики. В качестве примера сошлемся на ст. 274 ГК РФ, согласно которой собственник земельного участка «вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута)». Как видно, в указанной правовой норме законодатель не учитывает специфику рассматриваемых терминов. В связи с этим полагаем, что действующее законодательство, регулирующее земельные отношения, необходимо привести к единообразию, взяв за основу позицию законодателя, отраженную в ЗК РФ.

Разграничив содержание таких терминологически сходных понятий, как «земельный участок», «земля», «почва», перейдем к классификации земельных участков.

Классификация земельных участков осуществляется по различным основаниям. С практической точки зрения земельные участки наиболее целесообразно классифицировать по следующим признакам:

- делимость;
- категория земель;
- вид права на земельный участок;
- оборотоспособность.

По признаку делимости все земельные участки условно можно определить как делимые и неделимые. На возможность раздела земельного участка влияют следующие факторы:

- вид права на земельный участок;
- размер земельного участка;
- количество собственников земельного участка;
- возможность разрешенного использования расположенных на земельном участке объектов недвижимости³³.

³³ Подробно о делимости земельных участков говорится в § 4 главы II настоящего пособия.

В земельном законодательстве устанавливается деление земель в зависимости *от целевого назначения* на категории. По указанному основанию согласно п. 1 ст. 7 ЗК РФ все земли можно классифицировать на:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли населенных пунктов;
- 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- 4) земли особо охраняемых территорий и объектов;
- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса.

Деление земель на указанные категории имеет весьма важное практическое значение, так как принадлежность определенного земельного участка к той или иной категории земель определяет его целевое назначение и виды разрешенного использования.

В научной литературе неоднократно обращалось внимание на необходимость дополнения существующего перечня категорий земель категорией «земли горного фонда». Так, Д. В. Василевская отмечает, что в ЗК РФ необоснованно не учитывается специфика горных земель, которая заключается в том, что они более экологически уязвимы, чем остальные, вне зависимости от того, строят ли там курорты или осуществляют промышленное строительство. Многие из них отличаются особой хрупкостью и уязвимостью к неблагоприятному воздействию климатических изменений и требуют специальных мер защиты³⁴.

В юридической литературе существует также мнение о необходимости отмены деления земель на категории. Данная позиция аргументируется тем, что по своему назначению институт категорирования земель ничем не отличается от института территориального зонирования. Смысл данной инициативы — убрать дублирование указанных процедур, а также снизить уровень коррупции в отрасли³⁵.

В связи с этим полагаем, что отмена деления земель на категории неизбежно приведет к разрушению существующей системы охраны земель и природных ресурсов.

³⁴ Василевская Д. В. Правовое регулирование отношений недропользования в Российской Федерации и зарубежных странах. М., 2007. 325 с.

³⁵ Барзгова Р. С. Основания деления земельного фонда России на категории: вопросы теории и практики // Тенденции развития частного права в условиях рыночной экономики : сб. науч. тр. Саратов, 2009. С. 12–15.

Еще одним критерием для классификации земельных участков является *вид права на земельный участок*.

В земельном законодательстве выделяются следующие виды прав на земельные участки:

- собственности;
- постоянного (бессрочного) пользования;
- пожизненного наследуемого владения;
- безвозмездного пользования;
- сервитут;
- аренда.

Земельные участки в России могут находиться в государственной (федеральной, субъекта РФ), муниципальной и частной собственности. Обладание земельным участком на праве собственности позволяет в полном объеме и по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться земельным участком. Между тем собственник земельного участка не наделен абсолютной свободой при осуществлении указанных полномочий. Так, в соответствии с земельным законодательством земля должна использоваться строго в соответствии с ее целевым назначением, которое определяется принадлежностью к той или иной категории земель, а также разрешенным использованием. Помимо этого, использование земель должно осуществляться способами, исключающими причинение вреда окружающей среде.

Остальные из перечисленных прав на земельные участки относятся к ограниченным правам. Их обладатели ограничены в осуществлении отдельных полномочий. Например, лицо, которому земельный участок предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование, не имеет права распоряжаться этим участком.

Все земельные участки можно также классифицировать по признаку *оборотоспособности*, под которой следует понимать свойство земельных участков, выражающееся в их способности свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому.

С позиции оборотоспособности земельные участки могут быть оборотоспособными, ограниченными в обороте и изъятыми из оборота.

Анализ положений ст. 129 ГК РФ показывает, что под оборотоспособными земельными участками следует понимать земельные участки, которые могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах.

Ограниченными в обороте являются земельные участки, которые могут принадлежать лишь определенным субъектам и (или) нахождение которых в обороте допускается только при наличии специального разрешения.

Перечень ограниченных в обороте земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, содержится в п. 5 ст. 27 ЗК РФ. К таковым можно также отнести земельные участки, расположенные на приграничных территориях, перечень которых устанавливается Президентом РФ³⁶ в соответствии с федеральным законодательством о государственной границе РФ, так как иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности указанными земельными участками (п. 3 ст. 15 ЗК РФ).

Кроме того, ограничения в обороте установлены и в отношении земель сельскохозяйственного назначения. Так, на основании ст. 3 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» иностранные граждане, иностранные юридические лица, лица без гражданства, а также юридические лица, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 процентов, могут обладать земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения только на праве аренды³⁷.

Ограничения в обороте установлены и в отношении земельных участков в границах морских портов. В соответствии с п. 2 ст. 28 Федерального закона «О морских портах в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» земельные участки в границах морских портов не могут находиться в собственности иностранных граждан, лиц без гражданства, иностранных организаций³⁸.

Следует отметить, что подобные ограничения существуют не только в российском законодательстве. Например, в Италии имеются ограни-

³⁶ *Об утверждении перечня приграничных территорий, на которых иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками* : указ Президента Российской Федерации от 9 января 2011 г. № 26 // Рос. газета. 2011. 11 янв.

³⁷ *Об обороте земель сельскохозяйственного назначения* : федеральный закон от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ // Там же. 2002. 27 июля.

³⁸ *О морских портах в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации* : федеральный закон от 8 ноября 2007 г. № 261-ФЗ // Там же. 2007. 14 нояб.

чения, связанные с невозможностью приобретения иностранными гражданами земель сельскохозяйственной категории³⁹.

В Египте иностранные граждане имеют возможность приобретения земельных участков максимальной площадью не более 4 тыс. кв. м. Данные земельные участки должны находиться вне расположения исторических ценностей и памятников⁴⁰.

Земельные участки, изъятые из оборота, соответственно не могут находиться в свободном обороте и являться предметом каких-либо сделок. Перечень земельных участков, изъятых из оборота, содержится в п. 4 ст. 27 ЗК РФ.

В качестве вывода отметим, что возможность пользоваться судебной защитой при возникновении споров о правах на земельные участки в полной мере может быть реализована лишь в отношении земельных участков, границы которых определены в соответствии с законодательством и сведения о которых внесены в государственный кадастр недвижимости.

§ 2. Понятие и виды споров о правах на земельные участки

В юридической литературе слово «спор» служит для обозначения процесса обмена противоположными мнениями. Спор — это словесное состязание, обсуждение чего-либо между двумя или несколькими лицами, при котором каждая из сторон отстаивает свою позицию, свою правоту по различным вопросам науки, литературы, политики и т. п. Это столкновение мнений, разногласие в точках зрения по какому-либо вопросу, предмету⁴¹.

Юридические споры условно можно разделить в зависимости от предмета на земельные, гражданские, трудовые, семейные споры и т. д.

Исходя из наличия определенных юридических фактов, играющих роль узловых точек, выделяются три основные стадии развития юридического спора:

1. Стадия возникновения правового спора, границы которой отмечены фактами правонарушения или правопрепятствования (отправная точ-

³⁹ *Крассов О. И.* Права иностранцев на приобретение в собственность земли и иной недвижимости в странах Западной Европы // *Экологическое право*. 2012. № 3. С. 14–22.

⁴⁰ *Инвестиционные льготы в Египте для иностранных инвесторов*. URL: <http://www.golos.ru/content/us-russia-registration/1585362.html> (дата обращения: 27.04.2015).

⁴¹ *Введенская Л. А., Павлова Л. Г.* Риторика для юристов : учеб. пособие. Ростов н/Д, 2002. 576 с.

ка) и фактом официального заявления несогласия с действиями другой стороны.

2. Стадия разбирательства правового спора, начало которой обозначает факт официального заявления несогласия путем обращения в юрисдикционный орган, а завершение — факт принятия решения по спору.

3. Стадия разрешения правового спора, начало которой обозначает правовой акт, фиксирующий завершение цикла возникновения и развития спора (мировое соглашение, решение юрисдикционного органа и т. д.). Окончание этой стадии связано с юридическим фактом, свидетельствующим об исполнении принятого решения⁴².

Дискуссионным остается вопрос об элементах содержания правового спора. На сегодняшний день существуют два основных подхода.

Сторонники первого поддерживают идею построения модели содержания правового спора по аналогии с составом правонарушения, концепция которого достаточно хорошо разработана в теории права⁴³. В связи с этим согласимся с мнением А. Б. Зеленцова о том, что для построения юридической конструкции правового спора непригодна концепция, используемая при моделировании состава правонарушения, в силу различной правовой природы и функциональной направленности этих двух форм правового конфликта⁴⁴.

Второй подход предполагает при моделировании содержания правового спора применять научные положения, выработанные в отношении структуры иска. Так, И. М. Зайцев на основе концептуальных представлений о структуре иска выделяет три основных элемента правового спора: стороны, предмет, основание. По его мнению, выделение этих элементов целесообразно с практической точки зрения, так как они имеют значение при урегулировании и разрешении спора⁴⁵. Необходимо также учитывать, что в юридической литературе вопрос о составных частях самого иска по-прежнему остается дискуссионным.

В настоящее время наиболее предпочтительным и распространенным является второй подход. Соответственно, можно говорить о том, что содержание земельного спора, как и любого другого, включает в себя три элемента: стороны, предмет и основание.

⁴² Зеленцов А. Б. Теоретические основы правового спора : дис. ... д-ра юрид. наук. М., 2005. 435 с.

⁴³ Худойкина Т. В. Юридический конфликт: динамика, структура, разрешение : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 1996. С. 16.

⁴⁴ Зеленцов А. Б. Указ. соч.

⁴⁵ Зайцев И. М. Сущность хозяйственных споров. Саратов, 1974. С. 40–50.

В теории земельного права наряду с термином «земельный спор» используется термин «спор о правах на земельный участок», который в отличие от первого не применяется в ЗК РФ, однако неоднократно используется в постановлениях высших судов. Например, в совместном постановлении Пленума Верховного Суда РФ, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»⁴⁶ (далее — постановление Пленума Верховного Суда РФ, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав») разъясняются особенности разрешения споров о правах на земельные участки, на которых расположены многоквартирные дома.

Определение соотношения понятий «земельный спор» и «спор о правах на земельный участок» имеет важное теоретическое и практическое значение, так как позволяет должным образом классифицировать данные споры, а также отграничить земельные споры от иных категорий юридических споров, в частности административно-правовых, возникающих в связи с совершением земельных правонарушений, а также гражданско-правовых, связанных с земельными участками. Поэтому согласимся с мнением Ю. Н. Федоровой, что не представляется правильным относить к категории земельных абсолютно все правовые споры, так или иначе связанные с земельными участками, т. е. расширительно толковать земельные споры⁴⁷.

Анализ научной литературы показал, что некоторые исследователи воспринимают термины «земельный спор» и «спор о правах на земельный участок» как тождественные. Так, с точки зрения Б. В. Ерофеева, земельный спор — это обсуждение и доказывание своих прав на землю с соблюдением установленной процессуальной процедуры и равноправием перед законом всех участников земельных отношений⁴⁸. Ана-

⁴⁶ *О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав* : постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10/22 // Рос. газета. 2010. 21 мая.

⁴⁷ *Федорова Ю. Н.* Разрешение земельных споров по законодательству Российской Федерации : дис. ... канд. юрид. наук. Саратов, 2004. 203 с.

⁴⁸ *Ерофеев Б. В.* Земельное право : учебник. М., 1998. 544 с.

лиз указанной формулировки позволяет заключить, что автор приравнивает «земельные споры» к «спорам о правах на земельные участки», говоря о том, что земельный спор — это лишь обсуждение и доказывание своих прав на землю.

Поддержим позицию Н. Г. Баканевой, что земельный спор — это не только обсуждение и доказывание своих прав на землю⁴⁹. В свою очередь полагаем, что в определении Б. В. Ерофеева необоснованно остаются без внимания и исключаются из числа земельных имущественные споры, возникающие из земельных отношений, когда нет спора о праве на землю. Например, споры о неосновательном обогащении при использовании земельного участка без законных оснований, когда спор о праве на земельный участок отсутствует.

Итак, что же составляет содержание понятия «земельный спор»? Согласимся с мнением В. М. Дикусара, что определение земельного спора и его закрепление в законодательстве имеют важное практическое значение, поскольку в процессе правоприменения могут возникать сложности при неоднозначном применении норм действующего законодательства⁵⁰. Рассмотрение земельных споров имеет некоторые особенности. Так, в отличие от ряда других споров, до принятия дела к производству судом земельный спор может быть передан сторонами на разрешение в третейский суд (ч. 2 ст. 64 ЗК РФ). Кроме того, земельные споры не могут быть рассмотрены в административном порядке. Поэтому ошибочное отнесение того или иного спора к категории земельного или, наоборот, земельного спора к другим юридическим спорам может привести к нарушению норм материального и процессуального законодательства.

На сегодняшний день в земельном законодательстве России не содержится определения земельного спора, в отличие от иных отраслей (например, в ТК РФ приводится определение как индивидуального, так и коллективного трудового спора, которые толкуются через неурегулированные разногласия). Несмотря на это, термин «земельный спор» неоднократно применяется в ЗК РФ. Так, глава IX Кодекса именуется «Защита прав на землю и рассмотрение земельных споров». В пункте 1 ст. 64 ЗК РФ говорится о рассмотрении земельных споров в судебном порядке и т. д. В связи с этим полагаем, что одним из недостатков действующего земельного законодательства является отсутствие в нем определения земельного спора.

⁴⁹ Баканева Н. Г. Земельные споры : учеб. пособие. Краснодар, 2010. 212 с.

⁵⁰ Дикусар В. М. Разрешение земельных споров по законодательству Российской Федерации // Гос-во и право. 1996. № 10. С. 38.

В юридической литературе понятие «земельный спор» традиционно рассматривается в двух аспектах. Во-первых, с позиции материально-правовой сущности спора. Во-вторых, как разновидность процессуального правоотношения. И. А. Иконницкая предлагает различать материально-правовое содержание земельного спора и его процессуальную форму. При этом в качестве материально-правового содержания выступают земельные отношения, по поводу которых возник спор, т. е. сущность самого спора. Под процессуальным содержанием земельного спора понимается процессуальный порядок его рассмотрения⁵¹.

Анализ научной литературы показал, что существует несколько подходов к определению понятия земельного спора. Помимо ранее упоминавшегося нами подхода, согласно которому в основе земельных споров лежит обсуждение и доказывание своих прав на земельные участки, в теории имеет место второй подход, который заключается в том, что под земельными спорами следует понимать конфликты, возникающие по поводу нарушения земельного законодательства. Данной точки зрения придерживается В. И. Романов, который отмечает, что земельные споры возникают в связи с нарушениями земельного законодательства⁵².

Полагаем, что у вышеуказанной позиции имеется существенный недостаток, состоящий в неразграниченности земельных споров и административных споров, связанных с нарушением земельного законодательства. Согласимся с мнением В. Н. Харькова о необходимости отграничить земельные споры от отношений, возникающих вследствие совершения правонарушений (административных и др.). Он считает, что квалифицирующим признаком земельных споров является нарушение или оспаривание прав субъекта земельных правоотношений при отсутствии нарушения публичных интересов, с которым закон связывает преследование правонарушителя в рамках административной либо уголовной юрисдикции⁵³.

Таким образом, к земельным спорам не будут относиться споры об обжаловании постановлений государственных органов и должностных лиц о привлечении к административной ответственности за совершение земельных правонарушений.

⁵¹ Иконницкая И. А. Разрешение земельных споров. М., 1973. С. 10.

⁵² Романов В. И. Споры, возникающие из земельных отношений // Рос. юстиция. 1994. № 8. С. 22–24.

⁵³ Харьков В. Н. Актуальные вопросы теории и судебной практики рассмотрения земельных споров // Новая правовая мысль. 2012. № 5. С. 42–47.

Сторонники третьего подхода полагают, что земельные споры возникают по поводу прав на землю и иных связанных с ней прав и обязанностей. Например, Н. А. Ковязина отмечает, что земельный спор — это правоотношение, регулируемое и разрешаемое на основании норм земельного, гражданского, гражданско-процессуального и арбитражно-процессуального права, возникающее между индивидами и группами лиц, органами государственной власти и местного самоуправления по поводу нарушения или оспаривания их субъективных прав на землю и законных интересов или обязанностей, содержанием которых являются притязания сторон этих субъективных прав, законных интересов или обязанностей этих сторон в области земельных правоотношений⁵⁴.

По мнению Н. А. Алексеевой, под земельным спором следует понимать особый вид правоотношения, представляющий собой разногласие сторон спора по поводу возникновения, осуществления или прекращения прав на землю и иных связанных с ней прав и обязанностей, возникающее при подаче иска в суд и возбуждении гражданского дела, разрешаемого путем его рассмотрения в судебном порядке при истребовании судом специфичных в силу особенностей объекта доказательств и принятия судом судебного постановления⁵⁵.

Согласимся со сторонниками данного подхода, что под земельными спорами следует понимать не только разногласия по поводу прав на землю, но и разногласия по поводу иных связанных с ней прав и обязанностей. Думается, что указанная трактовка позволяет более точно разграничить земельные споры от других споров и в то же время включает те разновидности земельных споров, которые необоснованно исключаются из числа земельных споров сторонниками первого подхода. Вместе с тем указание на иные связанные с землей права и обязанности является абстрактным и нуждается в конкретизации.

Полагаем, что под разногласиями по поводу иных связанных с землей прав и обязанностей следует понимать имущественные разногласия, возникающие из земельных отношений. При этом имущественные разногласия, происходящие из земельных отношений, могут возникать как в ситуации, когда спор о праве на землю отсутствует, так и параллельно с разногласиями по поводу прав на земельный участок.

⁵⁴ Ковязина Н. А. О некоторых вопросах разрешения земельных споров в Российской Федерации // Юрист. 2006. № 5. С. 35–38.

⁵⁵ Алексеева Н. А. Правовые проблемы применения норм земельного права при разрешении земельных споров в Российской Федерации : дис. ... канд. юрид. наук. М., 2010. 195 с.

С учетом анализа научной литературы полагаем, что в ЗК РФ целесообразно включить следующую формулировку. Земельный спор — это неурегулированные разногласия между участниками земельных отношений, о которых заявлено в суд общей юрисдикции, арбитражный суд или третейский суд по поводу прав на земельный участок, а также имущественные разногласия, возникающие из земельных отношений вместе с разногласиями о правах на земельный участок либо при отсутствии спора о правах на земельный участок.

По нашему мнению, предложенное определение земельного спора позволяет наиболее точно отграничить земельные споры от иных видов юридических споров.

В отличие от земельного спора, определению содержания термина «спор о правах на земельный участок» в научной литературе не уделялось и не уделяется такого пристального внимания.

Согласимся с мнением Б. В. Ерофеева, что права на земельные участки можно рассматривать с двух позиций: как юридический факт, на основании которого возникает право обладания земельным участком, и как совокупность правомочий в отношении владения, пользования и распоряжения землей⁵⁶.

Права на земельные участки условно можно разделить на право собственности, вещные права и обязательственные права. При этом обязательственные права, в отличие от вещных прав, на земельные участки приобретаются в результате осуществления сделок, например, при заключении договора аренды. Отметим, что от вида права на земельный участок зависит и объем правомочий, которые может осуществлять его обладатель. Например, собственник, в отличие от иных обладателей, имеет наиболее широкие правомочия в отношении земельного участка.

Учитывая изложенное, полагаем, что *под спорами, связанными с правами на земельные участки*, следует понимать неурегулированные разногласия между участниками земельных отношений, о которых заявлено в суд общей юрисдикции, арбитражный суд или третейский суд по поводу права собственности, вещных или обязательственных прав, а также отдельных правомочий в отношении земельных участков.

Подчеркнем, что, в отличие от земельных споров, к спорам о правах на земельные участки не относятся имущественные споры, возникающие из земельных отношений, так как при их возникновении отсутствует спор о праве. Например, в случае изъятия земельного участка для го-

⁵⁶ Ерофеев Б. В. Земельное право России : учебник. М., 2004. 656 с.

сударственных или муниципальных нужд при несогласии собственника с размером возмещения возникает именно имущественный спор, связанный с земельными отношениями, а не спор о правах на земельный участок, так как в указанной ситуации отсутствует спор о праве (собственник не оспаривает правомерность изъятия у него земельного участка).

Таким образом, понятия «земельный спор» и «спор о правах на земельный участок» соотносятся как общее и частное. При этом термин «земельный спор», являясь родовым по отношению к термину «спор о правах на земельный участок», включает в себя, помимо споров о правах на земельные участки, также и имущественные споры, возникающие из земельных отношений.

Изучение судебной практики, связанной с рассмотрением споров о правах на земельные участки, показало, что наиболее распространенными причинами их возникновения являются:

- 1) недостатки действующих нормативных правовых актов;
- 2) плохое качество землеустроительной документации;
- 3) недобросовестное поведение субъектов земельных правоотношений;
- 4) правовая безграмотность субъектов земельных правоотношений.

Согласимся с мнением В. Н. Гречихина и А. И. Нужного, что сегодня нередко наблюдается правовой вакуум в регулировании земельных отношений, развивается стихийное нормотворчество, допускаются разночтения и противоречия правовых норм, а также их произвольное толкование, а некоторые правовые вопросы не регулируются в течение длительного времени. Кроме того, действующее земельное законодательство нуждается в систематизации, так как в нем встречаются противоречия, выпадают некоторые элементы, что снижает его эффективность⁵⁷.

Нередко споры о правах на земельные участки возникают именно из-за недостатков правового регулирования отдельных земельных отношений. Например, в настоящее время процедура предоставления земельных участков содержит целый ряд административных барьеров и не является достаточно прозрачной, что довольно часто приводит к возникновению споров между субъектами данных отношений.

Следующей причиной возникновения споров рассматриваемой категории служит плохое качество землеустроительной документации.

⁵⁷ Гречихин В. Н., Нужный А. И. Совершенствование земельного законодательства и управления земельными ресурсами // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2012. № 4. С. 47–48.

Отметим, что наличие недостатков в кадастровой документации является первоосновой возникновения споров о границах земельных участков, когда фактические границы земельных участков не совпадают с юридическим (закрепленными в государственном кадастре недвижимости). Судебная практика в отношении подобных случаев достаточно широка, что свидетельствует об актуальности проблемы.

По мнению И. Н. Елисеева, в последние двадцать лет в России сложилась уникальная ситуация, когда в гражданский оборот введено значительное число земельных участков, границы которых не были определены и закреплены в кадастре объектов недвижимости. В результате земельные участки, в том числе поставленные на кадастровый учет, часто имеют лишь фактические границы, однако лишены границ юридических, т. е. установленных в соответствии с требованиями действующего законодательства и закрепленных в кадастре объектов недвижимости. Между тем отсутствие таковых может привести к достаточно серьезным последствиям, не исключая и возможности отчуждения значительной части земельного участка третьим лицам⁵⁸.

Распространенной причиной возникновения споров о правах на земельные участки является недобросовестность поведения субъектов земельных правоотношений, которая может выражаться, например, в самовольном захвате или незаконном изъятии земельного участка или его части.

Еще одной причиной возникновения рассматриваемых споров выступает правовая безграмотность субъектов земельных правоотношений, проявление которой возможно со стороны как физических и юридических лиц, так и должностных лиц органов исполнительной власти и публично-правовых образований. Нередко постановления органов исполнительной власти, связанные, например, с отказом в регистрации земельных участков и т. д., признаются в судебном порядке незаконными, что говорит о правовой безграмотности отдельных должностных лиц. Полагаем, что решению проблемы правовой безграмотности населения в определенной степени будет способствовать создание юридических клиник при органах местного самоуправления на основании Федерального закона «О бесплатной юридической помощи в Российской Федерации»⁵⁹.

⁵⁸ Елисеев И. Н. Особенности рассмотрения споров о границах земельных участков // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2013. № 9. С. 21–39.

⁵⁹ О бесплатной юридической помощи в Российской Федерации : федеральный закон от 21 ноября 2011 г. № 324-ФЗ // Рос. газета. 2011. 23 нояб.

В юридической литературе существует большое количество классификаций земельных споров по различным основаниям. Ю. Н. Федорова полагает, что земельные споры, возникающие на практике, чрезвычайно разнообразны и могут быть классифицированы: по основаниям возникновения; по субъектному составу; по принадлежности объекта спора (земельного участка) к определенной категории земельного фонда; по статусу объекта (земли как природного объекта или объекта недвижимого имущества), по предмету; по субъектам разрешения спора; по группам (чисто земельные; земельно-имущественные споры; имущественные споры, возникающие из земельных отношений; жалобы на действия органов государственной власти или местного самоуправления, администраций предприятий, учреждений организаций)⁶⁰.

В свою очередь полагаем, что с точки зрения практической значимости наиболее востребованной является классификация земельных споров в зависимости от основания спора, и присоединяемся к мнению В. И. Романова о целесообразности деления земельных споров на три группы. К первой относятся споры по поводу нарушения или оспаривания прав на земельный участок. Ко второй группе исследователь относит земельно-имущественные споры, которые связаны не только с нарушением прав на земельный участок, но и с возмещением вреда, убытков, вызванных этим нарушением. Третья группа включает в себя имущественные споры, возникающие из земельных отношений. В последнем случае отсутствует спор о праве на земельный участок⁶¹.

Споры о правах на земельные участки, являющиеся разновидностью земельных споров, также можно классифицировать по различным основаниям. В практическом отношении, на наш взгляд, наиболее приемлемыми критериями для классификации споров о правах на земельные участки выступают:

- субъекты разрешения спора;
- субъекты спора;
- основание возникновения спора.

В зависимости от субъекта разрешения, споры о правах на земельные участки условно можно разделить на следующие группы:

- споры, рассматриваемые судами общей юрисдикции;
- споры, подведомственные арбитражным судам;
- споры, переданные сторонами на разрешение в третейский суд.

⁶⁰ Федорова Ю. Н. Указ. соч.

⁶¹ Романов В. И. Указ. соч. С. 22–24.

Согласно ст. 64 ЗК РФ земельные споры рассматриваются в судебном порядке. Ранее, до января 1994 г., в соответствии с предыдущим кодексом отдельные категории земельных споров в обязательном порядке рассматривались административными органами. Так, на основании ст. 115 ЗК РСФСР, помимо судебных, к органам, имеющим право разрешать земельные споры, относились Советы народных депутатов⁶². Кроме того, обязательный досудебный порядок урегулирования некоторых земельных споров мог устанавливаться отдельными федеральными законами. Например, на основании ст. 13 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» с обязательным использованием согласительных процедур должны были рассматриваться споры о местоположении выделяемого земельного участка в счет земельной доли и размере компенсации оставшимся участникам долевой собственности. В настоящее время административный (досудебный) порядок рассмотрения земельных споров законодательством не установлен.

Большинство споров о правах на земельные участки, рассматриваемых судами общей юрисдикции, подсудны районным и городским судам. На сегодняшний день из названной категории дел мировыми судьями могут быть рассмотрены лишь дела об определении порядка пользования земельным участком.

Изучение судебной практики показало, что к делам об определении порядка пользования земельным участком суды часто также относят дела об устранении препятствий в пользовании земельным участком.

Например, собственник земельного участка Р. обратился в Елецкий городской суд Липецкой области с иском к С. с требованием убрать самовольно возведенный забор и сарай с его земельного участка. Суд в соответствии с п. 2 ч. 1 ст. 135 ГПК РФ возвратил исковое заявление в связи с неподсудностью.

Определением Липецкого областного суда определение Елецкого городского суда от 19 марта 2014 г. оставлено без изменения, а частная жалоба Р. без удовлетворения. При этом в своем определении областной суд подчеркнул, что судья городского суда обоснованно исходил из того, что устранение препятствий в пользовании имуществом является одним из элементов определения порядка пользования, соответ-

⁶² Земельный кодекс РСФСР от 25 апреля 1991 г. № 1103-1 // Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР. 1991. № 22. 30 мая (утратил силу).

*ственно, дела с требованиями об устранении препятствий в пользовании имуществом также подсудны мировым судьям*⁶³.

Ранее, до июля 2008 г., мировыми судьями также рассматривались споры о разделе между супругами совместно нажитого имущества (в том числе и земельных участков), независимо от цены иска. В настоящее время согласно ст. 23 ГПК РФ ими могут быть рассмотрены дела о разделе имущества между супругами при цене иска, не превышающей пятидесяти тысяч рублей. Учитывая стоимость земельных участков, данное ограничение предопределяет подсудность дел указанной категории районным и городским судам.

Основными критериями, определяющими подведомственность дел, в том числе и о правах на земельные участки, арбитражным судам являются:

- характер спорного правоотношения;
- субъектный состав участников спора.

Субъектный состав спора является важным, но в настоящее время не основополагающим критерием разграничения подведомственности судов общей юрисдикции и арбитражных судов.

Общие правила о подведомственности дел арбитражным судам установлены в ст. 27 АПК РФ, согласно которой арбитражному суду подведомственны дела по экономическим спорам и другие дела, связанные с осуществлением предпринимательской и иной экономической деятельности.

Как видно, понятие «экономический спор» тесно связано с термином «предпринимательская деятельность», определение которого содержится в ст. 2 ГК РФ, под которой понимается самостоятельная, осуществляемая на свой риск деятельность, направленная на систематическое получение прибыли от пользования имуществом, продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг лицами, зарегистрированными в этом качестве в установленном законом порядке.

Согласно ст. 64 ЗК РФ до принятия дела к производству судом земельный спор может быть передан сторонами на разрешение в третейский суд. Учитывая, что споры о правах на земельный участок являются разновидностью земельных споров, указанное положение в полной мере относится и к ним.

В соответствии со ст. 3 Федерального закона «О третейских судах в Российской Федерации» могут образовываться как постоянно действующие третейские суды, так и третейские суды для разрешения конкретно-

⁶³ *Определение* Липецкого областного суда от 28 апреля 2014 г. по делу № 33-1080а/2013. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

го спора. На основании ст. 5 Федерального закона «О третейских судах в Российской Федерации» спор может быть передан на разрешение третейского суда только при наличии заключенного между сторонами третейского соглашения⁶⁴.

В настоящее время в юридической литературе все чаще приходится сталкиваться с предложениями о создании специализированных судов по разрешению земельных споров. Отдельные авторы считают необходимым, наряду с созданием специализированных земельных судов, формирование особого земельно-процессуального права⁶⁵.

В связи с этим представляет интерес зарубежный опыт. Специализированные суды по разрешению земельных споров доказали свою эффективность в Великобритании, Германии, Дании, на Кипре, в Швейцарии, США, Турции и ряде других государств.

Так, в США основным объемом земельных споров рассматривается судами общей юрисдикции (районные, окружные, апелляционные, высшие). В то же время в отдельных штатах созданы и успешно функционируют специальные судебные органы, призванные решать земельные споры.

Например, в Бостоне (штат Массачусетс) в 1898 г. был основан специализированный суд по разрешению земельных споров (Massachusetts Land Court). Первоначально он был создан исключительно для защиты земельных прав граждан, предусмотренных Законом «О регистрации земель», принятым в 1898 г., но постепенно его компетенция в сфере разрешения земельных споров была значительно расширена. На сегодняшний день земельный суд считается специализированным судом, назначением которого является разрешение земельных споров. Юрисдикция суда распространяется на весь штат.

Особенностью Массачусетского земельного суда служит то, что, помимо судей, в этом органе работают еще инженеры, геодезисты, специалисты по недвижимости, судебный администратор, регистратор земель, ревизоры и ассистенты, помогающие суду более качественно и квалифицированно отправлять судопроизводство⁶⁶.

⁶⁴ *О третейских судах в Российской Федерации* : федеральный закон от 24 июля 2002 г. № 102-ФЗ // Рос. газета. 2002. 27 июля.

⁶⁵ *Ерофеев Б. В.* Земельное право России : учебник для высших юридических учебных заведений. М., 2002. С. 332.

⁶⁶ *О специальных судах по разрешению земельных споров в США.* URL: http://www.hay-book.ru/blog/o_specialnykh_sudakh_po_resheniju_zemelnykh_sporov_v_ssha/2014-12-03-133 (дата обращения: 05.01.2015).

В свою очередь полагаем, что создание специализированных судов по разрешению земельных споров является оправданным и приведет к повышению качества рассмотрения споров, связанных с земельными отношениями. Приведем аргументы в пользу создания специализированных земельных судов.

Во-первых, земельные споры отличаются большей сложностью в сравнении с другими категориями, что предопределяет необходимость более высокой квалификации судей. Так, по мнению А. Р. Емалтынова, земельные споры являются одной из сложнейших категорий судебных дел, учитывая значительный массив нормативного регулирования земельных отношений, а также особую правовую природу и ценность объекта спора — земли, которая как объект материального мира имеет двойственный характер: в одних отношениях она выступает как природный ресурс, составляющий часть природы, а в других — как один из объектов гражданских прав, имущество, за определенными изъятиями, участвующее в гражданском обороте в качестве объекта права собственности или других вещных прав⁶⁷.

На наш взгляд, сложность земельных споров можно объяснить:

- большим разнообразием земельных споров;
- недостаточной сформированностью судебной практики по земельным спорам, вследствие коренных преобразований законодательства в результате земельной реформы;
- большим количеством нормативных правовых актов, регулирующих земельные отношения, часто противоречащих друг другу;
- спецификой земельного участка как особого объекта недвижимости, правовой режим которого регулируется как земельным, так и гражданским законодательством.

Во-вторых, в настоящее время наблюдается устойчивая тенденция к увеличению количества земельных споров, что говорит в пользу создания дополнительных органов по их рассмотрению. Так, по данным Судебного департамента при Верховном Суде РФ, в первой инстанции арбитражными судами РФ в 2013 г. было рассмотрено 54,4 тыс. земельных споров, а в 2014 г. — 66,8 тыс. Увеличение составило 14,9%⁶⁸.

⁶⁷ Емалтынов А. Р. Процессуальные особенности рассмотрения земельных споров : дис. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2012. 192 с.

⁶⁸ *Справка основных показателей работы арбитражных судов Российской Федерации в 2013–2014 гг.* // Сайт Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. URL: http://www.arbitr.ru/_upimg/6A5186F13476D4165EB471E30FE28547_3.pdf (дата обращения: 05.01.2015).

В-третьих, положительный зарубежный опыт создания и функционирования специализированных земельных судов также является весомым аргументом в пользу их создания в Российской Федерации.

Следующим критерием, позволяющим классифицировать споры о правах на земельные участки, являются субъекты спора. Практическое значение классификации, в основе которой лежит субъектный состав спора, заключается в определении подведомственности и подсудности споров о правах на земельный участок.

Сторонами в споре о правах на земельный участок могут являться граждане, юридические лица, органы исполнительной власти, органы местного самоуправления, субъекты Российской Федерации и Российская Федерация. При этом от количества сторон будет зависеть, является ли спор двухсторонним или многосторонним.

Граждан и юридических лиц, участвующих в спорах о правах на земельные участки, в зависимости от вида прав можно условно разделить на следующие группы:

- собственники земельных участков;
- землепользователи;
- землевладельцы;
- арендаторы земельных участков;
- обладатели сервитута.

В зависимости от субъектного состава можно выделить следующие виды споров о правах на земельные участки:

- споры, в которых сторонами или одной из сторон выступают граждане;
- споры, в которых с обеих сторон выступают юридические лица или индивидуальные предприниматели;
- споры, в которых одной из сторон или с обеих сторон выступают органы исполнительной власти или публично-правовые образования.

Соответственно, споры о правах на земельные участки, в которых обеими сторонами или одной из сторон выступают граждане, рассматриваются судами общей юрисдикции. Если сторонами спора выступают юридические лица или индивидуальные предприниматели, то спор разрешается арбитражным судом. Споры, в которых одной из сторон или с обеих сторон выступают органы исполнительной власти или публично-правовые образования, рассматриваются арбитражным судом, если они связаны с осуществлением предпринимательской и иной экономической деятельности.

Например, Администрация муниципального округа Ленинградской области обратилась в Всеволожский городской суд с иском к федеральному государственному казенному учреждению «Ленинградец» о признании права собственности на земельный участок и находящееся на нем здание детского сада. Определением судьи Всеволожского городского суда от 21 октября 2013 г. истцу было отказано в принятии искового заявления на основании п. 1 ч. 1 ст. 134 ГПК РФ как неподведомственного суду общей юрисдикции.

Коллегия по гражданским делам Ленинградского областного суда своим определением от 15 января 2014 г., отменяя определение Всеволожского городского суда от 21 октября 2013 г., сослалась на то, что Администрация муниципального округа, предъявляя требование о признании права муниципальной собственности на земельный участок и расположенное на нем здание детского сада, осуществляет властно-публичное полномочие, предоставленное ей Конституцией РФ, Федеральным законом от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», и не осуществляет тем самым деятельность, относящуюся к сфере экономической либо иной предпринимательской деятельности. При таких обстоятельствах данное дело не относится к подведомственности арбитражного суда, а подлежит рассмотрению и разрешению в порядке гражданского судопроизводства по правилам подведомственности, предусмотренным ст. 22 ГПК РФ⁶⁹.

Изучение судебной практики показало, что часто участниками споров о правах на земельный участок являются субъекты, права которых на эти участки не оформлены в соответствии с действующим законодательством. Нежелание так называемых фактических землепользователей оформлять права на земельные участки нередко объясняется экономической нецелесообразностью. Это происходит, например, в целях уклонения от уплаты земельного налога, арендной платы и т. д. В связи с этим многие фактические участники земельных отношений остаются вне рамок правового поля.

Вместе с тем изучение понятийного аппарата земельного законодательства РФ показало, что в нем не содержится такого понятия, как «фактический землепользователь».

Согласно п. 1 ст. 5 ЗК РФ участниками земельных отношений являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты

⁶⁹ Определение Ленинградского областного суда от 15 января 2014 г. № 33-75/2014. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

Российской Федерации, муниципальные образования. В пункте 3 ст. 5 ЗК РФ содержатся следующие понятия и определения:

— собственники земельных участков — лица, являющиеся собственниками земельных участков;

— землепользователи — лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного пользования;

— землевладельцы — лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;

— арендаторы земельных участков — лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

— обладатели сервитута — лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут).

Как видим, фактический землепользователь не подпадает под закрепленное в п. 3 ст. 5 ЗК РФ определение землепользователя. По мнению Ю. А. Умеренко, фактических землепользователей можно условно разделить на три категории:

— лица, являющиеся собственниками объектов недвижимого имущества;

— лица, самовольно занявшие земельные участки без оформления каких-либо правоустанавливающих документов;

— лица, использующие земельные участки по истечении срока конкретных обязательственных правоотношений (аренда, безвозмездное пользование) либо не оформившие права, возникающие в силу правопреемства (например, наследники)⁷⁰.

В свою очередь полагаем, что указанную классификацию можно дополнить такой категорией фактических землепользователей, как лица, являющиеся арендаторами зданий или сооружений. Так как в силу ч. 2 ст. 652 ГК РФ, если договором не определено передаваемое арендатору право на соответствующий земельный участок, то к нему переходит на срок аренды здания или сооружения право пользования земельным участком, который занят зданием или сооружением и необходим для его использования в соответствии с его назначением.

Следующим критерием для классификации споров о правах на земельные участки будет являться основание возникновения спора.

Анализ судебной практики судов общей юрисдикции и арбитражных судов показал, что в зависимости от основания возникновения

⁷⁰ Умеренко Ю. А. Фактический землепользователь как нелегальный участник земельных отношений // Современное право. 2013. № 4. С. 72–78.

условно можно выделить следующие основные виды споров о правах на земельные участки:

- о границах земельных участков;
- об устранении препятствий в пользовании земельными участками;
- о признании права собственности и ограниченных вещных прав на земельные участки;
- связанные с разделом и определением порядка пользования земельными участками;
- связанные с предоставлением и изъятием земельных участков.

На практике нередко возникает вопрос, относятся ли споры о признании недействительными сделок с земельными участками к спорам о правах на земельные участки. В связи с этим полагаем, что не совсем правильно расширительно толковать споры о правах на земельный участок. По нашему мнению, последние необходимо ограничивать от гражданско-правовых споров в отношении земельных участков.

На наш взгляд, основными отличительными признаками, позволяющими разграничивать земельные и гражданско-правовые споры по поводу земельных участков, будут являться характер спорных отношений и законодательство, применяемое при разрешении спора.

Так, если спор в отношении земельного участка не связан с земельными отношениями и при разрешении спора применяется гражданское законодательство, то, соответственно, он будет относиться к гражданско-правовым. Отметим, что к гражданско-правовым спорам, объектом которых является земельный участок, будет относиться большинство споров о признании недействительной сделки с земельным участком.

Например, О. обратился в Борский городской суд Нижегородской области с иском к В. о признании договора купли-продажи земельного участка площадью 600 кв. м недействительным, о признании недействительной регистрации права собственности ответчика на спорный земельный участок, так как в момент совершения сделки не мог понимать значения своих действий и руководить ими, потому что находился в состоянии алкогольного опьянения. Ответчик, работая продавцом в магазине, расплачивалась за купленный земельный участок продуктами и спиртным, давая их без оплаты.

Разрешая спор, суд первой инстанции в соответствии с п. 1 ст. 177 ГК РФ своим решением от 23 апреля 2014 г. удовлетворил заявленные требования о признании договора купли-продажи и государственной регистрации права собственности В. на спорный земельный участок недействительными. Выводы суда подтверждаются объяснениями истца, по-

*казаниями свидетелей, заключением судебно-психиатрической амбулаторной экспертизы и заключением дополнительной судебно-психиатрической амбулаторной экспертизы*⁷¹.

В данном случае, учитывая, что спор хоть и связан с земельным участком, но не вытекает из земельных отношений, а также тот факт, что при разрешении спора не применяется земельное законодательство, спор будет относиться к категории гражданско-правовых.

Завершая изложение результатов исследования общей правовой характеристики споров о правах на земельные участки, можно сделать следующие выводы:

1. Наиболее распространенными причинами возникновения споров о правах на земельные участки являются: недостатки в действующих нормативных правовых актах; плохое качество землеустроительной документации; недобросовестное поведение субъектов земельных правоотношений; правовая безграмотность субъектов земельных правоотношений.

2. Споры о правах на земельные участки условно можно разделить на следующие основные виды: споры о границах земельных участков; споры об устранении препятствий в пользовании земельными участками; споры о признании права собственности и ограниченных вещных прав на земельные участки; споры, связанные с разделом и определением порядка пользования земельными участками; споры, связанные с предоставлением и изъятием земельных участков.

⁷¹ Апелляционное определение Нижегородского областного суда от 15 августа 2014 г. по делу № 33-6432/2014. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс».

ГЛАВА II. ОСОБЕННОСТИ РАССМОТРЕНИЯ ОТДЕЛЬНЫХ КАТЕГОРИЙ СПОРОВ О ПРАВАХ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

§ 1. Споры о границах земельных участков

Споры о границах земельных участков являются одними из наиболее распространенных споров о правах на земельные участки. Ранее при предоставлении гражданам земельных участков в постоянное бессрочное пользование или пожизненное наследуемое владение их межевание с точным определением границ, как правило, не осуществлялось. При передаче участков в собственность часто выдавался лишь правоустанавливающий документ, подтверждающий право собственности, без точного описания границ земельного участка. В дальнейшем, например, при намерении совершить сделку с земельным участком возникает необходимость в проведении процедуры межевания для определения точных границ участка. Именно при проведении данной процедуры правообладатели нередко сталкиваются с целым рядом проблем, связанных с неопределенностью границ земельных участков.

Споры о границах земельных участков условно можно разделить на следующие основные группы:

- об установлении границ земельного участка;
- о восстановлении границ земельного участка;
- об исправлении кадастровой ошибки и уточнении границ земельного участка;
- о признании недействительными результатов межевания и сведений кадастрового учета.

Споры об установлении границ земельного участка возникают, если:

- границы установлены лишь фактически (сведения о границах не содержатся в кадастровой документации);

— сведения о границах содержатся в кадастровой документации, но процедура межевания не проводилась (т. е. на местности границы не установлены).

В первой ситуации споры возникают в тех случаях, когда границы установлены лишь формально без проведения необходимых кадастровых работ либо эти работы проводились, но сведения о местоположении границ по каким-либо причинам не были внесены в кадастровую документацию. Возникает необходимость в уточнении местоположения границ и отражении данных о границах в кадастровой документации.

Например, в 2015 г. у В. возникла необходимость документально определить границы принадлежащего ей земельного участка. При этом межевание смежных земельных участков не проводилось и на кадастровый учет с определением границ они не поставлены. При проведении межевания соглашения по поводу границы земельных участков достигнуто не было.

В., считая отказ Г. согласовать местоположение границ по межевому плану от 14 мая 2012 г. необоснованным, обратилась в Чебоксарский районный суд Чувашской Республики с иском к Г. об установлении границы между земельными участками.

Земельные участки В. и Г. были предоставлены в 1988 г., их границы обозначены заборами, определены более 20 лет назад самими сторонами. С момента предоставления земельных участков граница не менялась.

Разрешая возникший между сторонами спор, суд первой инстанции руководствовался положениями Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», обоснованно установив местоположение границ земельного участка, принадлежащего истцу, по координатам характерных точек, указанных в межевом плане, т. е. по фактическому землепользованию, в границах, существующих на местности более 15 лет¹.

Существует позиция, что подобные требования, когда граница между участками имеется лишь фактически (сведения о границах не содержатся в кадастровой документации), следует относить к требованиям об определении границ земельных участков.

¹ Апелляционное определение Верховного суда Чувашской Республики от 1 июня 2015 г. по делу № 33-2055/2015. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс».

При этом в судебно-арбитражной практике нередко исковое требование по рассматриваемой разновидности споров формулируется как требование об определении границ земельного участка².

Во втором случае споры возникают, когда земельный участок состоит на кадастровом учете, в котором содержатся сведения о координатах границ участка, но процедура межевания этого или обоих смежных земельных участков не проводилась. В данном случае установление границ земельного участка предполагает перенос координат земельного участка, указанных в кадастровых документах, непосредственно на местность.

Таким образом, во втором случае цель иска об установлении границ земельного участка заключается в уточнении на местности его границ в соответствии с данными, указанными в кадастровой документации.

Например, в ходе межевания земельного участка В. площадью 0,06 га, о чем указано в правоустанавливающих документах, выяснилось, что фактическая площадь данного земельного участка составляет лишь 0,055 га. Участок соседа У., напротив на 0,005 га превышает площадь, указанную в свидетельстве о праве собственности на земельный участок.

При сопоставлении фактических границ между смежными земельными участками с границами, указанными в Государственном кадастре недвижимости, установлено, что имеется несоответствие фактической смежной границы указанных земельных участков.

В связи с этим возникает спор об установлении границ земельного участка, который при недостижении согласия может быть разрешен лишь в судебном порядке путем уточнения на местности границ земельного участка в соответствии с данными, указанными в кадастровой документации.

Отметим, что факт несовпадения реальных площадей земельных участков, принадлежащих сторонам, с указанными в правоустанавливающих документах не всегда свидетельствует о присвоении одной из сторон части земельного участка соседа, поскольку такое несоответствие может быть вызвано иными причинами: занятием земельного участ-

² См., напр.: *Определение* Московского областного суда от 23 марта 2015 г. № 33-6458/2015. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»; *Определение* Челябинского областного суда от 18 сентября 2014 г. № 11-9693/2014. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»; *Постановление* Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 24 июля 2012 г. № А65-14793/2011. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

ка истца со стороны другого смежного землевладельца (пользователя), прихватом ответчиком земель общего пользования и т. д.

В ситуации, когда площадь земельного участка истца с учетом фактических границ больше или меньше площади, указанной в правоустанавливающем документе, суд проверяет, за счет каких земель образовалась данная разница, производился ли кем-либо из сторон или прежних владельцев участков перенос спорной границы, осуществлялась ли истцом или ответчиком дополнительная прирезка к своему земельному участку и имеет ли данная прирезка отношение к той части участка, по поводу которой заявлен спор, а также как давно стороны пользуются участками в имеющихся границах³.

Требование об установлении границ земельного участка может предъявляться в следующих случаях:

- если соседи не смогли согласовать местоположение границ между участками в ходе проведения процедуры межевания;

- когда при межевании земельных участков процедура согласования границ между соседями не проводилась либо проводилась, но с нарушениями;

- если была выявлена кадастровая ошибка в сведениях о местоположении границ и при проведении землеустроительных работ не удалось согласовать местоположение границ между участками;

- при утрате межевых или иных опознавательных знаков.

Чаще всего требование об установлении границ земельного участка предъявляется в случаях, когда после проведения кадастровых работ местоположение границ земельного участка не удалось согласовать с владельцами смежных земельных участков.

Весьма важным является вопрос о правовой природе иска об установлении границ земельного участка.

Такой способ защиты прав на земельные участки, как иск об установлении границ земельного участка, прямо не поименован в гражданском и земельном законодательстве. Однако на практике указанные иски имеют довольно широкое распространение.

В совместном постановлении Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защи-

³ *Обзор* судебной практики по вопросам, возникающим при рассмотрении дел, связанных с садоводческими, огородническими и дачными некоммерческими объединениями, за 2010–2013 годы : утв. Президиумом Верховного Суда РФ 2 июля 2014 г. // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. 2015. № 1.

той права собственности и других вещных прав» разъясняется, что к искам о правах на недвижимое имущество относятся в том числе и иски об установлении границ земельного участка.

В теории основными признаками, позволяющими разграничить различные иски между собой, являются их предмет и основание. При этом под предметом иска понимается материально-правовое требование истца (цель, которую преследует истец). Основанием иска являются те обстоятельства, на которые истец ссылается, обосновывая свои материальные требования⁴.

В отношении споров об установлении границ земельного участка под предметом иска будет пониматься установление надлежащей границы земельного участка. Основание иска — наличие возражений относительно местоположения границ земельного участка. Результатом разрешения спора об установлении границ будет уточнение и закрепление границ на местности в соответствии с данными, которые содержатся в государственном кадастре недвижимости (а при отсутствии таких характеристик — их закрепление и уточнение границ на местности).

Таким образом, главной целью предъявления иска об установлении границ земельного участка будет являться уточнение границы между смежными земельными участками, а не притязание одного из владельцев земельного участка на часть смежного участка. В связи с этим иск об установлении границ является самостоятельным средством правовой защиты, отличным по своей правовой природе от иска о правах на недвижимое имущество, хотя и имеет с ним некоторые общие особенности.

Споры об установлении границ земельных участков относятся к подсудности районных судов. Однако в судебной практике встречаются случаи, когда судьи районных судов ошибочно возвращают исковые заявления в связи с неподсудностью.

Так, определением Динского районного суда Краснодарского края от 8 июля 2014 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии Краснодарского краевого суда от 14 августа 2014 г., исковое заявление об установлении границ земельного участка возвращено истцу в связи с неподсудностью районному суду, с указанием на подсудность заявленного спора мировому судье.

Возвращая исковое заявление, суд первой инстанции исходил из того, что между сторонами по делу возник спор о порядке землепользования, который подсуден мировому судье.

⁴ Арбитражный процесс : учебник / под ред. М. К. Треушникова. М., 1995. С. 120.

Однако судебные инстанции не приняли во внимание, что Р. и П. являются пользователями не общего, а смежных земельных участков, и возникший между ними спор связан с отказом ответчицы согласовать границы между смежными земельными участками, что препятствует истцу в составлении межевого плана, необходимого для оформления права собственности на участок.

С учетом приведенных обстоятельств выводы судебных инстанций об отнесении спора к предметной подсудности мирового судьи по основаниям п. 7 ч. 1 ст. 23 ГПК РФ не могут быть признаны обоснованными.

Судебными инстанциями не учтены разъяснения, содержащиеся в п. 2 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10/22, в соответствии с которым иски об установлении границ земельного участка относятся к искам о правах на недвижимое имущество.

Таким образом, заявленные Р. исковые требования, являющиеся по своей природе требованиями имущественного характера, не подлежащими оценке, относятся к подсудности не мирового судьи, а районного суда⁵.

Заявить иск об установлении границ земельного участка может лицо, имеющее право требовать согласования местоположения границ земельного участка. На основании ч. 3 ст. 39 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости»⁶ это лицо, которое обладает смежным земельным участком на праве собственности, на праве пожизненного наследуемого владения, на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве аренды государственного (муниципального) участка со сроком договора более пяти лет.

Если смежный земельный участок является государственной или муниципальной собственностью, то граница по общему правилу подлежит согласованию с органом, уполномоченным выступать от имени публичного собственника, соответственно, заявлять иски об установлении границ земельного участка могут указанные уполномоченные органы.

В качестве надлежащего ответчика по спорам данной категории выступает правообладатель смежного земельного участка, с которым не удалось согласовать местоположение границ участка.

⁵ *Определение Верховного Суда Российской Федерации от 24 марта 2015 г. № 18-КГ15-18/2015. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».*

⁶ *О государственном кадастре недвижимости : федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ // Рос. газета. 2007. 1 авг.*

Предъявление иска об установлении границ земельного участка к ненадлежащему ответчику является основанием для отказа в удовлетворении исковых требований.

Например, Сосновский районный суд Челябинской области, отказывая в удовлетворении исковых требований С. об установлении границ земельного участка, указал, что Н. С. и Н. Т., с которыми происходило согласование границ, являются ненадлежащими ответчиками, поскольку продали земельный участок. В. стала собственником земельного участка в 2011 г. до обращения С. в суд 2 декабря 2013 г.

Отказ в удовлетворении исковых требований к Н. С. и к Н. Т. по тем основаниям, что они не являются надлежащими ответчиками по делу, не препятствует предъявлению соответствующего требования к В. (надлежащему собственнику земельного участка)⁷.

В качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельные требования относительно предмета спора, по делам об установлении границ земельных участков, как правило, привлекаются кадастровый инженер, осуществлявший межевание земельного участка, а также орган государственного кадастрового учета (Управление Росреестра).

Для споров об установлении границ смежных земельных участков не предусмотрен обязательный досудебный порядок их урегулирования.

Так, А. и Ф. обратились в суд с иском к Администрации городского округа, К., М., Г. об установлении границ земельного участка. Возвращая исковое заявление на основании п. 1 ч. 1 ст. 135 ГПК РФ, суд первой инстанции пришел к выводу, что истцами не соблюден досудебный порядок урегулирования спора, а именно не представлены документы, подтверждающие факт обращения в орган, уполномоченный на проведение государственного кадастрового учета, с заявлением о постановке земельного участка на кадастровый учет и принятое решение по заявлению.

Судебная коллегия Московского городского суда отменила определение суда первой инстанции, сославшись на то, что положения п. 1 ч. 1 ст. 135 ГПК РФ предусматривают возможность возвращения искового заявления только в случаях, когда представление документов, подтверждающих соблюдение досудебного порядка урегулирования спора с ответчиком, предусмотрено федеральным законом для данной категории споров или договором⁸.

⁷ Апелляционное определение Челябинского областного суда от 28 августа 2014 г. по делу № 11-8249/2014. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

⁸ Апелляционное определение Московского городского суда от 4 декабря 2013 г. по делу № 11-39723/2013. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

Согласно ст. 64 ЗК РФ земельные споры рассматриваются лишь в судебном порядке. Досудебный порядок урегулирования земельных споров ЗК РФ не определен, иное федеральное законодательство в сфере земельных правоотношений также не устанавливает обязательного досудебного порядка урегулирования спора, в связи с чем указание судьи на несоблюдение досудебного порядка является необоснованным.

Однако на основании п. 84 приказа Минэкономразвития России «Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков»⁹ при наличии обоснованных возражений о местоположении границ такие возражения могут быть сняты путем проведения повторного согласования местоположения границ. В связи с этим повторное согласование границ земельного участка можно расценивать как альтернативу рассмотрения спора в суде.

Следует отметить, что основное требование об установлении границ земельного участка может сопровождаться дополнительными требованиями:

- о демонтаже (переносе) постройки, забора, ограждения;
- об устранении препятствий в пользовании земельным участком;
- о признании недействительными сведений о границах, содержащихся в государственном кадастре недвижимости;
- о внесении сведений о границах в государственный кадастр недвижимости;
- об освобождении (прохода) проезда к земельному участку.

По указанной категории споров ответчик может заявлять встречные требования (встречный иск) об установлении границ иным способом. Например, об установлении границ по результатам другого межевания, проведенного им, или на основании фактически сложившихся границ, существующих на местности более пятнадцати лет, и т. д.

Иск об установлении границ земельного участка на основании результатов межевания может быть удовлетворен в случае, когда правообладатель смежного земельного участка отказался от согласования границ.

Например, З. обратился в Миасский городской суд Челябинской области с иском к председателю СНТ «Кедровый» Г. об установлении границ земельного участка. В обоснование иска З. указал, что в связи с не-

⁹ Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков : приказ Минэкономразвития России от 24 ноября 2008 г. № 412 // Рос. газета. 2008. 19 дек.

обходимостью уточнения местоположения границы и площади земельного участка он провел межевание, однако председатель СНТ «Кедровый» отказалась подписывать акт согласования границ земельного участка, сославшись на самовольное увеличение площади участка, принадлежащего З., за счет подъездной дороги общего пользования.

Установив, что границы земельного участка истца согласованы со смежными землепользователями, за исключением СНТ «Кедровый», а также, что отсутствуют допустимые доказательства, подтверждающие, что истцом самовольно захвачена часть земельного участка из земель общего пользования СНТ «Кедровый», предназначенного для проезда, суд первой инстанции пришел к выводу об установлении границы земельного участка З. по координатам характерных точек, определенным при межевании земельного участка.

Апелляционным определением Челябинского областного суда решение городского суда оставлено без изменения¹⁰.

Анализ положений Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» и судебной практики показывает, что иски о установлении границ между земельными участками, когда собственник смежного земельного участка отказался от согласования границы в соответствии с результатами межевания, подлежат удовлетворению, если предложенный вариант установления границы соответствует общеправовому принципу справедливости, обеспечивает баланс прав и законных интересов каждой из сторон.

В качестве доказательств по спорам об установлении границ земельных участков могут применяться:

- документы, определявшие местоположение границ земельного участка при его образовании;
- правоустанавливающие документы на земельный участок (свидетельство о праве собственности, решение о предоставлении земельного участка, зарегистрированный договор аренды и т. д.);
- межевой план, подготовленный кадастровым инженером, с приложенными к нему возражениями смежных землепользователей;
- документы БТИ (технические паспорта и инвентарно-правовые дела домовладений и т. д.);
- кадастровые документы (кадастровые выписки и кадастровые паспорта на спорные земельные участки, межевые, землеустроительные и кадастровые дела, межевые планы на участки);

¹⁰ Апелляционное определение Челябинского областного суда от 13 ноября 2014 г. по делу № 11-12199/2014. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

- соглашения владельцев участков;
- показания свидетелей;
- результаты землеустроительной экспертизы;
- градостроительные документы (планы застройки участков из органов архитектуры, генеральный план или иные документы территориального планирования населенного пункта);
- разница в высоте или виде грунта.

Согласно п. 9 ст. 38 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» при уточнении границ земельного участка его местоположение определяется, исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, или, при отсутствии такого документа, из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании. Если указанные документы отсутствуют, границами земельного участка являются границы, существующие на местности пятнадцать и более лет и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка.

Изучение судебной практики показало, что при установлении границ по фактическому землепользованию судами принимается во внимание наличие (отсутствие) добровольности соглашения (устного или письменного) на протяжении длительного периода времени. При этом добровольность соглашения исключается, если имелись возражения сторон относительно границы между земельными участками или обращения в компетентные органы в связи с возникновением спора относительно границ земельных участков.

Кроме того, использование части смежного земельного участка с согласия собственника не порождает у пользователя права собственности на чужое имущество.

Так, Ленинградский областной суд, отказывая истцу в иске, правомерно исходил из того, что установление границ по фактическому землепользованию возможно только в случае, если между сторонами сложился порядок пользования на основе добровольного соглашения на протяжении длительного периода времени.

Судом было установлено, что К. с согласия Г. на протяжении длительного времени пользуется частью земельного участка последнего. Межевание смежных земельных участков не проводилось, границы участков не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства, порядок пользования земельными участками между

сторонами не сложился, что подтверждается возражениями ответчика против включения части земельного участка в площадь земельного участка истца. Суд также указал, что использование части смежного земельного участка с согласия собственника не порождает у пользователя права собственности на чужое имущество¹¹.

Между тем, если в деле имеются показания свидетелей, подтверждающие, что границы земельных участков существуют на местности пятнадцать и более лет и споров между землепользователями не имелось, то даже при отсутствии каких-либо документов о местоположении границ суд может установить границы между смежными земельными участками по фактическому землепользованию.

Таким образом, весьма значимыми по спорам данной категории являются показания свидетелей, которые нередко могут пояснить, где и в течение какого времени ограждение (забор) находилось между смежными земельными участками. Если они перемещались, то кем, когда и при каких обстоятельствах? При этом в качестве свидетелей могут выступать владельцы смежных и других близлежащих земельных участков, прежние владельцы земельных участков, лица, осуществлявшие демонтаж старого и возведение нового ограждения (забора), и т. д.

В соответствии с ч. 2 ст. 69 ГПК РФ лицо, ходатайствующее о вызове свидетеля, обязано указать, какие обстоятельства, имеющие значение для рассмотрения и разрешения дела, может подтвердить свидетель, и сообщить суду его имя, отчество, фамилию и место жительства.

При рассмотрении споров об установлении границ земельных участков практически во всех случаях возникают вопросы, связанные со специальными познаниями в сфере землеустройства. Поэтому, как правило, возникает необходимость в проведении землеустроительной экспертизы. В части 1 ст. 79 ГПК РФ говорится, что при возникновении в процессе рассмотрения дела вопросов, требующих специальных знаний в различных областях науки, техники, искусства, ремесла, суд назначает экспертизу.

Следует отметить, что землеустроительная экспертиза может быть как судебной, которая в ходе судебного разбирательства назначается судом, так и внесудебной (проводится экспертной организацией на основании договора с землепользователем).

Основанием для проведения судебной экспертизы будет являться определение суда о назначении землеустроительной экспертизы. Судом также определяется организация, которая будет производить экспертизу.

¹¹ *Определение Ленинградского областного суда от 3 марта 2011 г. № 33-1106/2011. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».*

Землеустроительная экспертиза обычно проводится в двух направлениях:

- исследование имеющихся документов, связанных с земельными участками;

- исследование земельных участков непосредственно на местности.

При проведении судебной экспертизы стороны спора и другие лица, участвующие в деле, вправе представить суду вопросы для экспертизы. При этом окончательный перечень вопросов, по которым требуется экспертное заключение, определяется судом. В соответствии с ч. 2 ст. 79 ГПК РФ в случае отклонения предложенных вопросов суд обязан мотивировать свой отказ. Как показывает практика, ходатайство с вопросами для эксперта целесообразно оформить письменно, чтобы они сохранились в материалах гражданского дела.

По спорам об установлении границ земельных участков перед экспертом, как правило, ставятся следующие вопросы:

- какова фактическая площадь земельного участка истца и ответчика;

- соответствует ли фактическая площадь земельного участка истца и ответчика размерам, указанным в правоустанавливающих документах;

- соответствует ли местоположение границ земельных участков истца и ответчика документам территориального планирования, если нет, то какова причина и как устранить имеющееся несоответствие;

- имеется ли наложение (пересечение) границ земельных участков истца и ответчика, если имеется, то указать площадь и границы участка наложения;

- какова причина наложения границ земельных участков и как его устранить;

- каковы возможные варианты установления границ земельных участков истца и ответчика.

В соответствии со ст. 85 ГПК РФ эксперт не вправе самостоятельно собирать материалы для проведения экспертизы. Следовательно, при осуществлении экспертизы эксперт может пользоваться только материалами, переданными судом, поэтому в экспертном заключении не должно быть ссылок на другие документы.

В статье 24 Федерального закона «О государственной судебной экспертной деятельности в Российской Федерации» указано, что при осуществлении судебной экспертизы присутствующие участники процесса не вправе вмешиваться в ход исследований, но могут давать объяснения и задавать вопросы эксперту, относящиеся к предмету судебной

экспертизы¹². В связи с этим целесообразно обращать внимание эксперта на имеющие отношение к делу обстоятельства (например, где находились прежние ограждения и т. д.), а также делать необходимые пояснения.

В случае несогласия одной из сторон с выводами, содержащимися в заключении эксперта, возможно проведение повторной землеустроительной экспертизы другим экспертом. Для этого следует заявить мотивированное письменное ходатайство в суд, и приложить рецензию другого компетентного специалиста на заключение эксперта.

Если выводы повторной экспертизы будут противоречить выводам первоначальной, суд, как правило, вызывает экспертов для дачи пояснений по результатам проведенных ими экспертиз, и если после этого возникшие разногласия не будут разрешены, то суд может назначить еще одну повторную экспертизу, производство которой будет осуществлять эксперт, ранее не принимавший участия в деле.

Споры о восстановлении границ земельного участка, как правило, возникают, когда граница между смежными земельными участками определена и закреплена в кадастровой документации (процедура межевания проводилась), но один из землевладельцев в результате осуществления недобросовестных действий перемещает ограждение вглубь участка соседа, тем самым увеличивая площадь собственного земельного участка. Указанные недобросовестные действия могут сопровождаться возведением строений и сооружений на участке соседа.

Иногда споры о восстановлении границ земельного участка называют спорами об освобождении земельного участка. Целью истца по указанным искам является восстановление на местности границы между участками в соответствии с прежним ее местоположением, установленным ранее и закрепленным в кадастровой документации, демонтаж строений и сооружений, а также обеспечение возможности беспрепятственного пользования своим земельным участком.

Правовым основанием иска о восстановлении границ земельного участка является ст. 60 ЗК РФ, согласно которой нарушенное право на земельный участок подлежит восстановлению в случае самовольного занятия земельного участка.

Часто при необходимости восстановить границу участка подается иск об устранении препятствий в пользовании земельным участком,

¹² О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации : федеральный закон от 31 мая 2001 г. № 73-ФЗ // Рос. газета. 2001. 5 июня.

который имеет сходную правовую природу с иском о восстановлении границ земельного участка. Основным их отличием является правовое основание. Так, если основание для предъявления требования о восстановлении границ земельного участка (освобождении границ земельного участка) содержится в земельном законодательстве (ст. 60 ЗК РФ), то требование об устранении препятствий в пользовании земельным участком предъявляется на основании ст. 304 ГК РФ.

В соответствии с гражданским законодательством исковая давность не распространяется на требования собственника или иного владельца об устранении всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения не были соединены с лишением владения (ст. 208 ГК РФ). Это положение в полной мере распространяется как на требования об устранении препятствий в пользовании земельным участком, так и на требования о восстановлении границ земельного участка. Следовательно, продолжительность нарушения права не влияет на возможность рассмотрения данных споров в суде.

Однако если заявленное требование о восстановлении границ земельного участка или требование об устранении препятствий в пользовании земельным участком фактически направлено на истребование земельного участка (части участка) из чужого незаконного владения (при отсутствии возможности доступа на земельный участок), то в данном случае, так как требование носит виндикационный характер, судами, как правило, применяется общий трехлетний срок исковой давности.

Отметим, что иск о восстановлении границ земельного участка, как и иск об устранении нарушений прав, не связанных с лишением владения может быть заявлен при условии, что смежная граница участков установлена в соответствии с земельным законодательством (земельный участок поставлен на кадастровый учет с определением местоположения его границ). В противном случае в иске может быть отказано.

Например, Т. обратилась в Талицкий районный суд Свердловской области с иском об устранении препятствий в пользовании земельным участком в связи с тем, что Н. самовольно захватила часть ее земельного участка, используемого под огород, поставив изгородь. В добровольном порядке спор не урегулирован, в связи с чем Т. просила обязать Н. освободить самовольно занятую часть ее земельного участка.

Возражая против иска, Н. указала, что какую-либо часть земельного участка истица не занимала, а фактически занимаемая ею площадь земельного участка соответствует площади земельного участка, который принадлежит ей на праве собственности.

В результате исследования и оценки имеющихся в деле доказательств в соответствии со ст. 67 ГПК РФ судом сделан вывод о недоказанности истцом факта занятия ответчиком части чужого земельного участка и совершения каких-либо действий, нарушающих права истца. Решением районного суда Т. отказано в иске в связи с недоказанностью истцом прав на спорную часть земельного участка, поскольку площади обоих земельных участков являются декларированными и не уточнялись.

Определением Свердловского областного суда решение районного суда оставлено без изменения, апелляционная жалоба Т. — без удовлетворения¹³.

В возникшей ситуации спор может быть разрешен в судебном порядке по иску заинтересованного лица об установлении границы земельного участка (с представлением межевого плана с актом согласования границ земельного участка, содержащего возражения смежного землепользователя, и необходимых доказательств).

Довольно часто при предъявлении указанных исков основное требование о восстановлении границы земельного участка сопровождается дополнительными требованиями, к которым можно отнести:

- восстановление на прежнем месте ограждений;
- снос возведенных ответчиком построек;
- перенос хозяйственных построек;
- восстановление почвенного слоя земельного участка;
- освобождение участка от строительных материалов, мусора и т. д.

Споры о восстановлении границ земельного участка предполагают проведение землеустроительной экспертизы, заключение которой, как правило, является основой для решения суда.

Так, СНТ «Никольское» обратилось в Красногорский городской суд с иском к В. об освобождении земельного участка площадью 67,2 кв. м, относящегося к землям общего пользования СНТ, и с требованием снести своими силами и за свой счет часть двухэтажного строения (гаража) и капитального забора, находящихся на землях общего пользования.

По делу была назначена и проведена землеустроительная экспертиза. Как следует из экспертного заключения, фактическое местоположение земельного участка В. не соответствует плану застройки и коррекции садоводческого товарищества «Никольское» и границам, про-

¹³ Определение Свердловского областного суда от 30 октября 2012 г. по делу № 33-12943/2012. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

шедшим кадастровый учет. Согласно выводам судебной землеустроительной экспертизы В. занята часть земель общего пользования СНТ по западной стороне его участка (на ней находятся капитальный забор и часть двухэтажного гаража площадью 10,4 кв. м, возведенные ответчиком).

При этом судом обоснованно отклонено заключение ООО «Гренадеры Плюс», поскольку данное заключение экспертизы не отвечает требованиям Федерального закона «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации»¹⁴.

Таким образом, положив в основу своего решения именно экспертное заключение, суд пришел к обоснованному выводу о том, что ответчик занял часть земель общего пользования СНТ «Никольское».

Помимо заключения землеустроительной экспертизы, в качестве доказательств по делам о восстановлении границ земельных участков могут выступать:

- правоустанавливающие документы на земельный участок;
- кадастровая документация (кадастровый паспорт, кадастровое дело и т. д.);
- показания свидетелей (стороны могут ходатайствовать о допросе свидетелей по делу);
- иные документы, которые содержат данные о границах земельного участка (сведения в материалах инвентаризации земель, сведения в проектах межевания территории, землеустроительное дело и т. д.);
- материалы, связанные с привлечением к административной ответственности по ст. 7.1 КоАП РФ.

Напомним, что самовольное занятие земельного участка или его части является административным правонарушением, совершение которого может повлечь ответственность для виновного лица в виде штрафа (ст. 7.1 КоАП РФ). В связи с этим существует возможность привлечения виновного к административной ответственности. Указанная правовая норма направлена на защиту как государственной и муниципальной, так и частной собственности на землю.

Сумма штрафа за совершение указанного правонарушения незначительна и не направлена на восстановление нарушенного права (поступает в бюджет публично-правового образования), но при привлечении владельца смежного земельного участка к административной ответственно-

¹⁴ Апелляционное определение Московского областного суда от 30 апреля 2014 г. по делу № 33-7884/2014. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

сти по ст. 7.1 КоАП РФ истец сможет в дальнейшем (при рассмотрении гражданского дела в суде) воспользоваться доказательствами, подтверждающими его правовую позицию.

Например, МКУ «Комитет земельных и имущественных отношений г. Казани» обратился в Кировский районный суд г. Казани с требованием к А. об освобождении самовольно занятого земельного участка. В ходе проведения мероприятий муниципального земельного контроля было установлено, что А. путем установки ограждения и возведения хозяйственных построек без правоустанавливающих документов на землю дополнительно использует земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, площадью 945 кв. м, прилегающий к ее земельному участку. По указанному факту Управлением Росреестра было вынесено постановление о привлечении ответчика к административной ответственности по ст. 7.1 КоАП РФ. Данное постановление А. не обжаловано, вступило в законную силу, административный штраф А. оплачен.

Принимая решение по делу, суд первой инстанции пришел к выводу, что вышеуказанный земельный участок относится к землям муниципальной собственности и А. не выделялся. Суд обязал А. за свой счет в течение 30 дней со дня вступления решения в законную силу освободить самовольно занятый земельный участок, путем сноса ограждения и хозяйственных построек и приведения земельного участка в пригодное для использования состояние.

В дальнейшем судебная коллегия Верховного Суда Республики Татарстан оставила без изменения решение районного суда от 24 апреля 2015 г., отклонив доводы апелляционной жалобы А. о приобретении ею права собственности на спорный земельный участок в силу приобретения земельной давности¹⁵.

Следует отметить, что нередко при предъявлении иска о восстановлении границ земельного участка противоположная сторона в качестве способа защиты заявляет встречный иск о признании недействительными результатов межевания земельного участка и сведений, содержащихся в кадастровом учете. Соответственно, в случае удовлетворения встречного иска, в первоначальном иске о восстановлении границ земельного участка истцу будет отказано судом.

Так, И. обратился в Алапаевский городской суд Свердловской области с иском к Г. об устранении препятствий в пользовании земельным

¹⁵ Апелляционное определение Верховного суда Республики Татарстан от 22 июня 2015 г. по делу № 33-9250/2015. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс».

участком, сносе пристроя к дому, возведенного Г., и переносе изгороди, построенной Г. на участке И., на границу земельных участков согласно координатам, установленным на основании проведенного им межевания.

Ответчик Г. иск И. не признал, обратился со встречным иском о признании недействительными результатов межевания земельного участка, принадлежащего И., и исключении из государственного кадастра недвижимости сведений о границах и площади земельного участка И., внесенных на основании межевого плана. Г. утверждал, что проведение ответчиком межевания принадлежащего ему земельного участка и установление границ происходило без согласования с ним, без учета исторически сложившихся границ и фактического землепользования.

Решением суда от 23 октября 2014 г. встречный иск Г. был удовлетворен. Признаны недействительными результаты межевания земельного участка и исключены из государственного кадастра недвижимости сведения о границах и площади земельного участка И., внесенные на основании межевого плана. В удовлетворении иска И. было отказано.

Судебная коллегия Свердловского областного суда в определении от 29 января 2015 г. указала, что суд первой инстанции правильно установил, что И. при проведении межевания земельного участка не согласовал границу с Г., занимающим смежный земельный участок на праве постоянного бессрочного пользования. При уточнении границ земельного участка не установлено их местоположение, границы указаны без учета искусственных сооружений, имеющих на участке¹⁶.

В приведенном примере встречный иск о признании недействительными результатов межевания земельного участка и сведений, содержащихся в кадастровом учете, оказался эффективным средством защиты от иска о восстановлении границ земельного участка (об устранении препятствий в пользовании земельным участком).

Довольно часто в судебной практике встречаются случаи, когда при самовольном захвате части земельного участка вместо иска о восстановлении границ или об устранении препятствий в пользовании истец заявляет иск об истребовании земельного участка из чужого незаконного владения.

Так, в Пролетарский районный суд г. Ростова-на-Дону обратилась Б. с требованием об истребовании из чужого незаконного владения зе-

¹⁶ Апелляционное определение Свердловского областного суда от 29 января 2015 г. по делу № 33-1055/2015. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

мельного участка площадью 416 кв. м и обязанности С. демонтировать самовольно возведенный забор и восстановить забор между земельными участками, согласно данным кадастрового учета.

Заключением землеустроительной экспертизы установлено, что со стороны земельного участка С. произведен «прихват» части земельного участка Б. площадью 416 кв. м. Таким образом, в результате возведения правопреемником ответчика забора самовольно занята и используется часть земельного участка, принадлежащая Б., вследствие чего его общая площадь уменьшилась. Доказательств, свидетельствующих о правомерности использования части участка ответчиком, не представлено.

Разрешая спор, суд исходил из наличия у истца права собственности на земельный участок определенной площадью и в конкретных границах, а также незаконности владения С. его частью. Суд сослался на ст. 301 ГК РФ, а также п. 32 постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22. Как разъяснено в п. 32 постановления, применяя ст. 301 ГК РФ, суды должны иметь в виду, что собственник вправе истребовать свое имущество от лица, у которого оно фактически находится в незаконном владении.

На основании изложенного решением районного суда от 26 марта 2014 г. исковые требования Б. в части истребования земельного участка из чужого незаконного владения удовлетворены.

Судебная коллегия Ростовского областного суда, соглашаясь с выводами районного суда, нашла их основанными на материалах дела и соответствующими нормам действующего законодательства. Довод апелляционной жалобы о том, что суд неправильно применил нормы материального права, а именно ст. 301 ГК РФ, судебной коллегией отклонен, поскольку основан на неверном толковании указанной нормы¹⁷.

В теории гражданского права в отношении виндикации недвижимого имущества сформировались две основные концепции:

- ограниченной виндикации;
- абсолютной виндикации.

Согласно первой концепции применение виндикационного иска возможно лишь в отношении движимых вещей и так называемой движимой недвижимости, обозначенной в абз. 2 п. 1 ст. 130 ГК РФ (подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда

¹⁷ Апелляционное определение Ростовского областного суда от 21 июля 2014 г. по делу № 33-9565/2014. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

внутреннего плавания). Так, по мнению сторонника указанного подхода Е. А. Суханова, лишиться владения в смысле фактического, физического обладания вещью можно лишь применительно к движимому имуществу либо к объектам «недвижимости в силу закона», которые действительно возможно истребовать из чужого незаконного владения. В свою очередь, утрата владения недвижимым имуществом возможна не иначе как путем внесения в государственный реестр соответствующей регистрационной записи. Соответственно, при незаконном лишении собственника возможности доступа на свой земельный участок защита его интересов обеспечивается с помощью негаторного, а не виндикационного иска¹⁸.

Отметим, что из-за отсутствия законодательных положений об ограничениях в отношении виндикации недвижимости судебная практика идет по пути рассмотрения исков об истребовании имущества из чужого незаконного владения и в отношении недвижимого имущества, в том числе и земельных участков.

Противоположной позиции придерживается сторонник второго подхода В. В. Витрянский, по мнению которого судебной практикой не исключается возможность применения виндикационного иска при нарушении права собственности на недвижимость, поскольку всякое завладение чужим имуществом и подразумевает лишение собственника доступа к использованию имущества. При этом собственник лишается доступа к принадлежащему ему объекту недвижимости в силу утраты фактического владения указанным объектом. А поскольку в этом случае для защиты нарушенного права собственности требуются отобрание имущества у фактического владельца и передача его собственнику (а не запрет на совершение действий, создающих препятствия в пользовании соответствующим имуществом), эти цели могут быть достигнуты путем предъявления собственником недвижимости к фактическому владельцу именно виндикационного, а не негаторного иска¹⁹.

Существуют и иные подходы к вопросу о виндикации земельных участков. Так, по мнению В. А. Болдырева и В. А. Сысоева, при разрешении вопроса о применении виндикационного или негаторного иска судам следует давать оценку того, какая по площади часть земельного участка была обособлена в результате незаконных действий ответчика и использовалась последним. Если часть земельного участка, которая ока-

¹⁸ *Гражданское право : учебник : в 4 т. 3-е изд., перераб. и доп.* М., 2007. Т. 2. С. 184.

¹⁹ *Витрянский В. В.* Некоторые проблемы защиты права собственности на недвижимость // *Хоз-во и право.* 2007. № 8. С. 33–34.

залась в пользовании ответчика, по площади больше, чем часть, которая используется истцом, можно говорить, что земельный участок в целом находился во владении ответчика. В последнем случае иск об истребовании части земельного участка следует оценивать как виндикационный и применять к нему по требованию участника судопроизводства срок исковой давности²⁰.

В свою очередь полагаем, что вопрос о применении виндикационного или негаторного иска при незаконном завладении частью земельного участка должен решаться в зависимости от того, лишен ли истец фактического владения (обладания) частью земельного участка или нет. Так, при возведении забора или иного ограждения ответчиком огороженная часть земельного участка выбывает из владения истца, соответственно, полагаем, что должен предъявляться виндикационный иск.

В связи с этим согласимся с точкой зрения К. И. Скловского, что присуждение по виндикации означает передачу вещи владельцу, занятие им участка или помещения. Но если истец уже находится в помещении, на земельном участке, в такого рода присуждении он не нуждается, и, соответственно, виндикационный иск не может иметь места²¹.

Если доступ истца на занятую ответчиком часть земельного участка сохранился (забор между смежными участками не установлен или же установлен, но не по всей границе), то необходимо предъявлять негаторный иск, так как занятая ответчиком часть земельного участка не выбыла из владения истца.

По мнению В. А. Кияшко, помимо факта установки забора, необходимо обязательно учитывать свойства забора. Если это сооружение на фундаменте, то его неразрывная связь с землей в любом случае лишает собственника владения частью земельного участка. Если забор — это временное сооружение, то в данном случае, помимо факта его установки, во внимание должны приниматься и другие обстоятельства дела (сложившийся порядок землепользования, наличие по поводу забора споров до обращения в суд и др.)²².

Считаем необходимым учитывать возможность доступа на занятую ответчиком часть земельного участка. Если у истца отсутствует воз-

²⁰ *Болдырев В. А., Сысоев В. А.* Земельные участки и их части как объекты гражданско-правовой охраны // Рос. юстиция. 2014. № 1. С. 6–9.

²¹ *Скловский К. И.* Собственность в гражданском праве : учеб.-практ. пособие. 5-е изд., перераб. М., 2010. 893 с.

²² *Кияшко В. А.* Некоторые вопросы предъявления виндикационного и негаторного исков // Право и экономика. 2010. № 1. С. 63–67.

возможность естественным образом перемещаться на занятую ответчиком часть земельного участка, то независимо от свойств забора можно говорить о лишении владения.

Обратим внимание на то, что при предъявлении иска об истребовании имущества из чужого незаконного владения, в отличие от негаторного иска, судами применяется срок исковой давности (общий трехлетний), который исчисляется с момента установки ограждения или с того момента, когда истцу стало известно о его установке. Специфической особенностью негаторного иска является нераспространение исковой давности на подобные требования, о чем существует прямое указание в ст. 208 ГК РФ. Этой особенностью негаторной защиты иногда злоупотребляют на практике, при невозможности применения иных способов защиты, на которые исковая давность распространяется.

Так, встречаются случаи, когда при предъявлении негаторного иска суды отказывают в его удовлетворении в связи с истечением исковой давности, так как, по мнению суда, негаторный иск является требованием владеющего лица, а спорным земельным участком собственник не владеет. Поэтому его требование носит виндикационный характер, и к нему применяется общий срок исковой давности.

В случае лишения владения земельным участком, на котором в последующем осуществлялось строительство, надлежащим способом защиты права собственности будет виндикационный иск об истребовании земельного участка из чужого незаконного владения (ст. ст. 301, 302 ГК РФ), а также дополнительный иск о сносе строения.

Если в результате самовольного захвата земельного участка на нем была возведена постройка, то исковая давность не распространяется на требование о сносе постройки, созданной на земельном участке истца без его согласия, если истец не был лишен владения этим участком. Об этом говорится в п. 6 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ²³. Рассмотрим приведенные в информационном письме примеры из судебной практики.

Так, собственник земельного участка обратился в арбитражный суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью о сносе построек, возведенных последним на части земельного участка истца.

²³ Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации : информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 9 декабря 2010 г. № 143 // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2011. № 2. С. 65–66.

В обоснование своих требований истец, ссылаясь на положения ст. 222 ГК РФ, указал, что не давал согласия на строительство спорных построек.

Ответчик, не оспаривая того, что постройки являются самовольными, просил суд отказать в иске ввиду пропуска истцом срока исковой давности, поскольку спорные постройки возведены и находятся на земельном участке истца уже более пяти лет.

Возражая против применения срока исковой давности, истец указал следующее. Он не лишен владения земельным участком в целом. Заявленное требование о сносе самовольных построек, по существу, является требованием об устранении препятствий собственнику в пользовании этим участком, а поэтому — способом защиты вещного права, предусмотренным ст. 304 ГК РФ. На такие требования срок исковой давности не распространяется в силу прямого указания закона (ст. 208 ГК РФ).

Суд первой инстанции признал доводы ответчика об истечении срока исковой давности обоснованными и в иске отказал. При этом суд указал, что требование о сносе самовольной постройки не является разновидностью негативного иска, поскольку из ст. 222 ГК РФ следует, что оно может быть заявлено не только собственником или иным законным владельцем земельного участка, на котором возведена спорная постройка. Закон не называет среди требований, на которые исковая давность не распространяется, иск о сносе самовольной постройки.

Суд апелляционной инстанции решение суда первой инстанции отменил, иск удовлетворил, исходя из следующего. Иск о сносе самовольной постройки, предъявленный в защиту своего права на земельный участок лицом, которое не лишено владения этим участком, следует рассматривать как требование, аналогичное требованию собственника или иного законного владельца об устранении всяких нарушений его прав в отношении принадлежащего ему земельного участка, не связанных с лишением владения. Поэтому к такому иску подлежат применению правила ст. 208 ГК РФ.

В данном случае требование о сносе самовольных построек было заявлено владеющим собственником земельного участка, на котором они были возведены, в связи с чем суду надлежало применить к нему положения ГК РФ о негативном иске (ст. ст. 304, 208 ГК РФ)²⁴.

²⁴ Там же.

Напротив, если собственник земельного участка, на котором в результате самовольного захвата возведено строение, был лишен владения земельным участком, то исковая давность на требование о сносе строения распространяется.

В другом деле муниципальное образование обратилось в арбитражный суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью о сносе здания склада, обосновывая свое требование тем, что склад возведен ответчиком на муниципальном земельном участке в отсутствие согласия уполномоченного представителя собственника.

Ответчик против иска возражал, ссылаясь на то, что ранее истцу было отказано в удовлетворении иска об истребовании спорного земельного участка из владения ответчика (ст. 301 ГК РФ) в связи с истечением срока исковой давности. Поэтому у истца нет интереса в сносе склада, и срок исковой давности по предъявленному требованию также истек.

Отказывая в удовлетворении иска, суд первой инстанции указал, что по смыслу ст. ст. 208 и 304 ГК РФ исковая давность не распространяется на требования собственника или иного владельца об устранении нарушений его права, если эти нарушения не были соединены с лишением владения. Поскольку истец, считающий себя собственником спорного земельного участка, фактически им не владеет, вопрос о правомерности возведения без его согласия спорной постройки мог быть разрешен либо при рассмотрении виндикационного иска, либо после удовлетворения такого иска. Следовательно, если подобное нарушение права собственника или иного законного владельца земельного участка соединено с лишением владения, то требование о сносе постройки, созданной без согласия истца, может быть предъявлено лишь в пределах срока исковой давности по иску об истребовании имущества из чужого незаконного владения (ст. 301 ГК РФ)²⁵.

Таким образом, если нарушение права собственника или иного законного владельца земельного участка соединено с лишением владения, то требование о сносе постройки, созданной без согласия истца, может быть предъявлено лишь в пределах срока исковой давности по иску об истребовании имущества из чужого незаконного владения. Соответственно, отказ в виндикации земельного участка в связи с истечением трехлетнего срока исковой давности влечет отказ в удовлетворении иска о сносе находящегося на нем строения.

²⁵ Там же.

Обратим внимание, что негаторный и виндикационный иски в защиту своих прав и интересов могут предъявлять не только собственники земельных участков, но и на основании ст. 305 ГК РФ субъекты иных прав на земельные участки — так называемые титульные владельцы. К их числу можно отнести как обладателей вещных прав на земельные участки (пожизненного наследуемого владения, постоянного бессрочного пользования и т. д.), так и субъектов обязательственных прав, связанных с владением земельными участками (например, арендаторов). Иными словами, титульные владельцы земельных участков получают аналогичную абсолютную вещно-правовую защиту, как и собственники.

В отличие от требований о восстановлении границ и устранении препятствий в пользовании, особенностью иска об истребовании земельного участка (части участка) из чужого незаконного владения также является то, что госпошлина по подобным требованиям оплачивается как по требованиям имущественного характера, подлежащим оценке (п. 1 ст. 333.19 НК РФ). В отношении земельных участков госпошлина оплачивается в зависимости от кадастровой стоимости истребуемого земельного участка, которая подтверждается кадастровой выпиской.

В соответствии с п. 2 ст. 76 ЗК РФ самовольно занятые земельные участки возвращаются их собственникам, землепользователям, землевладельцам, арендаторам земельных участков без возмещения затрат, произведенных лицами, виновными в нарушении земельного законодательства, за время незаконного пользования этими земельными участками.

В случае загрязнения, других видов порчи самовольно занятых земельных участков при сносе зданий, сооружений или самовольном строительстве, приведение их в пригодное для использования состояние осуществляется юридическими лицами и гражданами, виновными в указанных земельных правонарушениях, или за их счет (п. 3 ст. 76 ЗК РФ).

Споры об исправлении кадастровой ошибки и уточнении границ земельного участка. Согласно ст. 28 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» кадастровая ошибка — это воспроизведенная в государственном кадастре недвижимости ошибка в документе, на основании которого вносились сведения в государственный кадастр недвижимости. Ошибка признается кадастровой, если неверные данные содержались в документах, которые были предоставлены в орган кадастрового учета (например, ошибки, допущенные при определении координат характерных точек границ земельного участка).

В статье 28 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» выделяются два вида ошибок в государственном кадастре недвижимости:

1) техническая ошибка в сведениях (описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка либо подобная ошибка), допущенная органом кадастрового учета при ведении государственного кадастра недвижимости и приведшая к несоответствию сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, сведениям в документах, на основании которых они вносились;

2) кадастровая ошибка в сведениях (воспроизведенная в государственном кадастре недвижимости ошибка в документе, на основании которого вносились сведения в государственный кадастр недвижимости).

Отличие технической ошибки от кадастровой заключается в том, что она совершается в процессе внесения сведений в кадастр из-за неправильного переноса данных из представленных документов. Субъектом технической ошибки является специалист кадастрового органа. В то время как кадастровая ошибка совершается всегда до процедуры внесения сведений в кадастр и заключается в предоставлении недостоверных данных о земельном участке. Такую ошибку могут совершить государственные органы, которые ошиблись в подготовке схем расположения, проектов границ, а также кадастровый инженер, допустивший ошибку в вычислениях, измерениях при межевании.

Основаниями для исправления технической ошибки в сведениях являются:

— решение органа кадастрового учета (в случае обнаружения данным органом технической ошибки);

— поступление в орган кадастрового учета заявления о технической ошибке (от любого лица);

— вступившее в законную силу решение суда об исправлении ошибки.

Техническая ошибка в сведениях подлежит исправлению в срок не более пяти рабочих дней со дня ее обнаружения органом кадастрового учета, поступления в орган кадастрового учета заявления или решения суда.

В случае поступления заявления о технической ошибке орган кадастрового учета обязан проверить содержащуюся в нем информацию и устранить соответствующую техническую ошибку или не позднее рабочего дня, следующего за днем истечения установленного срока, принять решение об отклонении такого заявления с обоснованием причин отклонения, направив данное решение почтовым отправлением обратившему

ся с заявлением лицу по указанному в заявлении почтовому адресу. Данное решение может быть обжаловано в судебном порядке.

При исправлении технической ошибки в сведениях об объекте недвижимости орган кадастрового учета не позднее рабочего дня, следующего за днем принятия решения об исправлении такой ошибки, направляет копию данного решения и один экземпляр кадастрового паспорта объекта недвижимости по почтовому адресу правообладателя. Решение об исправлении технической ошибки в сведениях может быть обжаловано в судебном порядке.

Таким образом, при обнаружении технической ошибки нужно самостоятельно обратиться в Кадастровую палату с заявлением об исправлении технической ошибки в сведениях государственного кадастра недвижимости, к которому должен быть приложен документ, содержащий правильные сведения.

Технические ошибки, как правило, не вызывают серьезных препятствий при осуществлении своих прав обладателями земельных участков и относительно легко устраняются. Сложнее обстоит дело с кадастровыми ошибками.

Возможны два направления устранения кадастровой ошибки:

- во внесудебном порядке;
- в судебном порядке.

При этом внесудебный порядок не является обязательным. Как следует из положений чч. 4 и 5 ст. 28 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости», исправление кадастровой ошибки осуществляется по заявлению заинтересованного лица либо на основании решения суда. Таким образом, закон предоставляет право заинтересованному лицу выбрать способ восстановления нарушенного права. Вне судебный порядок исправления кадастровой ошибки в сведениях возможен при отсутствии спора между сторонами.

Так, П. обратилась в Щербинский районный суд г. Москвы с требованием об аннулировании сведений об описании местоположения границ земельного участка, собственниками которого являются ответчики Г. и Е., поставленного на кадастровый учет по ошибочным координатам.

Определением судьи на основании п. 1 ч. 1 ст. 135 ГПК РФ исковое заявление П. возвращено в связи с несоблюдением истцом установленного федеральным законом для данной категории споров досудебного порядка урегулирования. Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в частной жалобе, судебная коллегия находит определение суда подлежащим отмене в связи со следующим.

Как усматривается из искового заявления истицы, ответчики оспаривают, что при проведении межевания их земельного участка была допущена ошибка. Соответственно, из искового заявления следует, что между физическими лицами возник межевой спор.

В соответствии со ст. 64 ЗК РФ земельные споры рассматриваются в судебном порядке. Федеральным законом или договором сторон досудебный порядок урегулирования спора для данной категории споров не предусмотрен. В связи с этим у суда первой инстанции не имелось правовых оснований для возврата искового заявления П.

Судебной коллегией Московского городского суда определение районного суда отменено²⁶.

В зависимости от даты постановки на кадастровый учет (до или после вступления в силу Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости») соседнего земельного участка, с которым произошло наложение границ, существуют два возможных варианта исправления кадастровой ошибки во внесудебном порядке:

— исправление ошибки без участия правообладателя земельного участка (если земельный участок, с которым произошло наложение, поставлен на кадастровый учет до 1 марта 2008 г.);

— по заявлению правообладателя земельного участка, с которым произошло наложение.

В первом случае в соответствии с разъяснениями, содержащимися в письме Минэкономразвития России от 27 марта 2009 г. № 4448-ИМ/Д23, кадастровый инженер, межующий земельный участок, при выявлении наложения участка на земельный участок соседа, поставленный на кадастровый учет ранее 1 марта 2008 г., дополняет межевой план новыми (правильными) координатами соседнего участка.

При этом если соседский участок был поставлен на учет до указанной даты и исправление ошибки в местоположении границы ранее учтенного земельного участка не повлекло изменения его площади и конфигурации, то исправленные сведения вносятся в государственный кадастр недвижимости без участия правообладателя ранее учтенного земельного участка²⁷.

Второй вариант исправления кадастровой ошибки предполагает подачу владельцем соседнего участка в кадастровый орган письменного

²⁶ Апелляционное определение Московского городского суда от 26 июля 2013 г. по делу № 11-23870/2013. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

²⁷ Об устранении несоответствий в местоположении границ земельных участков : письмо Минэкономразвития России от 27 марта 2009 г. № 4448-ИМ/Д23 // Кадастровый вестник. 2009. № 2. С. 27–31.

заявления об исправлении кадастровой ошибки, а также правоустанавливающих документов на его участок. Этот вариант возможен лишь при подписании акта согласования (после проведения нового межевания и установления новых координат земельного участка, с которым произошло наложение).

Отметим, что второй вариант исправления кадастровой ошибки во внесудебном порядке возможен независимо от того, когда был поставлен на кадастровый учет земельный участок, с которым произошло наложение (до или после 1 марта 2008 г.).

Как показывает практика, нередко правообладатели земельных участков, с которыми произошло наложение границ из-за кадастровой ошибки, не соглашаются на проведение мероприятий по внесудебному устранению ошибки. В подобной ситуации кадастровая ошибка может быть исправлена в судебном порядке путем подачи иска об исправлении кадастровой ошибки.

Возможны две ситуации:

- спор о фактическом местоположении границы отсутствует;
- имеет место спор о фактическом местоположении границы.

Если в первой ситуации задача кадастрового инженера и суда состоит в том, чтобы определить указанную сторонами на местности фактическую границу, нанести ее на межевой план и изменить сведения о ней в государственном кадастре недвижимости, то во втором случае исправление ошибки в кадастровой документации лишь предшествует рассмотрению другого требования, вытекающего из возникшего спора о фактическом местоположении границы.

Если при выявлении кадастровой ошибки между смежными земле-владельцами существует (возникает) спор о границах, то после устранения кадастровой ошибки этот спор разрешается в рамках иска об установлении границ земельного участка.

Истцом по требованию об исправлении кадастровой ошибки может быть любое заинтересованное лицо (п. 5 ст. 28 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости»).

Ответчиками по иску об исправлении кадастровой ошибки являются:

- правообладатель земельного участка, с которым произошло наложение границ;
- кадастровый инженер, выполнявший работы по межеванию участка, с которым произошло наложение границ;
- иные лица, права которых могут быть затронуты исправлением кадастровой ошибки.

Кадастровый орган привлекается в процесс, как правило, в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора. Однако, как показало изучение судебной практики, нередко орган, осуществляющий кадастровый учет, участвует в рассмотрении дела в качестве ответчика.

В связи с этим согласимся с мнением М. С. Толстых о том, что при осуществлении кадастрового учета земельного участка в государственном кадастре недвижимости воспроизводятся сведения об объекте недвижимости, предоставляемые правообладателями. Поэтому кадастровая ошибка возникает не по вине кадастрового органа, следовательно, орган кадастрового учета не является надлежащим ответчиком по таким спорам²⁸.

Полагаем, что при отсутствии вины органа кадастрового учета во внесении в кадастр неверных сведений в отношении земельного участка указанный орган может быть привлечен в процесс лишь в качестве третьего лица.

В отличие от иска об установлении границ, целью которого является уточнение границ земельного участка на местности согласно сведениям государственного кадастра недвижимости, целью иска об устранении кадастровой ошибки выступает уточнение границ земельного участка, но не на местности, а в кадастре. Данный иск часто предшествует иску об установлении границ, т. е. сначала корректируются координаты характерных точек границ земельных участков в кадастровой документации и лишь затем с учетом изменений, внесенных в кадастровую документацию, граница устанавливается на местности путем предъявления иска об установлении границ.

Таким образом, целью истца по иску об устранении кадастровой ошибки является уточнение местоположения границ земельного участка, с которым произошло наложение, приведение сведений о границах, содержащихся в государственном кадастре недвижимости, в соответствии со сложившимся фактическим землепользованием.

Для обеспечения доказательственной базы по делу сторонами представляются документы, на основании которых сведения об объекте недвижимости были внесены в государственный кадастр недвижимости.

Первостепенное значение по указанной категории споров имеет заключение землеустроительной экспертизы, в результате которой устанавливается наличие и сущность кадастровой ошибки.

²⁸ Толстых М. С. Споры о наложении границ земельных участков // Жилищное право. 2013. № 7. С. 45–70.

Так, Р. обратился в Губкинский районный суд с иском к Е. и А. о признании сведений о местоположении границ земельного участка Е. и А., содержащихся в Государственном кадастре недвижимости, недействительными. Указал, что при формировании земельного участка ответчиков была допущена кадастровая ошибка. Обратиться за исправлением этой ошибки ответчики отказались. Иного способа защиты нарушенного права, по мнению истца, не имеется. Одновременно истец настаивал на возмещении ему понесенных судебных расходов.

Разрешая спор, суд первой инстанции, проанализировав заключение судебной землеустроительной экспертизы и иные представленные доказательства, пришел к обоснованному выводу о наличии ошибки в результатах межевания земельного участка, принадлежащего Е. и А.

Решением суда признаны недействительными результаты межевания земельного участка, принадлежащего Е. и А. Суд обязал филиал ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Белгородской области исправить кадастровую ошибку в сведениях Государственного кадастра недвижимости в части местоположения границ и площади указанного земельного участка. С Е. и А., а также ФГБУ «Земельная кадастровая палата Росреестра» в пользу Р. взысканы судебные расходы, связанные с проведением землеустроительной экспертизы.

Апелляционным определением Белгородского областного суда решение суда первой инстанции в этой части оставлено без изменения²⁹.

Отметим также, что к требованиям об исправлении кадастровых ошибок не применяется срок исковой давности, так как, заявляя указанные требования, истцы, как правило, фактически владеют своим земельным участком, несмотря на выявленную кадастровую ошибку. В связи с этим требование владеющего собственника земельного участка к смежному землевладельцу об исправлении кадастровой ошибки в описании границ земельного участка основано на ст. 304 ГК РФ и по своей правовой природе является негаторным. К таким требованиям в соответствии со ст. 208 ГК РФ исковая давность не применяется. Указанный вывод подтверждается судебной практикой, которая идет по пути неприменения к таким требованиям исковой давности.

Споры о признании недействительными результатов межевания и сведений кадастрового учета. Требования о признании недействительными результатов межевания и сведений кадастрового учета подаются при нарушении процедуры межевания смежного земельного

²⁹ Апелляционное определение Белгородского областного суда от 19 июня 2012 г. по делу № 33-1626/2012. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

участка с последующим внесением полученных данных в государственный кадастр недвижимости.

Нередко по данной категории споров истцы формулируют свое требование как «признать недействительным межевой план», что является неприемлемой формулировкой, так как признать недействительными можно лишь действия, результаты каких-либо действий или решения. В данном случае признаются недействительными именно результаты межевания. Как показывает практика, суды при предъявлении требования о признании недействительным межевого плана предлагают уточнить исковые требования.

Чаще всего нарушения процедуры межевания смежного земельного участка происходят при согласовании местоположения границ с владельцами соседних участков.

Можно выделить следующие нарушения процедуры межевания:

- процедура согласования границ с правообладателями смежных земельных участков не проводилась;
- заинтересованные лица не были надлежащим образом уведомлены о проведении согласования границ;
- лицо, принимавшее участие в процедуре согласования, не обладало соответствующими полномочиями;
- акт согласования фальсифицирован или подделаны подписи.

О порядке согласования местоположения границ говорится в ст. 39 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости».

Если ранее, до проведения межевания и процедуры согласования границ земельного участка с одним или несколькими владельцами смежных земельных участков при постановке их участков на кадастровый учет, процедура согласования границ уже проводилась, то повторного согласования с ними не требуется (при отсутствии разногласий).

На практике нередко возникает вопрос о том, необходимо ли согласовывать границы земельных участков с владельцами участков, которые располагаются по углам и, соответственно, имеют лишь одну общую точку соприкосновения.

В связи с этим обратимся к п. 3 ст. 39 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости», в котором говорится о том, что согласование местоположения границ проводится с лицами, обладающими смежными земельными участками. Являются ли земельные участки, имеющие лишь одну точку соприкосновения по углам, смежными?

В земельном законодательстве содержание понятия «смежный земельный участок» не раскрывается. В словаре С. И. Ожегова «смеж-

ный» означает находящийся непосредственно рядом, имеющий общую границу³⁰. При этом не имеет значения, какова длина этой границы и с какой она стороны. Следовательно, достаточно лишь одной общей точки для того, чтобы земельные участки являлись смежными.

Полагаем, что согласовывать при межевании границу с владельцами участков, имеющих лишь одну точку соприкосновения по углам, необходимо лишь в случае, если в результате межевания граница межуемого земельного участка отодвигается вглубь земельного участка, имеющего общую границу по периметру. В этом случае происходит изменение границы межуемого земельного участка и участка, имевшего лишь одну точку соприкосновения по углу, так как протяженность этой границы увеличивается на столько, на сколько отодвигается граница вглубь земельного участка, имеющего общую границу по периметру.

Согласование местоположения границ проводится по выбору заказчика кадастровых работ с установлением границ земельных участков на местности или без их установления на местности. При этом заинтересованное лицо вправе потребовать согласования местоположения границ с их установлением на местности. В этом случае согласование осуществляется с установлением соответствующих границ на местности.

На основании п. 7 ст. 39 указанного Закона по выбору кадастрового инженера согласование проводится путем проведения собрания или согласования в индивидуальном порядке. Согласование местоположения границ посредством проведения собрания заинтересованных лиц без установления границ земельных участков на местности осуществляется на территории населенного пункта, в границах которого располагаются земельные участки или который является ближайшим к месту их расположения.

При проведении собрания заинтересованным лицам направляются извещения по их почтовым адресам (при наличии таких сведений) посредством почтового отправления с уведомлением о вручении либо публикуется объявление в местном официальном издании. Например, в Омском муниципальном районе Омской области подобные извещения публикуются в газете «Омский пригород».

Публикация в газете о проведении собрания по поводу согласования местоположения границ допускается в случае, если:

1) в кадастре недвижимости отсутствуют сведения о почтовом адресе любого из заинтересованных лиц или получено отправленное заинтересованному лицу уведомление с отметкой почты о невозможности вручения;

³⁰ Ожегов С. И., Шведова Н. Ю. Толковый словарь русского языка. М., 2010. С. 75.

2) смежный земельный участок расположен в пределах территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения и относится к имуществу общего пользования либо входит в состав земель сельскохозяйственного назначения и находится в собственности более чем пяти лиц, либо входит в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

3) земельные участки, в отношении которых выполняются кадастровые работы, являются лесными участками.

Согласно п. 10 ст. 39 заинтересованные лица должны быть уведомлены о проведении собрания не менее чем за тридцать дней до дня его проведения (указанный срок не применяется, если согласование осуществляется в индивидуальном порядке). Заинтересованное лицо, отказавшееся принять извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ, считается надлежащим образом извещенным.

Результат согласования местоположения границ оформляется кадастровым инженером в форме акта. При этом границы земельного участка считаются согласованными при наличии в акте согласования местоположения границ подписей всех заинтересованных лиц или их представителей. При поступлении письменных возражений в акте оформляется соответствующая запись.

На основании п. 3 ст. 40 если надлежащим образом извещенное лицо в установленный срок не выразило своего согласия или не представило свои возражения о местоположении границ в письменной форме с их обоснованием, то местоположение соответствующих границ земельных участков считается согласованным таким лицом, о чем в акт согласования вносится запись.

Отметим, что результаты межевания земельного участка могут быть признаны недействительными, если не была проведена процедура согласования границ с правообладателями смежных земельных участков.

Так, при уточнении границ земельного участка В. было выявлено наложение на них границ ранее учтенного в государственном кадастре недвижимости земельного участка, правообладателем которого является администрация Омского муниципального района Омской области, предоставившая его по договору аренды Ш. Смежный земельный участок сформирован и поставлен на кадастровый учет без проведения процедуры согласования с В.

Решением Омского районного суда Омской области от 5 декабря 2014 г. были удовлетворены иски о признании результатов межевания земельного участка недействи-

тельными. Суд правильно учел, что при проведении межевых работ в нарушение требований ст. 39 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» согласование его границ с истцом не проводилось.

При этом отсутствие в кадастре недвижимости на момент проведения межевания границ земельного участка истца не может служить основанием к отказу в защите нарушенного права³¹.

К требованиям о признании недействительными результатов межевания и сведений кадастрового учета применяется общий срок исковой давности (3 года). Данный срок начинается с того момента, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушениях при осуществлении процедуры межевания.

Например, Судебная коллегия Рязанского областного суда не согласилась с доводами С. о том, что суд первой инстанции необоснованно отклонил ее заявление о пропуске срока исковой давности по иску Р. о признании недействительными результатов межевания и сведений кадастрового учета.

Судом первой инстанции было установлено, что Р. о нарушении своего права, выразившемся в ненадлежащем проведении межевания земельного участка при проведении землеустроительных работ в июне 2004 г., узнал в процессе рассмотрения в суде в 2009 г. дела по иску С. к Р. об устранении препятствий в пользовании земельным участком. При таких обстоятельствах суд первой инстанции (2011 г.) пришел к обоснованному выводу, что именно с даты обращения С. в суд (18 октября 2009 г.) следует исчислять начало срока исковой давности по встречным требованиям Р. о признании недействительными акта согласования границ земельного участка и сведений государственного кадастра недвижимости. Указанные обстоятельства не свидетельствуют о пропуске истцом срока исковой давности, общий срок которого установлен в три года³².

Таким образом, споры о границах земельных участков условно можно разделить на следующие основные разновидности: об установлении границ земельного участка; о восстановлении границ земельного участка; об исправлении кадастровой ошибки и уточнении границ земельного участка; о признании недействительными результатов межевания и сведений кадастрового учета.

³¹ Апелляционное определение Омского областного суда от 25 февраля 2015 г. по делу № 33-1097/2015. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

³² Определение Рязанского областного суда от 17 августа 2011 г. по делу № 33-1586/2011. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

§ 2. Споры об устранении препятствий в пользовании земельными участками

В этом параграфе будут рассмотрены споры об устранении препятствий в пользовании земельными участками, не связанных с занятием земельного участка (его части). В соответствии со ст. 304 ГК РФ собственник земельного участка может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Исковые требования об устранении препятствий в пользовании земельным участком подлежат удовлетворению независимо от того, на своем или чужом земельном участке либо ином объекте недвижимости совершаются действия, нарушающие права истца.

Согласно разъяснениям, содержащимся в совместном постановлении Пленума Верховного Суда РФ, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», иск об устранении нарушений прав, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению в случае, если истец докажет, что он является собственником или лицом, владеющим имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором.

В связи с этим обратим внимание на то, что в судебной практике имеют место случаи, когда суды удовлетворяют требования об устранении препятствий в пользовании земельным участком так называемых фактических землепользователей.

Так, Рамонский районный суд пришел к выводу, что истцу Щ. принадлежит право заявлять требование об устранении препятствий в пользовании даже при условии, что земельный участок при его жилом доме находится у него лишь в фактическом пользовании, а не в собственности, так как такое право предусмотрено ст. 305 ГК РФ.

Судом было установлено, что данный приусадебный земельный участок закреплен за В. решением исполкома Рамонского поселкового Совета депутатов трудящихся Рамонского района Воронежской области от 17 июня 1947 г. На данном земельном участке в 1949 г. В. построила жилой дом, в 1979 г. В. подарила вышеуказанный дом Щ.

Воронежский областной суд определением от 15 апреля 2014 г. признал решение районного суда правомерным³³.

³³ Апелляционное определение Воронежского областного суда от 15 апреля 2014 г. по делу № 33-1899/2014. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

Напомним, что на основании ст. 208 ГК РФ на требования собственника или иного владельца об устранении всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения не были соединены с лишением владения, срок исковой давности не распространяется. Соответственно, исковая давность не распространяется на иски об устранении препятствий в пользовании земельными участками.

По вопросу подсудности дел об устранении препятствий в пользовании земельными участками сложилась неоднозначная позиция. Как показывает практика, иски, содержащие требования об устранении препятствий в пользовании земельными участками (негаторные иски), рассматриваются как районными судами, так и мировыми судьями.

В связи с этим обозначим несколько точек зрения относительно подсудности дел рассматриваемой категории.

В обоснование позиции, что иски об устранении препятствий в пользовании земельными участками подсудны мировым судьям, приводится аргумент, что устранение препятствий в пользовании является составляющей определения порядка пользования имуществом. Верховный Суд РФ разъяснил, что поскольку устранение препятствий в пользовании является одним из элементов определения порядка пользования, то такая категория дел подсудна мировым судьям³⁴.

В рамках противоположного подхода высказывается мнение, что иски об устранении препятствий в пользовании недвижимым имуществом подсудны не мировым, а районным судам, поскольку между сторонами возникает спор о вещно-правовом способе защиты права собственности или иного вещного права³⁵. Кроме того, в юридической литературе обращается внимание на то, что в гражданско-процессуальном законодательстве, определяющем подсудность споров мировым судам, не названы споры об устранении препятствий в пользовании имуществом. При этом перечень дел, указанных в ст. 23 ГПК РФ, является исчерпывающим и не подлежащим расширительному толкованию³⁶.

³⁴ *Ответы Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации на вопросы судов по применению норм Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации : разъяснения Верховного Суда Российской Федерации от 24 марта 2004 г. URL: http://www.pravosudie.biz/base1/data_cy/sudaswabd.htm (дата обращения: 12.03.2015).*

³⁵ *Сидоренко М. И.* Проблемы родовой подсудности дел по спорам об устранении препятствий в пользовании земельным участком // Мировой судья. 2010. № 1. С. 14–16.

³⁶ *Журавлева О. В.* К вопросу о единообразии судебной практики при рассмотрении гражданских дел // Рос. юстиция. 2013. № 4. С. 41–45.

В свою очередь полагаем, что позиция сторонников второго подхода более убедительная, так как восстановление своего права путем предъявления иска в соответствии с требованиями ст. ст. 304, 305 ГК РФ отражает вещно-правовой характер притязаний, не подлежащих оценке. Поэтому подобные требования подсудны районному суду, о чем справедливо говорит М. И. Сидоренко³⁷.

Препятствия в пользовании земельным участком условно можно поделить на следующие группы:

- связанные с проникновением осязаемых предметов на земельный участок (слив дождевых или талых вод на участок, возведение строений и построек и т. д.);

- возникающие без проникновения осязаемых предметов на земельный участок (затенение, ухудшение обзора, невозможность прохода (проезда) к земельному участку, возведение соседом строений с нарушением строительных норм и правил и т. д.);

- связанные с возможностью причинения вреда в будущем (аварийное строение на границе участков, земляные (подземные) сооружения, грозящие обвалом, и т. д.).

Изучение судебной практики показало, что препятствия в пользовании земельным участком чаще всего выражаются в следующем:

- возведение строений с нарушением строительных норм и правил;

- невозможность прохода (проезда) к земельному участку;

- затенение земельного участка;

- затопление (слив дождевых или талых вод на участок и т. д.);

- опасность обрушения строения.

Споры об устранении препятствий в пользовании земельными участками, связанных с возведением строений с нарушением строительных норм и правил, довольно часто встречаются в судебной практике. Нередко проблема возведения построек с нарушением строительных норм и правил возникает на территориях садоводческих некоммерческих товариществ (СНТ), что связано, прежде всего, с тем что в силу п. 1 ч. 17 ст. 51 ГК РФ выдача разрешения на строительство на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства, не требуется.

Свод правил «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения», утвержденный приказом Минрегиона России (Актуализированная редакция СНиП

³⁷ Сидоренко М. И. Указ. соч. С. 14–16.

30-02-97)³⁸, уменьшил количество обязательных к применению норм. В связи с этим полагаем, что одной из основных причин возникновения споров рассматриваемой категории является именно недостаточное правовое регулирование отношений, связанных с планировкой и застройкой, действующие нормы часто носят лишь рекомендательный характер.

Согласно п. 46 совместного постановления Пленума Верховного Суда РФ, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» несоблюдение, в том числе незначительное, градостроительных и строительных норм и правил при строительстве может являться основанием для удовлетворения заявленного иска, если при этом нарушается право собственности или законное владение истца³⁹.

Изучение судебной практики показало, что требования об устранении препятствий, связанных с нарушением, подаются при возведении на соседнем участке следующих объектов:

- ограждений между земельными участками;
- нежилых строений;
- жилых домов;
- земляных сооружений (рытье котлованов и т. д.).

Основные требования к застройке земельных участков на территории СНТ, обеспечивающие соблюдение прав смежных землепользователей, содержатся в разделах 6, 7, 8 СНиП 30-02-97.

На основании п. 6.2 СНиП 30-02-97 по периметру индивидуальных садовых, дачных участков рекомендуется устраивать сетчатое ограждение. По обоюдному письменному согласию владельцев соседних участков (согласованному правлением садоводческого, дачного объединения) возможно устройство ограждений других типов. Допускается по решению общего собрания членов садоводческого, дачного объединения устройство глухих ограждений со стороны улиц и проездов.

Так, Ф. обратилась в Троцкий районный суд г. Москвы с иском к М. об устранении нарушений прав собственника, не связанных с лишением владения. В обоснование заявленных требований истец сослалась на то, что М. без согласования с ней по смежной границе установил огражде-

³⁸ Об утверждении свода правил СНиП 30-02-97 «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения» : приказ Минрегиона России от 30 декабря 2010 г. № 849 // Бюллетень строительной техники. 2011. № 3. С. 3–24.

³⁹ Там же.

ние из металлического профиля высотой 2 м. Указанный забор возведен с нарушением п. 6.2 СНиП 30-02-97.

Отказывая Ф. в удовлетворении заявленных требований, суд первой инстанции исходил из того, что в ходе судебного разбирательства не установлено нарушений прав истца действиями ответчика, связанными с установкой забора. При этом судом принята во внимание выписка из протокола собрания Правления СНТ «Зайчик» от 5 января 2013 г., согласно которой принято решение оставить установленный М. забор, так как он находится с западной стороны и не создает тени на участке Ф. и, соответственно, не мешает ведению садоводства.

Отменяя решение суда первой инстанции и удовлетворяя исковые требования Ф. об обязании М. демонтировать забор, судебная коллегия Московского городского суда пришла к правильному выводу об отсутствии у М. оснований для установки ограждения из металлического профиля, поскольку у него отсутствовало письменное согласие Ф. на возведение забора именно в виде металлического профиля⁴⁰.

Таким образом, по требованиям о демонтаже ограждений, возведенных в нарушение п. 6.2 СНиП 30-02-97, без получения письменного согласия владельца смежного земельного участка достаточно лишь подтверждение факта нарушения указанных строительных норм и правил.

Согласно п. 6.7 СНиП 30-02-97 минимальные расстояния до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиям должны быть:

- от жилого строения (или дома) — 3 м;
- от постройки для содержания мелкого скота и птицы — 4 м;
- от других построек — 1 м.

Как показывает практика, сам факт нарушения указанных норм не является основанием для сноса или перемещения тех или иных сооружений, построенных с нарушением СНиП. Для решения вопроса о сносе или перемещении лицу следует доказать, что вследствие нарушения СНиП его права были нарушены и не могут быть восстановлены иным способом.

Например, П. обратилась в Центральный районный суд г. Тюмени с иском к Ш. об обязании перенести сооружение (баню) на расстояние не менее 1 м от границы земельного участка.

Удовлетворяя исковые требования П., суд первой инстанции, исходя из того, что баня возведена ответчицей с нарушением требований

⁴⁰ Апелляционное определение Московского городского суда от 20 ноября 2013 г. по делу № 11-37844/2013. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

п. 6.7 СНиП 30-02-97, обязал Ш. перенести нежилое строение (баню) на расстояние одного метра от забора земельного участка истицы.

Однако судебная коллегия Тюменского областного суда отменила решение суда первой инстанции в связи с тем, что сам факт нарушения СНиП не является основанием для сноса или перемещения сооружений. Для решения вопроса о сносе строений лицу следует доказать, что вследствие нарушения СНиП его права были существенно нарушены и не могут быть восстановлены иным способом.

Между тем истицей не представлено доказательств, что допущенное при строительстве нарушение является существенным и нарушает ее права как собственника смежного земельного участка. Требование о переносе строения явно несоразмерно объему и характеру нарушений прав истицы. Возведение постройки на расстоянии менее 1 м от границы смежного земельного участка само по себе не может являться безусловным основанием к удовлетворению заявленных требований⁴¹.

В другом случае суд удовлетворил требование о переносе строения, так как, помимо нарушения требований, содержащихся в п. 6.7 СНиП 30-02-97, истцом был доказан факт нарушения его прав и законных интересов.

К. на своем земельном участке установила металлический гараж вплотную к земельному участку Ц. Зимой снег с его крыши съезжает на земельный участок истца, рвет пленку на теплице и падает в нее, из-за чего невозможно сделать капитальную теплицу из стекла или поликарбоната. Каждый год приходится ремонтировать теплицу и производить посадку овощей позже, чем обычно.

Решением Борского городского суда Нижегородской области от 19 июня 2015 г. требования Ц. удовлетворены. Суд обязал К. перенести гараж на 1 м от границы земельного участка. Судебная коллегия Нижегородского областного суда решение суда оставила без изменения⁴².

Таким образом, разрешая спор и удовлетворяя исковые требования Ц., суд первой инстанции исходил из того, что отсутствие системы снегозадержания гаража нарушает законные интересы и права истца как собственника смежного домовладения и пользователя земельного участка.

⁴¹ Апелляционное определение Тюменского областного суда от 25 июня 2014 г. по делу № 33-2898/2014. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

⁴² Апелляционное определение Нижегородского областного суда от 14 июля 2015 г. по делу № 33-6908/2015. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

Нередко в судебной практике встречаются споры об устранении препятствий в пользовании земельным участком, связанных с содержанием домашних животных и птиц. При этом истцы требуют переноса или сноса строений, в которых они содержатся, а также прекращения деятельности по их разведению. Как правило, истцы обосновывают свои требования нарушением СНиП и наличием неприятного запаха от животных и птиц. На основании п. 6.7 СНиП 30-02-97, п. 5.3.4 СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»⁴³ минимальное расстояние от постройки для содержания мелкого скота и птицы до границы соседнего участка должно быть не менее 4 м. Часто подобные иски удовлетворяются судами.

Например, С. обратился в Октябрьский районный суд г. Новороссийска с иском к А., в котором просил обязать ответчицу не использовать сарай в качестве постройки для содержания домашних птиц и не осуществлять выгул домашних птиц на земельном участке, прилегающем к границе его участка.

Своим решением суд обязал А. не использовать сарай в качестве постройки для содержания домашних птиц и не осуществлять выгул домашних птиц на участке, прилегающем к границе участка А. При принятии решения суд руководствовался п. 5.3.4 СП 30-102-99, на основании которого сарай не может быть использован в качестве постройки для содержания птиц, так как расположен на расстоянии 3,13 м от границы смежного земельного участка, тогда как необходимо 4 м.

*Судебная коллегия Краснодарского краевого суда оставила решение районного суда без изменения*⁴⁴.

Если животные разводятся и содержатся на объектах сельского хозяйства, которые являются источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, могут быть применены нормы СанПиН 2.2.1/2.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», которые предусматри-

⁴³ Свод правил по проектированию и строительству «СП 30-102-99 Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»: утв. постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 30 декабря 1999 г. № 94 // Бюллетень строительной техники. 2000. № 2. С. 12–23.

⁴⁴ Апелляционное определение Краснодарского краевого суда от 6 мая 2014 г. по делу № 33-9622/2014. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

вают наличие санитарно-защитных зон, отделяющих подобные объекты от зон жилой застройки⁴⁵.

Так, Б. просил суд обязать А. прекратить деятельность личного подсобного хозяйства. Хозяйство ответчика содержит более 300 овец и 20 коров. Выращенная продукция животноводства используется для извлечения прибыли.

По словам Б., жить по соседству с фермой невыносимо, невозможно открыть окна и двери для проветривания помещений. Б. считает, что нарушаются его права пользования земельным участком, так как истец и его семья страдают от едкого, невыносимого запаха навоза, их самочувствие существенно ухудшается.

Кстовский городской суд обязал А. в течение месяца со дня вступления решения суда в законную силу прекратить деятельность личного подсобного хозяйства.

В апелляционной жалобе А. указал, что к спорным правоотношениям не могут быть применены требования СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. Однако судом по аналогии были применены указанные требования.

Нижегородский областной суд оставил решение городского суда без изменения, указав, что в силу п. 7.1.11 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 хозяйства с содержанием животных до 50 голов относятся к 5 классу опасности и должны быть отделены от зоны жилой застройки санитарно-защитной зоной в 50 м.

При этом предполагается, что подобные хозяйства являются источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, в интересах которых заявлен иск.

Довод о неправильном применении судом к спорным правоотношениям СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 судебной коллегией отклоняется, а потому основанием к отмене постановленного судом решения не является⁴⁶.

Что касается требований о переносе (демонтаже) жилых домов, введенных с нарушением строительных норм и правил, связанных с несоблюдением расстояния до границы соседнего участка, как показывает

⁴⁵ О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»: постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25 сентября 2007 г. № 74 // Рос. газета. 2008. 9 февр.

⁴⁶ Апелляционное определение Нижегородского областного суда от 17 марта 2015 г. по делу № 33-2177/2015. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс».

практика, суды чаще всего в удовлетворении подобных требований отказывают, исходя из того, что несоблюдение расстояния от жилого дома до границы соседнего участка не является существенным нарушением и не угрожает жизни и здоровью граждан.

В судебной практике встречаются споры об устранении препятствий в пользовании земельным участком, связанных с возведением земляных сооружений. Требования, связанные с возведением земляных сооружений (рытьем котлованов, траншей), содержатся в СНиП 111-4-80 «Техника безопасности в строительстве»⁴⁷.

Как правило, удовлетворяя подобные иски, суды возлагают на ответчика обязанность по укреплению стен котлована против обрушения или сползания земли.

Например, М. обратился в Мариинско-Посадский районный суд Чувашской Республики с требованием к Ф. привести котлован в надлежащее состояние. Летом 2012 г. на соседнем земельном участке ответчиком был выкопан котлован глубиной около 2 м. Землеройные работы выполнены вплотную к границам земельного участка истца, в результате чего начался процесс осыпания грунта с его участка, также произошло ослабление устойчивости столбов забора, расположенного в месте осыпания грунта, один столб провалился и держится только на сетке забора.

Как усматривается из заключения эксперта, котлован не соответствует требованиям СНиП 111-4-80, согласно которым рытье котлованов и траншей с вертикальными стенками без креплений в не скальных и незамерзших грунтах выше уровня грунтовых вод и при отсутствии вблизи подземных сооружений допускается на глубину не более: 1 м — в насыпных, песчаных и крупнообломочных грунтах; 1,25 м — в супесях; 1,5 м — в суглинках и глинах. Строительные котлованы и траншеи глубиной, превышающей указанные величины, при выемке грунта должны укрепляться против обрушения или последующего сползания земли.

Землеройные работы Ф. выполнены вплотную к границам земельного участка М. без укрепления стенок котлована против обрушения или последующего сползания земли, что привело к обрушению поверхностного слоя участка истца в месте установки столба ограждения.

Удовлетворяя исковые требования М., суд исходил из того, что ответчик Ф. произвела рытье котлована с нарушением строительных

⁴⁷ СНиП III-4-80 «Техника безопасности в строительстве»: утв. постановлением Госстроя СССР от 9 июня 1980 г. № 82. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

*норм и правил, чем ущемила права истца на безопасное и эффективное использование принадлежащего ему земельного участка*⁴⁸.

Весьма распространенной разновидностью споров об устранении препятствий в пользовании земельным участком являются **споры, связанные с освобождением прохода (проезда) к земельному участку**.

В пункте 5.7 Свода правил «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения», утвержденного приказом Минрегиона России (Актуализированная редакция СНиП 30-02-97), говорится, что ширина проезжей части улиц должна быть не менее 7,0 м, проездов — не менее 3,5 м.

Требования, предъявляемые к ширине полос для проезда к земельным участкам, могут содержаться и в региональных нормативных правовых актах. Так, в п. 2.2.78 «Региональных нормативов градостроительного проектирования по Омской области», утвержденных приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального комплекса Омской области, устанавливаются требования к проездам на территории коттеджной застройки⁴⁹. В частности, к каждому участку коттеджной застройки необходимо проектировать проезды с твердым покрытием шириной не менее 3,5 м с устройством, в случае необходимости, разъездных карманов длиной не менее 15 м и шириной не менее 7 м, включая ширину проезжей части.

В населенных пунктах согласно требованиям п. 6.19 СНиП 2.07.01-89 для проезда пожарных машин к домам необходимая ширина полосы должна составлять не менее 6 м⁵⁰.

Например, С. и Ф. обратились в Пичаевский районный суд Тамбовской области с иском к Л. об устранении препятствий в пользовании проездом (проходом), указав, что Л. созданы препятствия истцам в проезде по земле общего пользования к принадлежащим им домовладениям, а именно поперек участка земли общего пользования, находящегося между участками ответчика, им был построен сарай. Земля общего

⁴⁸ Определение Верховного суда Чувашской Республики от 25 декабря 2013 г. по делу № 33-4631/2013. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

⁴⁹ Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования по Омской области : приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального комплекса Омской области от 30 сентября 2008 г. № 22-п // Омский вестник. 2008. 25 окт.

⁵⁰ СНиП 2.07.01-89 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений : утв. постановлением Государственного строительного комитета СССР от 16 мая 1989 г. № 78. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

пользования за сараем была перепахана ответчиком, после чего на ней были высажены бахчевые культуры (тыква, кабачки).

В результате незаконных действий ответчика подъезд к земельным участкам истцов невозможен. При этом в соответствии с п. 6.19 СНиП 2.07.01-89 для проезда к домам пожарных машин необходимая ширина полосы должна составлять 6 м. Именно такая ширина у земельного участка общего пользования, незаконно занятого ответчиком.

Решением районного суда иск С. и Ф. удовлетворен. На Л. возложена обязанность снести возведенный им сарай, расположенный на проезде (проходе) и привести данный проезд (проход) в состояние, пригодное для проезда (прохода) за его счет.

Судебная коллегия Тамбовского областного суда указала, что районный суд, руководствуясь ст. ст. 222, 304 ГК РФ, ст. ст. 62, 72 ЗК РФ, правильно исходил из того, что земельный участок, занятый Л., не принадлежит ему на праве собственности, праве аренды или ином законном праве, а относится к землям общего пользования.

Выводы суда подтверждаются копией строительного паспорта на реконструкцию двухквартирного жилого дома, планом границ земельного участка С. и Л., кадастровой выпиской о земельном участке Л., из которых усматривается, что спорный земельный участок в течение длительного времени существовал в качестве проезда.

Ссылка ответчика на возможность подъезда к домам истцов с другой стороны не опровергает выводы суда и не влияет на законность решения, поскольку, как установлено судом и не опровергнуто ответчиком, спорный участок являлся проездом (проходом) к жилым домам истцов, и занят ответчиком самовольно, в связи с чем подлежит освобождению⁵¹.

Доказательствами препятствования в проходе (проезде) по указанной категории споров могут являться:

- топографические планы и результаты топографической съемки земельных участков;
- акты визуального обследования земельных участков;
- технические заключения по результатам обследования земельных участков;
- данные кадастрового учета;
- материалы административных дел, связанных с занятием ответчиком земельного участка;
- показания свидетелей.

⁵¹ Апелляционное определение Тамбовского областного суда от 15 января 2014 г. по делу № 33-36/2014. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

В судебной практике встречаются случаи, когда негативные иски об освобождении прохода (проезда) к земельному участку смешиваются с исками об установлении сервитутов вследствие ошибочного представления о том, что основания этих исков одинаковые (нарушение прав собственника или иного законного владельца, связанное с использованием земельным участком).

Отметим, что по правовому содержанию сервитут — это право ограниченного пользования соседним земельным участком, а не способ защиты права собственности путем устранения препятствий в пользовании недвижимым имуществом, т. е. такое требование не является негативным. Согласно п. 1 ст. 274 ГК РФ основанием для установления сервитута является не наличие препятствий в пользовании недвижимым имуществом, а необходимость обеспечения нужд собственника недвижимости. В соответствии с п. 3 ст. 274 ГК РФ основанием для предъявления в суд соответствующего требования является отказ собственника соседнего земельного участка от установления сервитута или недостижение соглашения об условиях сервитута.

Следующей разновидностью споров об устранении препятствий в пользовании земельными участками являются *споры, связанные с затенением*.

Затенение земельного участка может осуществляться:

- ограждениями (заборами и т. д.);
- деревьями и кустарниками;
- жилыми и нежилыми строениями.

В пункте 6.12 ранее действовавшего СНиП 30-02-97 было указано, что инсоляция жилых помещений, жилых строений (домов) на садовых (дачных) участках должна обеспечивать собственную непрерывную продолжительность на период с 22 марта по 22 сентября — 2,5 часа или суммарную 3-часовую, допускающую однократную прерывистость в течение дня⁵².

Учитывая то обстоятельство, что нормы в СНиП по инсоляции земельных участков в настоящее время отсутствуют, при принятии решения судами первостепенное значение приобретают выводы строительно-технической экспертизы о влиянии объекта на затенение земельного участка.

⁵² СНиП 30-02-97 Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения : утв. постановлением Госстроя России от 10 сентября 1997 г. № 18-51 : в ред. от 12 марта 2001 г. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

Поэтому на основании вывода судебной строительно-технической экспертизы о том, что забор, возведенный ответчиком, не влияет на инсоляцию земельного участка, суды нередко отказывают в удовлетворении исков, связанных с затенением земельных участков ограждениями.

Вместе с тем не вся судебная практика однозначна. Существует большое количество дел о затенении земельных участков ограждениями, по которым суды удовлетворили требования истцов.

Например, Щ. обратился в суд с иском к Л. И. и Л. Н. об устранении препятствий в пользовании земельным участком, которые без согласования с истцом установили между участками глухой забор высотой 2 м, что повлекло за собой затенение его земельного участка. На его неоднократные требования убрать забор ответчики не реагируют.

По заявлению Щ. комиссия администрации Рамонского городского поселения Рамонского муниципального района Воронежской области провела проверку правильности возведения забора и в своем акте от 1 марта 2013 г. указала, что установка забора повлекла затенение его участка и невозможность его проветривания.

Из заключения экспертов ФБУ «Воронежский региональный центр судебной экспертизы» Минюста России следует, что в результате возведения между земельными участками забора из металлических профилированных листов высотой 2 м инсоляция земельного участка Щ. уменьшилась на 5,322%. Инсолируемая площадь земельного участка уменьшилась на 55,7 кв. м.

Своим решением Рамонский районный суд Воронежской области обязал Л. И. и Л. Н. устранить препятствия в пользовании Щ. своим земельным участком путем сноса (демонтажа) возведенного ими сплошного забора из металлических профилированных листов.

Воронежский областной суд определением от 15 апреля 2014 г. апелляционную жалобу Л. И. оставил без удовлетворения⁵³.

Помимо результатов строительно-технической экспертизы, в качестве доказательств затенения могут также выступать:

— акт комиссии администрации населенного пункта по результатам проверки;

— акт осмотра земельного участка.

Согласно п. 5.3.4 СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства» до границы соседнего

⁵³ Апелляционное определение Воронежского областного суда от 15 апреля 2014 г. по делу № 33-1899/2014.

приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее: от стволов высокорослых деревьев — 4 м, среднерослых — 2 м, от кустарника — 1 м.

Указанные ограничения содержатся также в п. 6.7 «СП 53.13330.2011. Свод правил. Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 30-02-97»⁵⁴.

Как показывает судебная практика, требования о возложении обязанности спилить (перенести) деревья или кустарники, затеняющие земельный участок истца, удовлетворяются судами не только при несоблюдении санитарно-бытовых условий. Обязательным условием, помимо нарушения санитарно-бытовых требований, также является наличие доказательств затенения земельного участка.

Так, решением Малоярославецкого районного суда Калужской области от 8 июля 2014 г. было отказано Б., заявившей требования о ликвидации двух орешников. Истица ссылаясь на то, что они, имея высоту более 7 м, расположены на расстоянии 1,5 м от ее земельного участка.

*Между тем из дела следует, что эти деревья расположены с западной стороны по отношению к земельному участку истицы, что не свидетельствует об обоснованности утверждений истицы о затенении ее земельного участка*⁵⁵.

Судами, как правило, не удовлетворяются требования о возложении обязанности спилить (перенести) деревья или кустарники лишь на основании отсутствия инсоляции. Помимо отсутствия инсоляции, необходимо доказать нарушения, связанные с несоблюдением расстояния от дерева до границ соседнего земельного участка или аварийность дерева (наличие повреждений).

Отметим, что в действующих нормативных правовых актах не указывается, какие деревья относятся к высокорослым, а какие — к среднерослым, что создает определенные трудности на практике, так как допустимые в СП 30-102-99 расстояния до границ соседнего земельного участка определяются именно степенью рослости.

⁵⁴ СП 53.13330.2011 СНиП 30-02-97. Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения : утв. приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 30 декабря 2010 г. № 849 // Бюллетень строительной техники. 2011. № 3. С. 28.

⁵⁵ Апелляционное определение Калужского областного суда от 16 октября 2014 г. по делу № 33-3094/2014. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

В связи с этим истец должен представить суду доказательства того, что деревья являются среднерослыми или высокорослыми. К таким доказательствам можно отнести заключение специалиста, справочную литературу по садоводству или лесному хозяйству и т. д.

В качестве ответчика по искам о затенении земельных участков деревьями выступает собственник или иной владелец земельного участка, на котором растет дерево. Если дерево, затеняющее соседний земельный участок, произрастает на земле, находящейся в муниципальной собственности или принадлежащей СНТ (например, на аллее), то ответчиком будет являться соответствующее муниципальное образование или СНТ.

Иски об устранении препятствий в пользовании земельным участком, связанных с затенением от строений (жилых, нежилых), которые сопровождаются требованиями о сносе строений, расположенных на участке ответчика, уменьшении этажности, как правило, не удовлетворяются.

При этом к основным причинам отказа в удовлетворении исков, связанных с затенением земельных участков в результате возведения построек, можно отнести:

- рекомендательный характер строительных норм и правил;
- несоизмеримость ущерба, наносимого истцу в результате затенения и ответчику в результате сноса возведенного строения;
- недостаточность доказательств, на основании которых можно сделать вывод о том, что возведением строений нарушены права истца;
- затенение земельного участка незначительно и не препятствует его использованию по целевому назначению.

Например, Б. А. и Б. М. обратились в Ставропольский районный суд Самарской области с иском к А. об устранении препятствий в пользовании земельным участком. В 2012 г. ответчиком с северной стороны участка возведена баня на расстоянии 1 м от границы земельного участка истцов. Согласия на возведение постройки они не давали. Высота постройки — 6 м, длина бани — 3 м. С южной стороны участка истцов на расстоянии менее 1 м возведены гараж и прилегающий к нему дом. Указанные постройки влекут затенение земельного участка и препятствуют ведению садоводства. Ссылаясь на изложенное, Б. А. и Б. М. просили суд обязать А. снести баню, гараж и прилегающий к нему дом.

Судом было установлено, что требования к минимальным расстояниям до границы соседнего участка ответчиком не нарушены.

Экспертом ГУП, исследовавшим уровень инсоляции, сделан вывод о том, что инсоляция земельного участка истцов в целом обеспечивается.

Из фотографий, сделанных в разное время суток, видно, что затеняется лишь часть участка истцов, шириной 1–2 м в разное время в течение дня.

Таким образом, из анализа проведенных по делу экспертиз следует, что постройками ответчиков затеняется лишь небольшая часть участка истцов, непосредственно примыкающая к забору, затенение происходит не в течение целого светового дня, а в отдельные часы.

При таких обстоятельствах суд пришел к выводу, что затенение земельного участка истцов незначительно и не препятствует его использованию по целевому назначению. В удовлетворении исковых требований было отказано⁵⁶.

Еще одной разновидностью споров об устранении препятствий в пользовании земельными участками являются **споры, связанные с затоплением**.

Затопление смежного земельного участка дождевыми и талыми водами может происходить по следующим причинам:

- отсутствие ливневой канализации;
- отсутствие системы снегозадержания на крышах строений;
- поднятие уровня почвы вдоль границы земельных участков.

При этом основное требование об устранении препятствий в пользовании земельным участком часто сопровождается дополнительными требованиями:

- о возмещении причиненного имущественного ущерба, связанного с затоплением;
- о компенсации морального вреда.

Имущественный вред, связанный с затоплением земельного участка вследствие вышеуказанных причин, может выражаться, например, в разрушении фундамента построек, в уничтожении овощей, солений, находящихся в погребе, и т. п.

В соответствии с п. 1 ст. 1099 ГК РФ основания и размер компенсации морального вреда определяются положениями, предусмотренными главой 59 и ст. 151 ГК РФ. Если гражданину причинен моральный вред (физические или нравственные страдания) действиями, нарушающими его личные неимущественные права либо посягающими на принадлежащие гражданину другие нематериальные блага, а также в других случаях, предусмотренных законом, суд может возложить на нарушителя

⁵⁶ Апелляционное определение Самарского областного суда от 11 ноября 2014 г. по делу № 33-11061/2014. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

обязанность выплаты денежной компенсации указанного вреда (ст. 151 ГК РФ). В рассматриваемых спорах вред, как правило, причиняется не личным неимущественным правам пострадавшего соседа, а его участку, который подвергся затоплению, что исключает возможность взыскания компенсации морального вреда.

Требования о компенсации морального вреда могут быть связаны, например, с ухудшением состояния здоровья, перенесенными заболеваниями, которые возникли в результате затопления земельного участка.

В соответствии с пп. 6.7 и 7.5 СНиП 30-02-97 при возведении на садовом (дачном) участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего садового участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок. При этом не допускается организация стока дождевой воды с крыш на соседний участок.

Например, К. обратилась в Ленинский районный суд Нижнего Новгорода с иском к Ш., указав, что дождевые воды и талый снег с крыши ответчика стекают на ее земельный участок и подтапливают крыльцо ее дома, которое в результате подтопления рушится и требует затрат на его восстановление. Согласно экспертному заключению дом ответчика расположен на границе земельного участка истца и не соответствует СНиП 2.07.01-89, п. 7.5 СНиП 30-02-97, которые не допускают организацию стока дождевой воды и схода снега с крыши на соседний участок. Сток дождевой воды и сход снега с крыши дома производятся на земельный участок истца, в связи с чем данный сток дождевых вод и снега повлиял на повреждение крыльца дома К.

Анализируя представленные сторонами доказательства, суд пришел к выводу, что негативный иск К. подлежит удовлетворению путем возложения на Ш. обязанности установить систему водостока, а также удовлетворил требование истца о возмещении причиненного действиями ответчика ущерба в размере расходов на восстановление поврежденного имущества К.⁵⁷

В случае причинения ущерба в результате затопления земельного участка по вине владельца смежного участка в качестве доказательств могут выступать:

— акт осмотра земельного участка комиссией, назначенной председателем СНТ (главой поселения);

⁵⁷ Апелляционное определение Нижегородского областного суда от 24 января 2012 г. по делу № 33-504/2012. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс».

- результаты независимой оценки ущерба оценщиком;
- материалы фото-, видеосъемки;
- показания свидетелей.

В судебной практике нередко встречаются *споры об устранении препятствий в пользовании земельным участком, связанных с возможностью обрушения строений*. Такие споры, как правило, возникают в следующих случаях:

— ответчик, осуществляя строительные работы на своем земельном участке, создает угрозу обрушения строений, находящихся на соседнем земельном участке;

— на земельном участке ответчика расположено ветхое строение, которое создает опасность обрушения на соседний земельный участок.

Современная судебно-арбитражная практика рассматривает угрозу причинения ущерба в качестве основания для предъявления негаторного иска. Так, Высший Арбитражный Суд РФ в обзоре судебной практики по некоторым вопросам защиты прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения, разъясняет это положение на конкретном примере заявленного иска о запрете соседу продолжения строительства котлована для бассейна в связи с возможностью обрушения строений и зданий, возведенных истцом на своем земельном участке⁵⁸.

Общество, являющееся собственником земельного участка и расположенного на нем строения, обратилось в арбитражный суд к арендатору соседнего земельного участка с иском о запрете на продолжение строительства спортивного комплекса с бассейном, обосновывая свое требование положениями ст. 304 ГК РФ.

Из письменных доказательств, представленных истцом, и заключения экспертизы следует, что продолжение строительства бассейна на соседнем участке может повлечь осадку фундамента здания, которая приведет к растрескиванию его стены.

Ответчик против удовлетворения иска возражал, ссылаясь на то, что строительные работы осуществляются им на земельном участке, правообладателем которого он является, строительная документация была согласована с органами государственной власти на этапе выдачи разрешения на строительство. Ответчик также обращал внимание на

⁵⁸ Обзор судебной практики по некоторым вопросам защиты прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения : информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15 января 2013 г. № 153 // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2013. № 4. С. 44–51.

то, что имущество истца в настоящее время не повреждено, и он просит прекратить строительство бассейна из-за возможности его повреждения в будущем.

Суд первой инстанции требования истца удовлетворил, обязав ответчика прекратить земляные работы (осуществлять углубление котлована). Решение мотивировано тем, что согласно ст. 304 ГК РФ собственник или иной правообладатель вправе требовать устранения нарушения его права, не связанного с лишением владения. Истец доказал, что ответчик нарушает его право путем строительства бассейна, а именно создается реальная угроза разрушения здания истца.

Суд также указал, что для констатации нарушения права истца нет необходимости дожидаться наступления соответствующего события, в данном случае разрушения строения, достаточно доказательств наличия угрозы нарушения права⁵⁹.

При рассмотрении требований о демонтаже ветхих построек суды исходят из того, что сносу подлежат только те постройки, которые существенно нарушают требования градостроительных и строительных норм и правил и непосредственно создают угрозу жизни и здоровью граждан. Данная угроза должна быть реальной, а не абстрактной, т. е. основанной не только на нарушениях при строительстве каких-либо норм и правил, но и на фактических обстоятельствах расположения спорных строений в их взаимосвязи.

Кроме того, суды руководствуются тем, что меры по защите нарушенного права должны быть наименее обременительными для ответчика и невозможными в случае причинения лицу несоразмерного вреда в результате их применения. При этом демонтаж строения в значительной степени нарушает баланс интересов сторон, поскольку приводит к лишению права собственности на данное имущество. В связи с этим при наличии выявленных недостатков в части неудовлетворительного технического состояния строений суды, как правило, исходят из того, что они могут быть устранены в ходе проведения ремонтных работ.

Так, И. обратилась в Орджоникидзевский районный суд г. Екатеринбурга с иском к Н. с требованием о возложении на ответчика обязанности устранить препятствия в пользовании земельным участком путем приведения сарая, расположенного на земельном участке Н., в надлежащее состояние. В обоснование указала, что сарай падает на участок истца и создает угрозу жизни и здоровью.

⁵⁹ Там же.

Истец также указала, что единственным способом устранения нарушений своего права она считает снос данной постройки, поскольку полагает, что иной возможности приведения постройки в надлежащее состояние не имеется.

Представленными фотографиями подтверждается ветхое состояние постройки. Доводы истца о том, что ветхость данной постройки, расположенной непосредственно на границе участков, угрожает ее жизни и здоровью в связи с возможностью обрушения постройки, ответчиками надлежащими доказательствами не опровергнуты.

Вместе с тем доказательств того факта, что приведение указанной постройки в надлежащее состояние невозможно, истцом суду в нарушение ст. 56 ГПК РФ представлено не было.

Суд обязал Н. произвести реконструкцию хозяйственной постройки, расположенной на границе участков, для устранения угрозы обрушения⁶⁰.

Возможность обрушения по указанной разновидности споров может быть подтверждена: заключением эксперта по результатам проведения строительной экспертизы (в ходе которой определяется степень физического износа строения); результатами осмотра и т. д.

В судебной практике имеют место случаи, когда ветхость строения, а также возможность (невозможность) обрушения подтверждается представленными фото-, видеоматериалами, как в приведенном выше примере.

Таким образом, препятствия в пользовании земельным участком могут выражаться: в возведении строений с нарушением строительных норм и правил или санитарных норм; в невозможности прохода (проезда) к земельному участку; в затенении земельного участка; в затоплении (сливе дождевых или талых вод на участок и т. д.); в опасности обрушения строения.

§ 3. Споры о признании права собственности и других вещных прав на земельные участки

Согласно ст. 12 ГК РФ признание права является одним из способов защиты гражданских прав. О признании права на земельный участок в судебном порядке как способе защиты прав на землю говорится также в ст. 59 ЗК РФ. Признание права собственности на земельный участок необходимо прежде всего лицам, не имеющим возможности распорядить-

⁶⁰ Апелляционное определение Свердловского областного суда от 17 декабря 2013 г. по делу № 33-14619/2013. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс».

ся земельным участком по своему усмотрению (продать, подарить, обменять, передать по наследству и т. д.), так как эти владельцы земельных участков не имеют документов, удостоверяющих право собственности. К данной категории можно отнести тех, кто когда-то получил в пользование земельный участок на основании постановления или распоряжения администрации о выделении участка, приобрел землю по договору купли-продажи, но не зарегистрировал право собственности в органах государственной регистрации, потерял документы на земельный участок.

Требования о признании права собственности на земельные участки могут предъявляться по самым различным основаниям. В ряде случаев обращение в судебные органы с требованием о признании права собственности обусловлено прямым указанием закона. Например, на основании п. 3 ст. 225 ГК РФ, по истечении года со дня постановки бесхозяйной недвижимой вещи на учет, орган, уполномоченный управлять муниципальным имуществом, может обратиться в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на бесхозяйную вещь.

Иски о признании права собственности могут также предъявляться при отказе уполномоченного органа в приватизации земельного участка, при признании права собственности на земельный участок в порядке приобретательной давности и т. д.

По мнению Н. Е. Амелиной, основной особенностью признания права собственности гражданина на земельный участок является то, что данный способ защиты права применяется, как правило, когда у гражданина отсутствуют правоустанавливающие документы на земельный участок. При этом само право собственности объективно существует, однако лицо не является формальным собственником земельного участка, но в то же время выступает титульным владельцем⁶¹.

Иск о признании права собственности на земельный участок может выполнять две основные функции:

- подтверждать принадлежность истцу права собственности;
- способствовать возникновению права собственности на основании решения суда.

В первом случае иск о признании права собственности разрешает возникший спор, подтверждая принадлежность истцу права собственности на земельный участок, которое возникло ранее. Во втором пра-

⁶¹ Амелина Н. Е. Бесплатная приватизация гражданами земельных участков из земель населенных пунктов и проблемы признания права собственности на них : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Краснодар, 2007. С. 9.

во собственности создается судебным решением. Например, на основании решения суда о признании права собственности при отказе уполномоченного органа в приватизации земельного участка, находящегося на праве постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения.

Поскольку требование о признании права собственности на земельный участок предполагает наличие спора о праве, то обращение в суд и рассмотрение дела осуществляются по правилам искового производства.

Если спор о праве отсутствует, то дело рассматривается в порядке особого производства. При этом согласно ч. 3 ст. 263 ГПК РФ, если при подаче заявления или рассмотрении дела в порядке особого производства устанавливается наличие спора о праве, суд выносит определение об оставлении заявления без рассмотрения, в котором разъясняет заявителю и другим заинтересованным лицам их право разрешить спор в порядке искового производства.

Соответственно, к предмету доказывания по делам об установлении факта владения недвижимым имуществом относится и установление отсутствия спора о праве.

Однако в судебной практике имеют место случаи, когда суды ошибочно рассматривают подобные дела в порядке особого производства при наличии спора о праве.

Так, Г. обратился в суд с заявлением об установлении факта владения земельным участком на праве собственности, мотивируя свои требования тем, что он приобрел с публичных торгов магазин на земельном участке, принадлежавшем ООО «Экмил» на праве постоянного (бессрочного) пользования, что подтверждается государственным актом от 16 сентября 1991 г.

Постановлением администрации г. Краснодара в регистрации права заявителя на указанный земельный участок отказано ввиду того, что ведется работа по разграничению государственной и муниципальной собственности на землю и созданию реестра муниципальных земель г. Краснодара, и до завершения этих мероприятий предоставление ему в собственность земельного участка не представляется возможным.

Решением Прикубанского районного суда г. Краснодара требования заявителя удовлетворены, установлен факт владения Г. земельным участком на праве собственности.

Судебная коллегия Верховного Суда РФ не согласилась с ранее вынесенными постановлениями. Как следует из материалов дела, судами

первой и апелляционной инстанций не было учтено, что отказ Департамента г. Краснодара в предоставлении земельного участка на праве собственности не является отказом в выдаче документа, подтверждающего право собственности на недвижимое имущество, а является отказом передать данное имущество в собственность заявителя. Такой отказ не мог быть преодолен посредством процедуры особого производства, предусмотренной главой 27 ГПК РФ, и также свидетельствовал о наличии спора о праве, являвшегося основанием для оставления судом заявления без рассмотрения (ч. 3 ст. 263 ГПК РФ).

Учитывая изложенное, судебная коллегия оставила без рассмотрения заявление Г. об установлении факта, имеющего юридическое значение, разъяснив ему право разрешить спор в порядке искового производства⁶².

Таким образом, факт владения земельным участком на праве собственности может быть установлен судом в порядке особого производства лишь при отсутствии спора о праве. На сегодняшний день в нормативных правовых актах отсутствует определение понятия «спор о праве».

В науке гражданского процесса исследования спора о праве осуществляются, как правило, через призму его соотношения с иском⁶³. По мнению М. М. Ненашева, спор о праве представляет собой объективно выраженное противоречие волеизъявлений двух сторон, состоящее из несущего юридический характер требования одной стороны, которому противостоит правовое положение второй стороны, препятствующее фактическому удовлетворению этого требования⁶⁴.

Им также предлагаются критерии отграничения спора о праве от спора о факте в особом производстве. По его мнению, спор о факте имеет место, когда появляются сомнения в достаточности доказательств, представленных заявителем в подтверждение своего требования. Спор о праве возникает, когда правовое положение постороннего лица противоречит предъявляемому заявителем требованию. При этом наличие спора о факте не препятствует рассмотрению дела в порядке особого производства⁶⁵.

⁶² Определение Верховного Суда Российской Федерации от 13 августа 2013 г. № 18-КГ13-68. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

⁶³ Мясникова Н. К. Виды исков в гражданском судопроизводстве : учеб. пособие. Саратов, 2002. 90 с.

⁶⁴ Ненашев М. М. Спор о праве и его место в гражданском процессе : дис. ... канд. юрид. наук. Саратов, 2011. 197 с.

⁶⁵ Там же.

Иски о признании права собственности на земельные участки могут быть:

- положительными;
- отрицательными.

Целью положительного иска является признание (подтверждение) права собственности на земельный участок. Например, при приобретении ранее земельного участка в собственность по договору купли-продажи без соответствующей регистрации.

Во втором случае иск направлен на признание права собственности отсутствующим. Отрицательный иск может подаваться при незаконном приобретении права собственности на земельный участок.

Например, Администрация г. Краснодара обратилась в суд с иском к З. о признании отсутствующим зарегистрированного права собственности на земельный участок. В обоснование заявленных требований истец указал, что приговором Ленинского районного суда г. Краснодара установлено хищение данного земельного участка путем изготовления подложного распоряжения администрации о предоставлении его в собственность.

Решением Прикубанского районного суда г. Краснодара от 12 февраля 2013 г. исковые требования о признании отсутствующим зарегистрированного права собственности на земельный участок удовлетворены. В дальнейшем решение суда первой инстанции оставлено без изменения⁶⁶.

Большое количество оснований для применения иска о признании права собственности и других вещных прав на земельные участки делает очевидной необходимость систематизации споров о признании прав на земельные участки.

Изучение судебной практики показало, что споры о признании права собственности и других вещных прав на земельные участки условно можно разделить на следующие основные виды:

- о признании права собственности на земельные участки, подтверждающие принадлежность права;
- о признании права собственности на земельные участки при отказе в приватизации;
- о признании права собственности на земельные участки в силу приобретательной давности;
- о признании ограниченных вещных прав на земельные участки.

⁶⁶ Определение Верховного Суда Российской Федерации от 8 апреля 2014 г. № 18-КГ13-195. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

Споры о признании права собственности на земельные участки, подтверждающие принадлежность права, довольно часто встречаются в судебной практике.

Указанные споры возникают в тех случаях, когда право собственности на земельный участок объективно уже существует, но по каким-либо причинам нуждается в подтверждении. Например, при приобретении ранее земельного участка по договору купли-продажи без соответствующей регистрации, при утрате документов, подтверждающих право собственности на земельный участок, или при отсутствии необходимых реквизитов в них и т. д.

На основании п. 1 ст. 20 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в государственной регистрации прав может быть отказано, если: документы, представленные на государственную регистрацию прав, по форме или содержанию не соответствуют требованиям действующего законодательства; не представлены документы, необходимые для государственной регистрации прав, в случаях, если обязанность по представлению таких документов возложена на заявителя⁶⁷.

Отметим, что при утрате документов право собственности на земельный участок подтверждается в судебном порядке лишь в том случае, если копий утерянных документов нет ни в архиве администрации муниципального образования, ни в Управлении Росреестра.

Так, Х. обратился в суд с иском к администрации г. Сочи о признании права собственности на земельный участок. В обоснование заявленных требований указывал, что ему в 1997 г. выделен данный земельный участок, о чем в похозяйственной книге Администрации Верхне-лооского сельского округа сделана соответствующая запись. В регистрации права ему было отказано по причине сомнительной подлинности правоустанавливающего документа — выписки из похозяйственной книги.

На основании ответа главы администрации названная похозяйственная книга за 1997–2001 гг. на хранении не значится, сведений о предоставлении истцу земельного участка не имеется.

По мнению ответчика, истцом не представлено доказательств подлинности правоустанавливающего документа.

Согласно установленному ранее порядку при выделении земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства в сельских населен-

⁶⁷ О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним : федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ // Рос. газета. 1997. 30 июля.

ных пунктах никаких иных документов, кроме похозяйственных книг, не велось и не выдавалось.

При этом ответчиком представлены подлинник выписки из похозяйственной книги, решение кадастровой палаты о постановке земельного участка на учет, подлинник кадастрового паспорта земельного участка. Доказательством послужили также документы собственника смежного земельного участка Д., поскольку земельные участки предоставлялись одновременно с Х., записи в похозяйственной книге были произведены подряд. Д., имея на руках те же документы, зарегистрировал право собственности на свой земельный участок, поскольку обратился в Управление Росреестра до утраты похозяйственной книги.

На основании изложенного суд удовлетворил иски требования Х. и признал за ним право собственности на земельный участок⁶⁸.

В соответствии с п. 36 постановления Пленума Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» при отсутствии государственной регистрации право собственности доказывается с помощью любых предусмотренных процессуальным законодательством доказательств, подтверждающих возникновение этого права у истца.

Судебная практика такова, что признание права собственности на земельный участок при утрате документов происходит на основании любых документов о выделении участка. Это могут быть:

- выписки из похозяйственных книг;
- кадастровый паспорт земельного участка;
- копия государственного акта на право собственности на земельный участок;
- документы собственников смежных земельных участков, зарегистрировавших право собственности ранее.

Одними из наиболее распространенных являются **споры о признании права собственности на земельные участки при отказе в приватизации.**

В отличие от предыдущей разновидности споров, когда право собственности объективно уже существует, но по каким-либо причинам нуждается в подтверждении, при возникновении споров, связанных с отказом в приватизации, истец обладает земельным участком лишь на

⁶⁸ *Определение Краснодарского краевого суда от 6 мая 2014 г. № 44Г-1063/14. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».*

основании ограниченного вещного права, в определенных случаях это может быть даже фактический землепользователь.

Соответственно, истцами по данной категории споров являются так называемые титульные владельцы земельных участков. Это могут быть владельцы земельных участков на праве постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения или фактические пользователи земельных участков (собственники расположенных на них жилых домов).

В качестве ответчика по искам о признании права собственности на земельные участки при отказе в приватизации выступает орган местного самоуправления, на территории которого расположен земельный участок, поскольку имеет место отказ указанного органа в предоставлении земельного участка в собственность и, соответственно, спор о праве гражданина на требуемый земельный участок, так как орган не признает его право, отказывая ему в передаче земельного участка в собственность.

Анализ судебных постановлений показал, что чаще всего причинами отказов уполномоченных органов в приватизации земельных участков являются:

- наличие ограничений в оборотоспособности земельного участка;
- отсутствие сведений о закреплении, передаче в собственность или в пожизненное наследуемое владение участка;
- непредставление полного пакета документов, указанных в перечне документов, необходимых для приватизации земельного участка⁶⁹.

В соответствии с ч. 2 п. 2 ст. 27 ЗК РФ земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность. Ограничениями в оборотоспособности земельных участков, послужившими причиной для отказа в их приватизации, чаще всего являются: нахождение земельного участка в пределах особо охраняемых природных территорий; вхождение земельного участка в санитарную зону водозаборов и т. д. Перечень земельных участков, ограниченных в обороте, содержится в п. 5 ст. 27 ЗК РФ.

Нередко причиной отказа в приватизации земельного участка выступает отсутствие сведений о закреплении, передаче в собственность или в пожизненно наследуемое владение земельного участка.

⁶⁹ Об утверждении перечня документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов : приказ Минэкономразвития России от 12 января 2015 г. № 1 // Официальный интернет-портал правовой информации. URL: <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения: 28.02.2015).

Так, К. обратился в суд с иском к Департаменту имущественных отношений Московской области о признании права собственности на земельный участок.

В обоснование иска указал, что на основании свидетельства о праве на наследство по закону К. принадлежит жилой дом. Земельный участок, на котором расположен принадлежащий К. дом и которым он фактически пользуется, не оформлен в соответствии с действующим законодательством. Границы земельного участка огорожены забором. Споры по границам земельного участка отсутствуют, оформлено межевое дело. В ЕГРП сведения о зарегистрированных правах на указанный земельный участок отсутствуют.

Одинцовский городской суд Московской области решением от 11 марта 2014 г. отказал в удовлетворении исковых требований, поскольку сведения о закреплении, передаче в собственность или в пожизненное наследуемое владение указанного земельного участка отсутствуют. Кроме того, К. не был соблюден порядок приобретения прав на земельный участок, в частности, земельный участок не был поставлен на кадастровый учет с присвоением кадастрового номера в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости». В связи с этим законных оснований для признания за истцом права собственности на спорный земельный участок не имеется⁷⁰.

Встречаются случаи, когда в приватизации может быть отказано на том основании, что земельный участок в соответствии с решением органа местного самоуправления зарезервирован для муниципальных нужд.

Довольно часто основное требование о признании права собственности на земельный участок предъявляется вместе с дополнительным требованием об обязании уполномоченного органа осуществить регистрацию права собственности на земельный участок. Отметим, что судебное решение о признании за гражданином права собственности на земельный участок в соответствии со ст. 8 ГК РФ, ст. 59 ЗК РФ является основанием для его государственной регистрации. Поэтому предъявление дополнительного требования об обязании уполномоченного органа осуществить регистрацию права собственности на земельный участок является излишним.

⁷⁰ Апелляционное определение Московского областного суда от 2 июня 2014 г. по делу № 33-12091/2014. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

В случае отказа органа местного самоуправления в предоставлении в порядке приватизации гражданину земельного участка в собственности имеет место конкуренция таких способов защиты права собственности, как признание права собственности на земельный участок и признание отказа в приватизации участка незаконным. Поэтому возникает необходимость в их разграничении.

При удовлетворении иска о признании права собственности на земельный участок решением суда устраняется неопределенность в принадлежности гражданину права собственности на земельный участок, что является основанием для государственной регистрации права собственности на него. Удовлетворяя заявление гражданина о признании отказа в приватизации незаконным, суд признает его право на приватизацию земельного участка, что влечет повторное обращение гражданина в уполномоченный орган для оформления права собственности на земельный участок. Соответственно, при признании отказа в приватизации незаконным решением суда указывается на наличие у гражданина права на бесплатную приватизацию земельного участка, а не на наличие права собственности на него.

Предъявление требования о признании права собственности на земельный участок осуществляется в порядке искового производства, требование о признании отказа в приватизации незаконным рассматривается в порядке главы 22 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации (далее — КАС РФ). Следовательно, у данных способов защиты разные сроки обращения в суд и рассмотрения дела. Так, согласно ст. 219 КАС РФ для обжалования решений, действий (бездействия) органов государственной власти, органов местного самоуправления, должностных лиц, государственных или муниципальных служащих предусмотрен трехмесячный срок.

Помимо этого, на основании ст. 333¹⁹ НК РФ при подаче административного искового заявления о признании решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц незаконными для физических лиц госпошлина составляет — 300 рублей, для организаций — 2000 рублей.

Для исков о признании права собственности на земельный участок госпошлина определяется по правилам ст. 91 ГПК РФ, исходя из стоимости объекта недвижимости, но не ниже его инвентаризационной оценки или, при отсутствии ее, не ниже оценки стоимости объекта по договору страхования. На практике госпошлина по подобным искам определяется по кадастровой стоимости земельного участка, указанной в кадастровом паспорте.

Если границы земельного участка не установлены и он не поставлен на кадастровый учет, суды отказывают в удовлетворении иска о признании права собственности на земельный участок, так как он не является индивидуально-определенной вещью и не может рассматриваться как самостоятельный объект земельно-правовых отношений. В связи с этим признание каких-либо прав на подобный земельный участок невозможно.

Например, прокурор Правобережного района г. Липецка обратился в суд с иском в интересах Ж. к Управлению имущественных и земельных отношений Липецкой области с требованием признать за Ж. право собственности на земельный участок.

Рассмотрев материалы дела, суд пришел к выводу, что спорный земельный участок в установленном порядке не сформирован, т. е. не осуществлен государственный кадастровый учет этого земельного участка как объекта земельных правоотношений.

Учитывая изложенное, суд первой инстанции обоснованно отказал в удовлетворении иска. Судебная коллегия Липецкого областного суда решение Правобережного районного суда г. Липецка от 29 октября 2013 г. оставила без изменения⁷¹.

Следующей разновидностью споров данной категории являются **споры о признании права собственности на земельные участки в силу приобретательной давности.**

На основании п. 1 ст. 234 ГК РФ лицо (гражданин или юридическое лицо), не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом в течение 15 лет либо иным имуществом в течение 5 лет, приобретает право собственности на это имущество (приобретательная давность).

Согласно п. 4 ст. 234 ГК РФ течение срока приобретательной давности в отношении имущества, находящегося у лица, начинается не ранее истечения срока исковой давности по соответствующим требованиям.

В пункте 15 постановления Пленума Верховного Суда РФ, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено,

⁷¹ Апелляционное определение Липецкого областного суда от 15 января 2014 г. по делу № 33-85/2014. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

что при разрешении споров, связанных с возникновением права собственности в силу приобретательной давности, судам необходимо учитывать следующее:

— давностное владение является добросовестным, если лицо, получая владение, не знало и не должно было знать об отсутствии основания возникновения у него права собственности;

— давностное владение признается открытым, если лицо не скрывает факта нахождения имущества в его владении. Принятие обычных мер по обеспечению сохранности имущества не свидетельствует о сокрытии этого имущества;

— давностное владение признается непрерывным, если оно не прекращалось в течение всего срока приобретательной давности;

— владение имуществом как своим собственным означает владение не по договору.

Отсутствие хотя бы одного из перечисленных условий не позволяет признать за лицом право собственности на имущество в силу приобретательной давности.

Так, суд первой инстанции отказал Ч. в признании права собственности на земельный участок в силу приобретательной давности, так как не нашло подтверждения юридически значимое обстоятельство, характеризующее добросовестность давностного владения имуществом.

Как следует из материалов дела, Ч. изначально было известно о том, что собственниками участка, кроме нее, являются также Т., умершая в 2002 г., Г. и Е. Представленные налоговые уведомления и квитанции об их оплате выданы не только на имя Ч., но также и на имя Г. и Е., что свидетельствует об осведомленности истца о наличии иных собственников земельного участка и опровергает ее доводы о единоличном несении расходов по содержанию участка.

Длительность пользования земельным участком, оплата налогов не являются основанием для признания права собственности. Отсутствие сведений в регистрационных органах о собственнике спорного объекта недвижимости не может свидетельствовать об отсутствии такового, поскольку ранее действовавшее законодательство, в период действия которого сложились спорные правоотношения, не предусматривало государственной регистрации прав на объекты недвижимости, бесхозяйным спорный земельный участок признан не был.

С учетом изложенного Острогожский районный суд Воронежской области правомерно указал на отсутствие совокупности обстоя-

*ятельств, необходимых для возникновения права собственности в силу приобретательной давности*⁷².

Согласно п. 16 постановления Пленума Верховного Суда РФ, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ по смыслу ст. ст. 225 и 234 ГК РФ право собственности в силу приобретательной давности может быть приобретено на имущество, принадлежащее на праве собственности другому лицу, а также на бесхозяйное имущество. При разрешении споров в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, следует учитывать, что они приобретаются в собственность в порядке, установленном земельным законодательством.

При этом в перечне оснований, по которым предоставляются земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности (ст. 39¹ ЗК РФ), такое основание, как приобретательная давность, не предусмотрено. Соответственно, земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, не могут быть приобретены в собственность по давности владения.

Следует также учитывать так называемую презумпцию государственной собственности на землю, установленную п. 2 ст. 214 ГК РФ, согласно которой земля и другие природные ресурсы, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц либо муниципальных образований, являются государственной собственностью.

В соответствии с п. 19 постановления Пленума Верховного Суда РФ, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 10/22 дела, связанные с давностью владения, могут разрешаться в порядке искового либо особого производства. Так, в случаях, когда прежний собственник недвижимого имущества не был и не должен был быть известен давностному владельцу, последний вправе обратиться в суд с заявлением об установлении факта добросовестного, открытого и непрерывного владения имуществом как своим собственным в течение срока приобретательной давности. В качестве заинтересованного лица к участию в деле привлекается государственный регистратор.

Истцом (заявителем) по требованиям о признании права собственности на земельный участок по давности владения является лицо, считающее, что стало собственником земли в силу закона (приобретательной давности).

⁷² Апелляционное определение Воронежского областного суда от 17 февраля 2015 г. по делу № 33-859/2015. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс».

Ответчиком по иску о признании права собственности в силу приобретательской давности является прежний собственник имущества.

Согласно разъяснениям Верховного Суда РФ при подаче в суды общей юрисдикции исковых заявлений, содержащих требования о признании права собственности на недвижимое имущество, должны применяться правила уплаты государственной пошлины, определенные п. 1 ст. 333¹⁹ НК РФ для искового заявления имущественного характера, подлежащего оценке⁷³.

Учитывая изложенное, при подаче в суд исковых заявлений, содержащих требования о признании права собственности на недвижимое имущество (в том числе земельный участок) в силу приобретательной давности, должны применяться правила уплаты государственной пошлины, определенные п. 1 ст. 333¹⁹ НК РФ.

Следовательно, цена иска определяется в соответствии со стоимостью земельного участка, но не ниже его инвентаризационной оценки или, при отсутствии ее, не ниже оценки стоимости объекта по договору страхования.

Довольно часто в судебной практике встречаются *споры о признании ограниченных вещных прав на земельные участки*.

В зависимости от вида вещного права условно можно выделить следующие разновидности указанных споров:

- связанные с признанием права постоянного (бессрочного) пользования на земельный участок;
- связанные с признанием права пожизненного наследуемого владения земельным участком;
- связанные с установлением сервитута.

Требование о признании права постоянного (бессрочного) пользования, права пожизненно наследуемого владения земельным участком может предъявляться при отсутствии правоустанавливающих документов, при отсутствии в них необходимых реквизитов (печатей, подписей) и т. д.

Например, С. обратился в суд с иском к администрации муниципального образования (далее — МО) «Медведевский муниципальный район» о признании права пожизненного наследуемого владения земельным участком, указав, что с 1996 г. он является членом СНТ «Строитель», с момента вступления в члены товарищества владеет и пользуется земельным участком, свидетельство на право пожизненного наследуемого владения землей не выдавалось.

⁷³ Письмо Верховного Суда Российской Федерации от 17 мая 2010 г. № 5/общ-1714. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

Администрация предъявила встречный иск о признании нежилого строения, расположенного на спорном земельном участке, самовольной постройкой и его сносе. В обоснование иска указано, что МО является собственником участка, данный участок никому не был предоставлен, соответственно, собственник вправе требовать сноса постройки, возведенной на его участке.

Установлено, что у С. имеются необходимые документы, подтверждающие его членство в СНТ, факт владения земельным участком, а также факт нахождения участка в границах садоводческого товарищества, описание местоположения земельного участка. Таким образом, истцом выполнены все необходимые условия для приобретения права на используемый земельный участок на основании ст. 28 Федерального закона от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан».

Указом Президента РФ от 23 апреля 1993 г. № 480 «О дополнительных мерах по наделению граждан земельными участками»⁷⁴ форма предоставления земельных участков определялась по желанию граждан. Следовательно, истец, имеющий ранее возникшее вещное право на землю, вправе определить вид указанного права.

При указанных обстоятельствах Медведевским районным судом Республики Марий Эл сделан обоснованный вывод о наличии у С. права пожизненного наследуемого владения спорным земельным участком.

Рассматривая встречное исковое заявление МО о сносе самовольной постройки, суд, руководствуясь нормами ст. 222 ГК РФ, ст. 51 ГрК РФ, пришел к выводу об отсутствии оснований для признания нежилого строения на участке С. самовольной постройкой и решением от 29 октября 2014 г. отказал в удовлетворении встречных исковых требований⁷⁵.

Ответчиком по данным искам выступает администрация муниципального образования, в границах которого расположен спорный земельный участок.

В качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований, привлекается соответствующее Управление Росреестра.

⁷⁴ *Собрание актов Президента и Правительства Российской Федерации. 1993. № 17, ст. 1452.*

⁷⁵ *Апелляционное определение Верховного Суда Республики Марий Эл от 20 января 2015 г. по делу № 33-87/2015. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».*

Доказательствами по спорам о признании ограниченных вещных прав на земельные участки могут выступать:

- членская книжка садовода, содержащая сведения об оплате взносов;
- кадастровый паспорт земельного участка;
- описание местоположения земельного участка;
- справки, выданные СНТ;
- показания свидетелей.

Отметим, что немаловажное значение при рассмотрении данных споров могут иметь свидетельские показания.

Так, из показаний свидетелей Е. и М. по делу о признании права пожизненного наследуемого владения за Т., утратившего правоустанавливающие документы на земельный участок (в копии свидетельства о праве, находящегося в Управлении Росреестра, отсутствовала печать), было установлено, что они работали вместе с Т. в 80-х гг. в Благовещенском педагогическом институте. В 1986 г. между сотрудниками института были распределены земельные участки в садовом товариществе «Родничок». Т. также был выделен земельный участок, которым он владеет и пользуется до настоящего времени. В начале 90-х гг. все члены садового товарищества оформляли права на земельные участки и им выдавали свидетельства о правах на землю.

На основании указанных свидетельских показаний и ряда других доказательств суд удовлетворил требование Т. о признании права пожизненного наследуемого владения на земельный участок⁷⁶.

К спорам о признании ограниченных вещных прав на земельные участки можно также отнести и споры, связанные с установлением сервитута.

В юридической литературе нет единства по поводу правовой природы требования об установлении сервитута. Существует точка зрения, что иск об установлении сервитута целесообразно относить к разновидности вещных исков, придав ему статус самостоятельного требования. Так, С. В. Карпинская предлагает определять иски об установлении или отмене сервитута в качестве самостоятельного вещно-правового требования⁷⁷.

⁷⁶ Решение Благовещенского городского суда Амурской области от 2 ноября 2011 г. по делу № 2-7944/11. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

⁷⁷ Карпинская С. В. Гражданско-правовое регулирование отношений собственности на землю в российском законодательстве : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2008. С. 28–29.

По мнению других исследователей, такую позицию нельзя считать обоснованной, так как отмена сервитута возможна заявлением негаторного иска в рамках ст. 276 ГК РФ. Соответственно, требование об установлении сервитута в судебном порядке не обладает свойством самостоятельности, а является разновидностью иска об установлении вещного права⁷⁸.

Напомним, что не могут применяться вместо иска об установлении сервитута требования, связанные с устранением препятствий в пользовании земельным участком, так как согласно п. 1 ст. 274 ГК РФ основанием для установления сервитута является не наличие препятствий в пользовании недвижимым имуществом, а необходимость обеспечения нужд собственника недвижимости.

Гражданское законодательство содержит примерный перечень целей, для достижения которых может устанавливаться сервитут. Так, в соответствии с п. 1 ст. 274 ГК РФ сервитут устанавливается для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Обращаясь с требованием об установлении сервитута, истец должен доказать необходимость и невозможность использовать принадлежащую ему недвижимость без установления права ограниченного пользования чужим имуществом. Чаще всего отказ в удовлетворении требования об установлении сервитута связан с недоказанностью данных обстоятельств.

Согласно п. 5 ст. 23 ЗК РФ сервитут должен осуществляться оптимальным способом, т. е. быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен.

До 1 марта 2015 г. ЗК РФ четко различал два вида земельного сервитута: публичный и частный. После внесения изменений в ЗК РФ такое понятие, как частный сервитут, более не применяется, однако само явление с признаками, характерными для частного сервитута, как и норма, отсылающая к положениям гражданского законодательства, по-прежнему существуют.

В настоящее время в ЗК РФ выделяется три вида земельных сервитутов: сервитут, публичный сервитут и сервитут в отношении зе-

⁷⁸ Подшивалов Т. П. Судебное установление сервитута // Современное право. 2012. № 7. С. 112–115.

мельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

По мнению Н. Н. Аверьяновой, изменение данной теоретической конструкции вызвано стремлением законодателя к единообразному подходу к обозначению одних и тех же явлений. Так, ГК РФ никогда не называл земельный сервитут «частным», следовательно, ЗК РФ был приведен в соответствие с гражданским законодательством⁷⁹.

В соответствии с п. 2 ст. 23 ЗК РФ установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний. Однако невыполнение этого условия не является основанием для признания недействующим нормативного акта, которым установлен публичный сервитут, если в материалах дела имеются иные документы, позволяющие выявить мнение общественности по данному вопросу, поскольку указанная правовая норма предписывает лишь учитывать результаты общественных слушаний, а не устанавливать публичный сервитут по их результатам.

При этом в качестве иных документов, позволяющих выявить мнение общественности, могут выступать, например, письма граждан, выражающие мнение общественности по указанному вопросу.

Согласно п. 3 ст. 274 ГК РФ сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка и подлежит регистрации в порядке, определенном для регистрации прав на недвижимое имущество. В случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута.

Исходя из смысла указанной правовой нормы, соблюдение досудебного порядка разрешения спора является обязательным.

Анализ судебной практики и законодательства показал, что в предмет доказывания по спорам об установлении сервитута входит исследование следующих обстоятельств:

- обеспечение нужд собственника земельного участка другим способом, без установления сервитута, невозможно;
- устанавливаемый сервитут является наименее обременительным для собственника земельного участка, в отношении которого он установлен;

⁷⁹ Аверьянова Н. Н. Новое законодательство о земельных сервитутах // Право и экономика. 2015. № 2. С. 63–67.

— обременение сервитутом земельного участка не лишает его собственника возможности владеть, пользоваться и распоряжаться данным участком;

— соглашение между сторонами спора об установлении сервитута не достигнуто.

Например, С. обратился в суд с иском к Ярославской Епархии Русской православной церкви с требованием об установлении сервитута в отношении земельного участка. Исковые требования мотивированы тем, что заезд в гараж С. возможен только через смежный земельный участок ответчика.

В обоснование иска С. ссылается на сведения из технического паспорта на жилой дом, согласно которым выход из помещения, обозначенного как гараж, сориентирован на смежный земельный участок.

Вместе с тем из топографического плана земельного участка, заключения по результатам обследования жилого дома следует, что устройство выезда автотранспорта из гаража и с придомовой территории земельного участка истца возможно по придомовому земельному участку в сторону существующего проезда. Данное обстоятельство подтверждается также сообщением мэрии г. Ярославля, пояснениями свидетелей З. и О.

Таким образом, материалами дела было установлено, что у истца имеется беспрепятственный доступ к его земельному участку. Достаточных и достоверных доказательств обратного истцом в нарушение ст. 56 ГПК РФ не представлено.

Решением Дзержинского районного суда г. Ярославля С. отказано в удовлетворении иска. Судебная коллегия Ярославского областного суда оставила решение районного суда без изменения⁸⁰.

В приведенном выше примере не нашло подтверждения то обстоятельство, что обеспечение нужд истца невозможно другим способом, без установления сервитута.

Споры об установлении сервитутов в отношении земельных участков в большинстве случаев не могут быть разрешены без использования специальных познаний в области землеустройства. Поэтому большая роль в доказывании необходимости и возможности установления сервитута отводится заключению землеустроительной экспертизы. При этом именно в рамках проведения соответствующей экспертизы определяются варианты установления сервитута.

⁸⁰ Апелляционное определение Ярославского областного суда от 27 июля 2015 г. по делу № 33-4605/2015. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

В качестве истца, требующего установления сервитута, может выступать собственник или обладатель иного вещного права на земельный участок. Отметим, что судебной практикой не признается право арендатора требовать установления сервитута.

Так, Ж., владеющий земельным участком на праве аренды, обратился в суд с иском к Р. об установлении сервитута путем предоставления ему права прохода (проезда) через принадлежащий ответчику земельный участок площадью 100 га.

Хасанский районный суд Приморского края в удовлетворении исковых требований отказал в связи с тем, что сервитут, являясь вещным правом (п. 1 ст. 216 ГК РФ), возникает только в случаях, допускаемых законом.

При этом действующим законодательством не предусмотрено, что правом требования установления сервитута в свою пользу надлено лицо, пользующееся имуществом на праве аренды. Таким образом, Ж. не вправе требовать установления сервитута в свою пользу.

Судебная коллегия Приморского краевого суда решение суда первой инстанции оставила без изменения⁸¹.

Ответчиком по данным искам на основании п. 3 ст. 274 ГК РФ может быть только собственник земельного участка (отказавший в установлении сервитута).

Если основания, на которых был установлен сервитут, отпали, то собственник обремененного сервитутом земельного участка вправе обратиться к владельцу земельного участка, в пользу которого было установлено обременение, с требованием о прекращении сервитута. Если последний отказывается от прекращения сервитута, то собственник обремененного сервитутом земельного участка на основании п. 1 ст. 276 ГК РФ вправе обратиться в суд с иском о прекращении сервитута.

В заключение можно отметить, что споры о признании права собственности и других вещных прав на земельные участки условно можно разделить на следующие основные виды: о признании права собственности на земельные участки, подтверждающие принадлежность права; о признании права собственности на земельные участки при отказе в приватизации; о признании права собственности на земельные участки в силу приобретательной давности; о признании ограниченных вещных прав на земельные участки.

⁸¹ *Определение Приморского краевого суда от 27 августа 2014 г. по делу № 33-7518/2014. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».*

§ 4. Споры, связанные с разделом и определением порядка пользования земельными участками

Споры о разделе земельных участков — сравнительно новая разновидность споров о правах на земельные участки. Их возникновение связано с проведением в России земельной реформы, в результате которой у граждан и иных субъектов земельных отношений появилась возможность обладать земельными участками не только на праве пользования, но и на праве собственности.

У собственников земельных участков нередко возникает необходимость в их разделе. Основными причинами раздела земельных участков выступают: раздел имущества между наследниками; раздел имущества между бывшими супругами; желание одного из собственников выделить свою долю с последующей продажей; желание собственника продать или подарить не весь земельный участок, а лишь его часть.

Споры, связанные с разделом и определением порядка пользования земельными участками, условно можно разделить на следующие виды:

- связанные с отказом в постановке на учет образуемого земельного участка;
- связанные с разделом (выделом доли) земельного участка, находящегося в общей собственности;
- связанные с определением порядка пользования земельными участками.

Наиболее распространенными являются *споры, связанные с отказом в постановке на учет образуемого земельного участка*.

Указанные споры возникают, как правило, при отказе в государственной регистрации уполномоченным органом образуемых при разделе земельных участков или участка, возникшего в результате объединения нескольких земельных участков. Чаще всего причиной отказа в регистрации выступает несоблюдение установленных минимальных или максимальных размеров участков или невозможность разрешенного использования расположенных на участке объектов недвижимости.

Все земельные участки условно можно определить как делимые и неделимые. При этом на возможность раздела земельного участка влияют следующие факторы:

- вид права на земельный участок;
- размер земельного участка;
- количество собственников земельного участка;
- возможность разрешенного использования расположенных на земельном участке объектов недвижимости.

Дополнительные критерии делимости земельных участков установлены в пп. 3–7 ст. 11⁹ ЗК РФ:

- границы земельных участков не должны пересекать границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов;

- не допускается раздел или выдел земельных участков, если сохраняемые в отношении образуемых земельных участков обременения (ограничения) не позволяют использовать указанные земельные участки в соответствии с разрешенным использованием;

- образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам;

- не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон, лесничеств, лесопарков, за исключением земельного участка, образуемого для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также водохранилищ, иных искусственных водных объектов.

Отметим, что раздел возможен лишь в отношении земельных участков, находящихся в собственности. При наличии иных прав (пожизненное наследуемое владение, постоянное бессрочное пользование, безвозмездное пользование, сервитут, аренда) раздел земельного участка не может быть осуществлен.

Законодательное требование о соответствии земельных участков минимальным и максимальным размерам направлено прежде всего на обеспечение рационального использования земельных участков и представляется вполне логичным, так как в случае отсутствия подобных ограничений было бы возможно деление земельных участков, в результате которого могли бы появляться так называемые микроучастки, непригодные для полноценного использования. Как правило, появление земельных участков с чрезмерно большой площадью также не способствует их рациональному использованию. Именно это обстоятельство является одной из главных причин применения законодателем ограничений, связанных с предельными размерами земельных участков.

Деление земельного участка на части, размер которых меньше установленного минимального размера земельного участка, не допускается. Земельный участок, раздел которого на части, соответствующие минимальным требованиям, предъявляемым к размеру земельных участков невозможен, считается неделимым.

Требование о соответствии предельных размеров образуемых земельных участков градостроительным регламентам содержится в п. 1 ст. 11⁹ ЗК РФ.

Так, в Правилах землепользования и застройки муниципального образования городской округ г. Омск Омской области, утвержденных решением Омского городского Совета, содержатся градостроительные регламенты, устанавливающие минимальные и максимальные размеры земельных участков в зависимости от вида территориальных зон.

Например, в ст. 47 Правил в отношении рекреационных зон устанавливаются следующие ограничения размера земельных участков:

- площадь сквера — от 0,1 до 3,0 га;
- площадь городского сада — от 3 до 10 га;
- минимальная площадь городского парка — 15 га;
- минимальная площадь районного парка — 10 га;
- минимальная площадь спортивного парка — 10 га;
- минимальная площадь зоны отдыха — 50 га⁸².

Являясь муниципальными правовыми актами, градостроительные регламенты распространяют свое действие лишь на территорию соответствующего населенного пункта.

Согласно п. 2 ст. 11⁹ ЗК РФ предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или в отношении которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяются в соответствии с ЗК РФ, другими федеральными законами.

К другим федеральным законам можно отнести законы «О личном подсобном хозяйстве»⁸³ и «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»⁸⁴, которые вместе с ЗК РФ недостаточно полно регулируют отношения, связанные с предельными размерами земельных участков. На данное обстоятельство обращает внимание В. Л. Беляев, говоря о том, что такие законы либо отсутствуют, либо

⁸² *Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области* : решение Омского городского Совета от 10 декабря 2008 г. № 201 // Третья столица. 2008. 19 дек.

⁸³ *О личном подсобном хозяйстве* : федеральный закон от 7 июля 2003 г. № 112-ФЗ // Рос. газета. 2003. 10 июля.

⁸⁴ *Об обороте земель сельскохозяйственного назначения* : федеральный закон от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ // Там же. 2002. 27 июля.

крайне слабо регулируют указанные вопросы, что на практике затрудняет развитие территорий⁸⁵.

Так, согласно ст. 4 Федерального закона от 7 июля 2003 г. № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве» максимальные и минимальные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для ведения личного подсобного хозяйства, устанавливаются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления. Максимальный размер общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство, устанавливается в размере 0,5 га. Максимальный размер общей площади земельных участков может быть увеличен законом субъекта Российской Федерации, но не более чем в пять раз.

В соответствии со ст. 4 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» минимальные размеры образуемых новых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения могут быть установлены законами субъектов Российской Федерации согласно требованиям земельного законодательства.

Например, в Законе Омской области «О предоставлении отдельным категориям граждан земельных участков в собственность бесплатно» установлены следующие минимальные и максимальные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из земель, находящихся в собственности Омской области или муниципальной собственности:

- 1) для индивидуального жилищного строительства:
 - многодетным семьям — от 0,03 га до 0,15 га;
 - в иных случаях — от 0,08 га до 0,15 га;
- 2) для дачного строительства и ведения личного подсобного хозяйства:
 - многодетным семьям — от 0,03 га до 0,15 га;
 - в иных случаях — от 0,04 га до 0,15 га⁸⁶.

В соответствии с п. 3 ст. 27 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» орган кадастрового учета принимает ре-

⁸⁵ Беляев В. Л. Согласование градостроительных и земельных вопросов: состояние, задачи и возможные пути решения // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2013. № 9. С. 14–29.

⁸⁶ О предоставлении отдельным категориям граждан земельных участков в собственность бесплатно : закон Омской области от 30 апреля 2015 г. № 1741-ОЗ // Омский вестник. 2015. 8 мая.

шение об отказе в постановке на учет земельного участка в случае, если размер образуемого земельного участка или земельного участка, который в результате преобразования сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок), не будет соответствовать установленным согласно федеральному закону требованиям к предельным (минимальным или максимальным) размерам земельных участков.

Вместе с тем в Федеральном законе «О личном подсобном хозяйстве», а также в законах субъектов РФ (в частности, в Законе Омской области «О предоставлении отдельным категориям граждан земельных участков в собственность бесплатно») речь идет о максимальных и минимальных размерах земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Могут ли указанные предельные размеры земельных участков применяться при разделе земельных участков, находящихся в собственности физических и юридических лиц?

По мнению С. В. Матвееенко, правомерность подобного применения закона в нынешних условиях вызывает большие сомнения, поскольку в данном случае устанавливаются предельные размеры земельных участков лишь для определенной конкретной цели — предоставление земельных участков из находящихся в государственной или муниципальной собственности в собственность граждан, что исключает их применение для иных, не связанных с предоставлением земельных участков целей. Данные нормы направлены на защиту не только публичного интереса, выражающегося в нежелательности излишнего дробления (или, наоборот, чрезмерного укрупнения) земельных участков, препятствующего их рациональному использованию и охране, но также и частного интереса граждан от необоснованного занижения размеров предоставляемых им земельных участков⁸⁷.

Однако, как показало изучение судебной практики, несмотря на указанное противоречие, судами применяются минимальные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, к отношениям, связанным с образованием земельных участков, находящихся в собственности граждан и юридических лиц.

Например, не согласившись с законностью и обоснованностью судебного решения об отказе в разделе земельного участка, К. подала апелля-

⁸⁷ Матвееенко С. В. Пределы уточнения площади земельного участка // Кадастр недвижимости. 2009. № 3(16). С. 63–66.

ционную жалобу, в которой просила решение Ломоносовского районного суда Ленинградской области от 26 ноября 2013 г. отменить и принять по делу новое решение. В обоснование жалобы ссылается на то, что судом применен закон, не подлежащий применению, а именно Решение Совета депутатов Ломоносовского муниципального района от 31 января 2007 г. № 5, которым устанавливаются минимальные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность. Считает, что указанный правовой акт не должен применяться, поскольку земельный участок не предоставляется в собственность, она уже является собственником данного имущества.

Ленинградский областной суд в своем определении от 13 февраля 2014 г. № 33-832/2014 указал, что доводы апелляционной жалобы о том, что земельный участок является ранее учтенным и при решении вопроса о выделе доли из него не могут быть применены требования к предельным размерам предоставляемых участков, основаны на ошибочном толковании норм материального права. Исходя из п. 4 ст. 41 ГрК РФ, а также п. 1 ст. 33, ст. 11⁹ ЗК РФ, выдел доли в натуре должен осуществляться с учетом минимального размера земельного участка, установленного для участков соответствующего целевого назначения⁸⁸.

На возможность раздела оказывает влияние также количество собственников. Например, если общая площадь земельного участка составляет 0,08 га, а минимальный размер площади земельного участка в градостроительном регламенте установлен в 0,04 га, то раздел участка возможен лишь в отношении двух собственников.

Согласно п. 4 ст. 11⁹ ЗК РФ не допускается образование земельных участков, если это приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости.

Так, решением суда Енисейского района Красноярского края от 2 августа 2012 г. признано недействительным распоряжение Администрации г. Енисейска от 20 июня 2012 г. № 639-р о разделе земельного участка, находящегося в муниципальной собственности.

Данным распоряжением произведен раздел земельного участка на два самостоятельных объекта недвижимости с различными целями использования, чем нарушены права И. как собственника нежилого здания (магазина), расположенного на этом участке. На вновь образован-

⁸⁸ Определение Ленинградского областного суда от 13 февраля 2014 г. по делу № 33-832/2014. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

ном участке находятся инженерные коммуникации (отстойник канализационных стоков и кабель электросети), предназначенные для обслуживания магазина. Отделение участка привело бы к невозможности их прежнего использования.

В решении суд обоснованно ссылается на п. 4 ст. 11⁹ ЗК РФ, согласно которому не допускается образование земельных участков, если это приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости. Апелляционным определением Красноярского краевого суда от 15 октября 2012 г. решение районного суда оставлено без изменения, а апелляционная жалоба без удовлетворения⁸⁹.

Таким образом, далеко не каждый земельный участок является делимым. Возможность раздела земельного участка зависит от вида прав на него, размера земельного участка, а также количества собственников. Кроме того, в соответствии со ст. 11⁹ ЗК РФ не допускается образование земельных участков, если их возникновение приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости.

Решение уполномоченного органа об отказе в регистрации образуемых в результате раздела (объединения) земельных участков может быть обжаловано по правилам главы 22 КАС РФ в порядке производства по административным делам об оспаривании решений, действий (бездействия) органов государственной власти, органов местного самоуправления, должностных лиц, государственных и муниципальных служащих.

В соответствии с п. 1 ст. 218 КАС РФ гражданин, организация вправе оспорить в суде решение, действие (бездействие) органа государственной власти, органа местного самоуправления, должностного лица, государственного или муниципального служащего, если считают, что нарушены их права и свободы. Следовательно, административным истцом будет выступать собственник земельного участка, получивший отказ в государственной регистрации образуемых в результате раздела земельных участков. Административным ответчиком является Управление Росреестра, отказавшее заявителю в постановке образуемых земельных участков на учет.

Обратим внимание, что требование о минимальном размере земельных участков применяется не только при передаче в собственность земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной

⁸⁹ Апелляционное определение Красноярского краевого суда от 15 октября 2012 г. по делу № 33-8818/2012. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

собственности, и разделе земельных участков, но и при уточнении границ земельных участков.

Так, в соответствии со ст. 27 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» при кадастровом учете в связи с уточнением границ земельного участка орган кадастрового учета принимает решение об отказе в осуществлении данного кадастрового учета в случае, если в результате кадастрового учета площадь этого земельного участка будет больше площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в государственном кадастре недвижимости, на величину более чем предельный минимальный размер земельного участка, установленный в соответствии с земельным законодательством. Если же такой размер не установлен, то на величину более чем 10% площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в государственном кадастре недвижимости.

Необходимость уточнения границ в первую очередь обусловлена тем, что значительная часть сведений о земельных участках на территории России внесена в кадастр недвижимости декларативно, на основании данных из правоустанавливающих документов без установления реальных границ на местности.

К. обратилась в суд с иском к ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Московской области о признании незаконным решения об отказе в учете изменений сведений о местоположении и площади земельного участка, обязанности произвести кадастровый учет и внесении соответствующих сведений.

В обоснование своих требований истец указала, что является собственником земельного участка площадью 600 кв. м в деревне Ивановское, фактическая же площадь участка, на котором истцом производилось землепользование, составляет 956 кв. м. Границы земельного участка обозначены ограждениями с момента выделения участка в собственность. Границы не изменялись и не переносились. При межевании границы принадлежащего истцу участка были согласованы со всеми правообладателями смежных земельных участков. Истец обратилась в Росреестр для уточнения в части изменений описания местоположения указания фактической площади, однако получила отказ.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суд правильно указал, что в данном случае разница между фактической площадью 959 кв. м и площадью, сведения о которой содержатся в государственном кадастре недвижимости относительно этого участка в 600 кв. м, превышает 10%. Апелляционным определением областного

*суда решение Чеховского городского суда Московской области оставлено без изменения*⁹⁰.

Таким образом, при отсутствии предельного минимального размера земельного участка, установленного земельным законодательством, если уточненная площадь земельного участка не превышает 10% площади, сведения о которой содержатся в государственном кадастре недвижимости, то новый земельный участок не формируется и новый кадастровый номер ему не присваивается, а уточнение границ и площади земельного участка осуществляется путем внесения изменений в сведения о его площади в государственный кадастр недвижимости.

На основании ст. 11⁶ ЗК РФ допускается объединение смежных земельных участков. При объединении земельных участков, принадлежащих на праве собственности разным лицам, у таких лиц возникает право общей собственности на образуемые земельные участки.

Следует обратить внимание на то, что не допускается объединение земельных участков, предоставленных на праве постоянного (бессрочного) пользования, праве пожизненного наследуемого владения или праве безвозмездного пользования, за исключением случаев, если все указанные земельные участки предоставлены на праве постоянного (бессрочного) пользования, праве пожизненного наследуемого владения или праве безвозмездного пользования одному лицу.

Следующей разновидностью являются ***споры, связанные с разделом (выделом доли) из земельного участка, находящегося в общей собственности.***

Согласно ст. 252 ГК РФ имущество, находящееся в долевой собственности, может быть разделено между ее участниками по соглашению. Участник долевой собственности вправе требовать выдела своей доли из общего имущества. При недостижении участниками долевой собственности соглашения о способе и условиях раздела общего имущества или выдела доли одного из них каждый из участников вправе в судебном порядке требовать выдела в натуре своей доли из общего имущества.

Нередко на практике возникают трудности, связанные с разграничением раздела земельного участка и выдела из него доли. Согласно ст. 11⁴ ЗК РФ при разделе земельного участка образуются несколько земельных участков, а первичный земельный участок прекращает свое существование. При разделе земельного участка, находящегося в индивидуальной

⁹⁰ Апелляционное определение Московского областного суда от 9 июля 2014 г. по делу № 33-13323/2014. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

собственности, у его собственника возникает право собственности на все образуемые в результате раздела земельные участки. В случае раздела земельного участка, находящегося в общей собственности, участники общей собственности сохраняют право общей собственности на все образуемые в результате раздела земельные участки.

В соответствии со ст. 11⁵ ЗК РФ выдел земельного участка осуществляется в случае выдела доли или долей из земельного участка, находящегося в долевой собственности. При выделе земельного участка образуются один или несколько земельных участков. При этом, в отличие от раздела, земельный участок, из которого осуществлен выдел, сохраняется в измененных границах.

В результате анализа указанных правовых норм несложно выявить основные отличия раздела земельного участка от выдела из него доли:

— при разделе исходный земельный участок прекращает свое существование, а при выделе участок, из которого осуществлен выдел, сохраняется в измененных границах;

— выдел доли возможен лишь в отношении земельного участка, находящегося в долевой собственности.

В соответствии с п. 35 постановления Пленума Верховного Суда РФ, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса РФ», на основании п. 3 ст. 252 ГК РФ суд вправе отказать в иске участнику долевой собственности о выделе его доли в натуре, если выдел невозможен без несоразмерного ущерба имуществу, находящемуся в общей собственности. Под таким ущербом следует понимать невозможность использования имущества по целевому назначению, существенное ухудшение его технического состояния либо снижение материальной или художественной ценности, неудобство в пользовании и т. п.⁹¹

Если выдел доли в натуре не допускается законом или невозможен без несоразмерного ущерба имуществу, находящемуся в общей собственности, выделяющийся собственник имеет право на выплату ему стоимости его доли другими участниками долевой собственности (п. 3 ст. 252 ГК РФ).

Для разрешения вопроса о возможности реального раздела спорного домовладения и земельного участка в соответствии с долями сособствен-

⁹¹ О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации : постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 1 июля 1996 г. № 6/8 // Рос. газета. 1996. 10, 13 авг.

ников судом, как правило, назначается строительно-техническая экспертиза. Если раздел возможен, в заключении строительно-технической экспертизы указываются возможные варианты раздела.

Довольно часто требование о разделе (выделе доли) земельного участка сопровождается требованием о разделе жилого дома. Поэтому необходимо учитывать, что в случае невозможности разделить жилой дом в натуре будет невозможно разделить и земельный участок.

Например, А. обратился в Ленинский районный суд г. Ульяновска с иском к В. о разделе в натуре жилого дома и земельного участка.

Для разрешения вопроса о возможности реального раздела спорного домовладения и земельного участка в соответствии с долями собственников судом была назначена строительно-техническая экспертиза. Заключением судебной строительно-технической экспертизы установлено, что раздел в натуре жилого дома и земельного участка между собственниками возможен. При этом экспертами предложено два варианта раздела.

Согласно первому варианту раздел дома возможно произвести в соответствии с идеальными долями собственников, а в отношении земельного участка — определить порядок пользования, поскольку его раздел невозможен. В соответствии со вторым вариантом имеется возможность раздела дома с отступлением от размера идеальных долей его собственников, раздел земельного участка возможно произвести в соответствии с идеальными долями.

Судом установлено, что оба варианта раздела спорного домовладения влекут необходимость перепланировки и переоборудования дома и соответствующих затрат, а также осуществление работ, проведение которых требует специальных разрешений и согласований (изменение сети газопровода, установление газового оборудования и т. п.). Разрешения сторонами получены не были.

С учетом изложенного суд первой инстанции пришел к обоснованному выводу об отказе в удовлетворении требований истца о выделе в натуре принадлежащих ему долей жилого дома и земельного участка. Определением Ульяновского областного суда решение суда первой инстанции от 27 августа 2010 г. оставлено без изменения⁹².

При принятии решения о разделе земельного участка суды учитывают размер идеальных долей каждого из собственников, делимость

⁹² Определение Ульяновского областного суда от 5 октября 2010 г. по делу № 33-3554/2010. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

земельного участка, возможность раздела земельного участка с учетом делимости расположенного на нем объекта недвижимости и отсутствия несоразмерного ущерба имуществу, находящемуся в общей собственности, сложившийся порядок пользования земельным участком и объектами недвижимости, находящимися на нем, стоимость затрат на необходимые строительные и технические работы.

Таким образом, если один из собственников земельного участка не желает в добровольном порядке его разделить, то раздел возможен на основании судебного решения при условии делимости земельного участка с учетом делимости расположенного на нем объекта недвижимости.

Изучение судебной практики показало, что чаще всего разногласия возникают по поводу соответствия долей участников общей собственности размерам образуемых земельных участков. В подобных случаях для правильного разрешения спора назначается и проводится судебная землеустроительная экспертиза.

Нередко возникают ситуации, когда раздел спорного земельного участка возможен, но с отступлением от размера долей каждого собственника, например, в силу несоответствия одного из образуемых участков установленным минимальным размером. В указанном случае суд может произвести раздел земельного участка с отступлением от размера долей сторон спора с назначением компенсации одной из сторон.

Например, С. обратился в суд с иском к Ж. о разделе земельного участка. Ответчик в судебном заседании указал, что он не согласен с предложенным вариантом раздела, по которому ему выделяется участок площадью 800 кв. м.

Разрешая спор и отказывая С. в удовлетворении заявленных требований, суд исходил из того, что, по заключению землеустроительной экспертизы, раздел спорного земельного участка в соответствии с долями сторон в праве собственности невозможен, так как площадь участка, выделяемого ответчику, должна составить 575 кв. м, что менее допустимой нормы на 25 кв. м. От увеличения площади выделяемого земельного участка до 800 кв. м ответчик Ж. отказался, а выделение истцу в собственность земельного участка площадью 1500 кв. м, ответчику Ж. соответственно земельного участка площадью 800 кв. м не соответствует долям сторон в праве собственности на спорный земельный участок.

Между тем судебная коллегия с такими выводами суда первой инстанции не согласилась. Как видно из искового заявления С., он просит

выделить ему в собственность земельный участок площадью 1500 кв. м, что менее приходящейся на него доли земельного участка, без выплаты соответствующей компенсации за уменьшение его доли участка.

По заключению экспертизы, раздел спорного земельного участка между сособственниками с выделением в собственность истцу земельного участка площадью 1500 кв. м возможен. Суд данному обстоятельству никакой оценки не дал и не учел, что возможность раздела земельного участка с отступлением от размера долей каждого собственника не противоречит закону.

Доводы ответчика о том, что он не согласен на выделение ему земельного участка площадью 800 кв. м, по мнению судебной коллегии, не могут служить основанием для отказа в иске, поскольку никаких доказательств нарушения своих прав ответчик в нарушение требований ст. 56 ГПК РФ не представил.

Определением Московского областного суда от 1 июля 2013 г. решение суда первой инстанции отменено, исковые требования С. удовлетворены⁹³.

Таким образом, раздел спорного земельного участка с отступлением от размера долей сособственников возможен, но при условии выплаты компенсации стороне, за счет которой произошло увеличение доли другой стороны.

Распространенной разновидностью являются **споры, связанные с определением порядка пользования земельными участками**.

Нередко у собственников земельного участка, находящегося в общей собственности, возникает вопрос о том, что делать, если участок является неделимым. В данном случае можно воспользоваться процедурой определения порядка пользования земельным участком путем заключения соглашения или в судебном порядке.

Порядок пользования земельным участком может быть определен не только между собственниками, но и между лицами, владеющими земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения.

В отличие от раздела земельного участка, на определение порядка пользования земельным участком не влияют его размер и число совладельцев. При этом отказ в разделе участка из-за несоответствия требованиям о минимальном размере не исключает возможности определения

⁹³ Апелляционное определение Московского областного суда от 1 июля 2013 г. по делу № 33-14073/2013. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

порядка пользования этим участком. При определении порядка пользования, как и при разделе, каждому из собственников предоставляется конкретная часть земельного участка. Вместе с тем с установлением порядка пользования участком право общей собственности на него не прекращается, а отдельные его элементы могут находиться в совместном пользовании.

При рассмотрении судами споров об определении порядка пользования земельными участками учитываются, прежде всего, долевое соотношение сторон в праве собственности (п. 2 ст. 247 ГК РФ), сложившийся порядок пользования земельным участком, а также возможность проезда и прохода к жилым строениям и хозяйственным постройкам.

Если земельный участок находится в постоянном (бессрочном) пользовании собственников жилого помещения, то порядок пользования земельным участком определяется в соответствии с долями граждан в жилом помещении или по фактически сложившемуся порядку пользования землей. Данное правило предусмотрено ст. 35 ЗК РФ.

Установленный путем заключения соглашения или в суде порядок пользования земельным участком не нуждается в государственной регистрации.

На основании п. 1 ст. 23 ГПК РФ дела об определении порядка пользования имуществом подсудны мировому судье. При этом несоблюдение подсудности на стадии предъявления иска в силу п. 1 ст. 135 ГПК РФ влечет возврат искового заявления.

Отметим, что мировым судьям неподсудны дела, если одновременно с требованием об определении порядка пользования земельным участком заявлено требование, подсудное районному суду. Такие споры должны рассматриваться в районных судах.

Государственная пошлина по требованиям об определении порядка пользования земельным участком оплачивается в размере, установленном для исковых заявлений имущественного характера, не подлежащих оценке, — 300 рублей для физических лиц.

При разрешении данных споров, как правило, проводится землеустроительная (строительно-техническая) экспертиза, по результатам которой предлагаются и рассматриваются варианты определения порядка пользования земельным участком. После проведения экспертизы и получения заключения нередко возникает необходимость в уточнении требований, содержащихся в исковом заявлении, поскольку на стадии обращения в суд исковые требования нередко излагаются в самом общем виде.

Так, Ч. Т. и Ч. Ю. обратились в суд с требованием к Л. А. и Л. С. о разделе земельного участка общей площадью 1949 кв. м. Требования мотивировали тем, что указанный земельный участок и расположенный на нем жилой дом принадлежат им на праве общей долевой собственности (доли в праве 20/32 и 4/32). Ответчики являются сосособственниками домовладения с долей в праве 8/32. Соглашение об определении порядка пользования земельным участком с ними не достигнуто.

Л. А. приобрела 8/32 доли жилого дома на спорном земельном участке в 1981 г., в последующем подарив 4/32 доли Л. С. по договору от 31 мая 2012 г.

Ч. Ю. приобрел 16/32 доли указанного жилого дома в порядке наследования после смерти отца, умершего в 2001 г., а 4/32 доли по договору купли-продажи от 29 апреля 2011 г. Ч. Т. приобрела право собственности на 4/32 доли по договору дарения от 25 июня 2009 г.

В связи с тем что произвести раздел земельного участка не представляется возможным, с учетом уточнения требований Ч. Т. и Ч. Ю. просили определить порядок пользования, исходя из идеальных долей сосособственников в домовладении.

В целях определения возможных вариантов порядка пользования земельным участком в соответствии с долями в праве общей долевой собственности сторон судом была назначена строительно-техническая экспертиза. В экспертном заключении ФБУ «Ульяновская лаборатория судебной экспертизы» предложены три варианта определения порядка пользования спорным земельным участком.

Оценив представленные доказательства, суд пришел к обоснованному выводу о том, что наиболее приемлемым и целесообразным, отвечающим интересам всех сторон, является вариант пользования земельным участком по плану № 3, поскольку данный вариант наиболее соответствует идеальным долям сосособственников, а площадь земли, находящейся в общем пользовании, будет минимальна. При указанном варианте в совместное пользование сторон передаются четыре участка площадью 71,2 кв. м, 20,6 кв. м, 149,4 кв. м и 6,53 кв. м. Истцам передается 1 461,75 кв. м (участок площадью 180,3 кв. м, участок площадью 21,85 кв. м и участок площадью 1135,73 кв. м). Ответчикам — 487,25 кв. м (участок площадью 341,81 кв. м и участок площадью 21,58 кв. м).

Определением Судебной коллегии Ульяновского областного суда от 30 октября 2012 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения⁹⁴.

⁹⁴ Апелляционное определение Ульяновского областного суда от 30 октября 2012 г. по делу № 33-3382/2012. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

В качестве доказательств по спорам об определении порядка пользования земельными участками могут также выступать:

- правоустанавливающие документы на дом и земельный участок;
- кадастровый паспорт;
- документы, подтверждающие наличие и расположение построек;
- результаты кадастровых работ;
- свидетельские показания, подтверждающие сложившийся порядок пользования земельным участком.

Таким образом, суду необходимо представить документы, в которых указано соотношение долей участников спора на здания и строения, расположенные на земельном участке.

Можно резюмировать, что споры, связанные с разделом и определением порядка пользования земельными участками, условно разделяются на три вида: споры, связанные с отказом в постановке на учет образуемого земельного участка; споры, связанные с разделом (выделом доли) земельного участка, находящегося в общей собственности; споры, связанные с определением порядка пользования земельными участками.

§ 5. Споры, связанные с предоставлением и изъятием земельных участков

В теории земельного права «предоставление и изъятие земельных участков» рассматривается как функция государственного управления в сфере распределения и перераспределения земель; как основание возникновения, изменения и прекращения прав на землю; как институт земельного права.

Предоставление и изъятие земель — это взаимосвязанные между собой явления. Их объединяет единая правовая природа: то и другое служит выражением принадлежащего собственнику государственных или муниципальных земель права распоряжения землями, осуществляемого посредством административного акта и строящегося на единых принципах⁹⁵.

Согласно ст. 39² ЗК РФ предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах их компетенции в соответствии со ст. ст. 9–11 ЗК РФ.

⁹⁵ *Орешкина О. В.* Правовое обеспечение предоставления и изъятия земель : дис. ... канд. юрид. наук. М., 2004. 177 с.

Во всех случаях при оспаривании гражданином отказа в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной либо в муниципальной собственности, к участию в деле привлекается орган, вынесший соответствующий постановление.

На основании п. 2 ст. 15 ЗК РФ граждане и юридические лица имеют равный доступ к приобретению земельных участков в собственность. При этом не допускается отказ в предоставлении в собственность граждан и юридических лиц земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, за исключением случаев изъятия земельных участков из оборота, установленного федеральным законом запрета на приватизацию земельных участков, резервирования земель для государственных или муниципальных нужд.

В соответствии со ст. 39¹ ЗК РФ земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на основании:

- 1) решения органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование;
- 2) договора купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату;
- 3) договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду;
- 4) договора безвозмездного пользования в случае предоставления земельного участка в безвозмездное пользование.

По общему правилу предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в собственность граждан и юридических лиц осуществляется за плату. Случаи предоставления земельных участков в собственность бесплатно указаны законодателем в ст. 39⁵ ЗК РФ, а также могут содержаться в законах субъектов РФ.

Так, в соответствии со ст. 3 Закона Омской области «О предоставлении отдельным категориям граждан земельных участков в собственность бесплатно» предоставление земельных участков для индивидуального жилищного строительства, дачного строительства, ведения личного подсобного хозяйства гражданам в собственность бесплатно осуществляется:

- 1) семьям, зарегистрированным в соответствии с областным законодательством в качестве многодетных семей;
- 2) единственным родителям, воспитывающим несовершеннолетних детей;

3) лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, по окончании пребывания в государственном (муниципальном) учреждении, у опекунов или попечителей до достижения ими 25 лет;

4) семьям, члены которых награждены в соответствии с федеральным законодательством орденом «Родительская слава».

При этом в п. 2 разъясняется, что гражданам, указанным в подп. 1–3 п. 1, земельные участки для индивидуального жилищного строительства предоставляются в собственность бесплатно лишь при наличии у них оснований для постановки на учет в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Анализ судебных постановлений показал, что защита права осуществляется гражданами посредством предъявления иска к органу, полномочному распоряжаться земельными участками, путем искового производства либо посредством обжалования действий (бездействия) органа государственной власти, органа местного самоуправления в порядке, предусмотренном главой 22 КАС РФ.

Исходя из разъяснений, изложенных в п. 25 постановления Пленума Верховного Суда РФ «О практике рассмотрения судами дел об оспаривании решений, действий (бездействия) органов государственной власти, органов местного самоуправления, должностных лиц, государственных и муниципальных служащих», при рассмотрении дел данной категории суду надлежит выяснять:

— имеет ли орган (лицо) полномочия на принятие решения или совершение действия;

— соблюден ли порядок принятия решений, совершения действий органом или лицом в том случае, если такие требования установлены нормативными правовыми актами (форма, сроки, основания, процедура и т. п.);

— соответствует ли содержание оспариваемого решения, совершенного действия (бездействия) требованиям закона и иного нормативного правового акта, регулирующего данные правоотношения.

При этом основанием к удовлетворению заявленного требования может служить нарушение требований законодательства хотя бы по одному из положений, свидетельствующих о незаконности принятых решений, совершенных действий (бездействия)⁹⁶.

⁹⁶ О практике рассмотрения судами дел об оспаривании решений, действий (бездействия) органов государственной власти, органов местного самоуправления, должностных лиц, государственных и муниципальных служащих : постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 10 февраля 2009 г. № 2 // Рос. газета. 2009. 18 февр.

Определение вида судопроизводства, в рамках которого подлежат защите права гражданина или юридического лица, несогласных с решением, действием (бездействием) органа государственной власти, органа местного самоуправления, должностного лица, государственного или муниципального служащего, зависит от характера правоотношений, из которых вытекает требование лица, обратившегося за судебной защитой, а не от избранной им формы обращения в суд (п. 9 постановления Пленума Верховного Суда РФ «О практике рассмотрения судами дел об оспаривании решений, действий (бездействия) органов государственной власти, органов местного самоуправления, должностных лиц, государственных и муниципальных служащих»)⁹⁷.

В порядке главы 22 КАС РФ рассматриваются дела по заявлениям об оспаривании решений и действий (бездействия) органов государственной власти, органов местного самоуправления, должностных лиц в том случае, когда в них отсутствует спор о каком-либо субъективном праве. При этом по результатам рассмотрения заявления гражданина в рамках административного судопроизводства суд принимает решение лишь об отказе или об удовлетворении заявления, не разрешая вопроса по существу.

Споры, связанные с предоставлением земельных участков, в зависимости от основания возникновения условно можно разделить на два основных вида:

- связанные с отказом в предоставлении;
- возникающие в связи с нарушением процедуры предоставления.

Распространенной разновидностью являются ***споры, связанные с отказом в предоставлении земельного участка***.

Анализ судебной практики позволяет назвать основные причины отказов уполномоченных органов в предоставлении земельных участков:

- нарушены нормы градостроительного и земельного законодательства при формировании земельного участка;
- испрашиваемый вид использования земельного участка не относится к основному разрешенному виду использования для территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок;
- отсутствует нужда в улучшении жилищных условий;
- земельный участок расположен в границах придомовой территории;
- земельный участок не сформирован и не поставлен на кадастровый учет.

⁹⁷ Там же.

Нарушения норм градостроительного и земельного законодательства, допущенные при формировании земельного участка, могут выражаться, например, в несоблюдении предельных размеров предоставляемых земельных участков, отсутствии санитарно-эпидемиологического заключения о соответствии предполагаемого использования земельного участка санитарным правилам, нахождении испрашиваемого земельного участка на землях общего пользования.

Так, Б. обратилась в суд с требованием к администрации МО г. Саратов о возложении обязанности предоставить земельный участок для индивидуального жилищного строительства. В обоснование требований истец указала, что с 2008 г. начала процедуру оформления земельного участка для индивидуального жилищного строительства, администрацией была согласована схема расположения земельного участка. Постановлением администрации г. Саратов от 8 декабря 2010 г. истцу было отказано в предоставлении земельного участка в аренду сроком на 49 лет в связи с нахождением спорного земельного участка в границах территории общего пользования.

Судом первой инстанции при рассмотрении дела установлено, что испрашиваемый истцом земельный участок действительно расположен в границах земель общего пользования, что препятствует его предоставлению в аренду для индивидуального жилищного строительства. Факт нахождения земельного участка в границах территории общего пользования подтвержден имеющимся в материалах дела фрагментом карты градостроительного зонирования.

*Решением суда в удовлетворении исковых требований отказано. Судебная коллегия согласилась с выводами суда первой инстанции*⁹⁸.

При рассмотрении данных дел необходимо также учитывать виды разрешенного использования, установленные в муниципальном образовании правилами землепользования и застройки и градостроительными регламентами для той или иной территориальной зоны. В случае, когда заявитель просит предоставить ему земельный участок для целей, не относящихся к основному разрешенному виду использования, и испрашиваемый вид не поименован в числе видов использования для данной тер-

⁹⁸ Обзор судебной практики по гражданским делам по спорам, связанным с предоставлением земельных участков из состава земель населенных пунктов, рассмотренным судами Саратовской области в 2011–2012 годах // Сайт Саратовского областного суда. URL: http://oblsud.sar.sudrf.ru/modules.php?id=9781&name=docum_sud (дата обращения: 17.06.2015).

риториальной зоны, отказ в предоставлении земельного участка является обоснованным.

Если испрашиваемый вид использования относится к условно разрешенному виду использования для территориальной зоны, то должна быть осуществлена процедура, предусмотренная ст. 39 ГрК РФ. Заинтересованное лицо должно направить в комиссию, образованную при органе местного самоуправления соответствующего муниципального образования, заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. По результатам проведения публичных слушаний комиссией составляются заключение и рекомендации о предоставлении разрешения или об отказе в предоставлении с указанием причин. На основании этих рекомендаций глава местной администрации в течение трех дней принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Заинтересованное лицо вправе оспорить в судебном порядке решение об отказе в предоставлении такого разрешения.

При рассмотрении дел о предоставлении земельных участков инвалидам и семьям, имеющим в своем составе инвалидов, необходимо устанавливать наличие нуждаемости в улучшении жилищных условий.

Статья 17 Федерального закона «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» предусматривает, что инвалидам и семьям, имеющим в своем составе инвалидов, предоставляется право на первоочередное получение земельных участков для индивидуального жилищного строительства, ведения подсобного и дачного хозяйства и садоводства. Данные нормы необходимо применять с учетом положений чч. 1–3 указанной статьи, которые предусматривают общие условия постановки на учет инвалидов либо семей, имеющих в своем составе инвалидов, в случае нуждаемости в улучшении жилищных условий⁹⁹.

Соответственно, предоставление в первоочередном порядке земельного участка для индивидуального жилищного строительства следует рассматривать как меру социальной поддержки, направленную на улучшение жилищных условий лиц, нуждающихся в жилом помещении.

Например, К. обратилась в суд с иском к администрации г. Кирова о предоставлении вне очереди в аренду земельного участка, указав,

⁹⁹ О социальной защите инвалидов в Российской Федерации : федеральный закон от 24 ноября 1995 г. № 181-ФЗ // Рос. газета. 1995. 2 дек.

что она мать несовершеннолетней А., которая является ребенком-инвалидом. Администрация г. Кирова отказала истцу в предоставлении земельного участка ввиду отсутствия нуждаемости в улучшении жилищных условий.

Как следует из материалов дела, истец является собственником квартиры общей площадью 46,7 кв. м. В указанном помещении на каждого зарегистрированного человека приходится площадь, превышающая установленную учетную норму. В соответствии с действующим законодательством истец и члены ее семьи не нуждаются в улучшении жилищных условий.

Из системного анализа законодательства следует, что право на первоочередное получение земельных участков инвалидами и семьями, имеющими в своем составе инвалидов, связано с нуждаемостью граждан, относящихся к данной категории лиц, в улучшении жилищных условий.

На основании изложенного Первомайский районный суд г. Кирова решением от 3 февраля 2015 г. отказал К. в удовлетворении иска. Судебная коллегия Кировского областного суда решение суда первой инстанции оставила без изменения¹⁰⁰.

Не подлежат предоставлению земельные участки, расположенные в границах придомовых территорий.

На практике встречаются случаи, когда органами местного самоуправления предоставляются (на праве собственности или праве аренды) земельные участки, входящие в состав придомовой территории.

При рассмотрении данных дел следует учитывать положения ст. 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», согласно которым в существующей застройке поселений земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме¹⁰¹.

В пункте 67 постановления Пленума Верховного Суда РФ, Пленума Высшего Арбитражного Суда «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено, если земельный уча-

¹⁰⁰ Апелляционное определение Кировского областного суда от 21 апреля 2015 г. по делу № 33-1441/2015. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

¹⁰¹ О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации : федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ // Рос. газета. 2005. 12 янв.

сток не сформирован и в отношении него не проведен государственный кадастровый учет, земля под многоквартирным домом находится в собственности соответствующего публично-правового образования.

Вместе с тем по смыслу чч. 3 и 4 ст. 16 вышеуказанного Закона собственник не вправе распоряжаться этой землей в той части, в которой должен быть сформирован земельный участок под многоквартирным домом. В свою очередь, собственники помещений в многоквартирном доме вправе владеть и пользоваться этим земельным участком в той мере, в какой это необходимо для эксплуатации ими многоквартирного дома, а также объектов, входящих в состав общего имущества в таком доме.

Собственники помещений в многоквартирном доме как законные владельцы земельного участка, на котором расположен дом и который необходим для его эксплуатации, в силу ст. 305 ГК РФ имеют право требовать устранения всяких нарушений их прав, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения, а также право на защиту своего владения, в том числе против собственника земельного участка.

Так, Б. обратился в суд с иском к администрации Саратовского муниципального района, М. о признании недействительным договора аренды земельного участка, прекращении права аренды на земельный участок.

Исковые требования обоснованы тем, что Б. является собственником квартиры в многоквартирном доме. В апреле 2010 г. между администрацией и М. заключен договор аренды земельного участка для ведения огородничества на основании постановления главы администрации. По мнению Б., договор аренды заключен с нарушением требований ЖК РФ, поскольку земельный участок входит в состав придомовой территории под многоквартирным домом. Истец просил суд признать заключенный договор аренды недействительным, прекратить право аренды М. на спорный земельный участок.

Судом было установлено, что спорный земельный участок, предоставленный в аренду М., находится в границах участка, составляющего придомовую территорию, что является нарушением норм земельного и жилищного законодательства (ст. 36 ЖК РФ, ст. 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»). В связи с этим договор аренды спорного земельного участка был признан недействительным, судом применены последствия недействительности ничтожной сделки (ст. ст. 167, 168 ГК РФ).

*Определением судебной коллегии Саратовского областного суда решение суда первой инстанции оставлено без изменения*¹⁰².

В предоставлении земельного участка может быть также отказано, если земельный участок не сформирован и не поставлен на кадастровый учет.

Предоставлению земельного участка предшествует его формирование в соответствии с Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости», которое предусматривает проведение его межевания с составлением межевого плана, а также постановку земельного участка на кадастровый учет. Мероприятия по межеванию земельного участка и постановке на кадастровый учет осуществляются за счет обратившегося лица. При невыполнении данных требований орган местного самоуправления вправе отказать в предоставлении земельного участка, поскольку отсутствует объект правоотношений.

В предмет доказывания по делам об отказе в предоставлении земельных участков входят следующие факты:

- обращение лица к уполномоченному органу с заявлением о предоставлении земельного участка;
- принятие уполномоченным органом решения об отказе в предоставлении земельного участка или уклонение от такового;
- наличие одного из обстоятельств, являющихся основанием к отказу в предоставлении земельного участка (например, отсутствие свободных земель в испрашиваемой заявителем местности, превышение установленных законом предельных размеров и т. д.);
- нарушение прав и свобод заявителя или создание препятствий к их осуществлению отказом в предоставлении земельного участка или уклонением от такового (например, права иметь в частной собственности землю, заниматься созданием крестьянского (фермерского) хозяйства и т. п.).

Следующей разновидностью являются ***споры, возникающие в связи с нарушением процедуры предоставления земельных участков.***

Нарушения процедуры предоставления земельных участков условно можно разделить на две основные группы:

- несоблюдение сроков;
- несоблюдение других обязательных требований.

¹⁰² Обзор судебной практики по гражданским делам по спорам, связанным с предоставлением земельных участков из состава земель населенных пунктов, рассмотренным судами Саратовской области в 2011–2012 годах.

К несоблюдению других обязательных требований можно отнести, например, неопубликование муниципальным образованием сведений о предоставлении земельного участка или непроведение торгов при обращении двух и более лиц, заинтересованных в приобретении земельного участка, и т. д.

Особенности предоставления государственных и муниципальных земельных участков содержатся в главе V¹ ЗК РФ «Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности», а также в законах субъектов РФ.

В статье 39¹⁸ ЗК РФ указаны особенности предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности.

Так, в случае поступления заявления гражданина о предоставлении земельного участка для осуществления указанной деятельности уполномоченный орган в срок, не превышающий тридцати дней, совершает одно из следующих действий:

- 1) обеспечивает опубликование извещения о предоставлении земельного участка для указанных целей в установленном порядке по месту нахождения земельного участка и размещает извещение в информационно-телекоммуникационной сети Интернет;
- 2) принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка.

В извещении указывается информация о праве граждан или крестьянских (фермерских) хозяйств, заинтересованных в предоставлении данного земельного участка, в течение тридцати дней со дня опубликования подавать заявления о намерении участвовать в аукционе по продаже земельного участка или аукционе на право заключения договора аренды указанного земельного участка.

Если по истечении тридцати дней со дня опубликования извещения заявления иных граждан, крестьянских (фермерских) хозяйств о намерении участвовать в аукционе не поступили, уполномоченный орган осуществляет подготовку проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка в трех экземплярах, их подписание и направление заявителю.

В случае поступления в указанный срок заявлений от иных лиц о намерении участвовать в аукционе уполномоченный орган в недельный срок принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка без проведения аукциона лицу, обратившемуся с заявлением о предоставлении земельного участка, и о проведении аукциона по продаже данного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для целей, указанных в заявлении о предоставлении земельного участка.

Следует отметить, что в соответствии со ст. 19.9 КоАП РФ за нарушение порядка предоставления земельных участков должностное лицо может быть привлечено к административной ответственности.

При этом ч. 1 указанной правовой нормы предусмотрена ответственность должностных лиц именно за нарушение установленных законодательством сроков рассмотрения заявлений граждан или юридических лиц о предоставлении находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков.

В качестве ответчика по указанным спорам выступает орган местного самоуправления как орган, уполномоченный на принятие решений о предоставлении земельных участков.

Истцами по спорам о нарушении процедуры предоставления земельных участков могут быть не только лица, подавшие заявление о предоставлении земельного участка, но и другие заинтересованные лица, полагающие, что их права нарушены. Например, это может быть лицо, заинтересованное в приобретении земельного участка, но не сумевшее реализовать свое право по причине непроведения процедуры торгов.

Например, Г. обратилась в суд с иском к администрации Уфимского района Республики Башкортостан о признании незаконными действий администрации по предоставлению земельного участка без проведения торгов, возложении на администрацию обязанности провести торги в отношении указанного земельного участка, приняв заявление истца о предоставлении испрашиваемого земельного участка для процедуры торгов.

Истцу стало известно о том, что испрашиваемый ею земельный участок передан другому лицу без проведения торгов. Г. считает, что указанные действия ответчика противоречат земельному законодательству, поскольку на спорный земельный участок имеются два претендента. Поскольку торги по земельному участку не проводились, заявление Г. не рассматривалось, то действия администрации по предо-

ставлению испрашиваемого земельного участка иному лицу без проведения торгов нельзя признать законными.

По письменному обращению Г. администрация признала совершенную техническую ошибку в том, что не было учтено первичное заявление истца о предоставлении вышеуказанного земельного участка.

Решением районного суда истцу было отказано в удовлетворении его требований. Отказывая Г., суд исходил из того, что истец не представил доказательств надлежащего оформления и подачи в течение 30 дней со дня опубликования информационного сообщения в газете «Уфимские нивы» соответствующего заявления на предоставление спорного земельного участка, что лишает ее права ссылаться на факт нарушения ее прав действиями ответчика.

Исходя из установленных по делу обстоятельств, судебная коллегия нашла вывод суда первой инстанции неправомерным, поскольку по заявлению истца о предоставлении испрашиваемого земельного участка для целей, не связанных со строительством, органом местного самоуправления было принято решение о предоставлении истцу спорного земельного участка с проведением торгов. Так как после публикации объявления истец не осталась единственным претендентом на спорный земельный участок, ответчик в соответствии с Положением о порядке предоставления земельных участков должен был провести торги на право аренды данного земельного участка.

В связи с этим определением Судебной коллегии Верховного Суда Республики Башкортостан от 2 июля 2015 г. решение районного суда отменено. Принято решение обязать администрацию Уфимского района провести торги по продаже права на заключение договора аренды указанного земельного участка¹⁰³.

В судебной практике нередко встречаются споры, связанные с изъятием земельных участков.

В соответствии со ст. 35 Конституции РФ никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения.

Для государственных или муниципальных нужд может быть изъят земельный участок, как находящийся на праве постоянного (бессроч-

¹⁰³ Апелляционное определение Верховного Суда Республики Башкортостан от 2 июля 2015 г. по делу № 33-11050/2015. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

ного) пользования, пожизненного наследуемого владения, так и на праве собственности. Кроме того, в результате изъятия может быть досрочно прекращен договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, а также договор безвозмездного пользования таким земельным участком (ст. 279 ГК РФ).

Все основания принудительного прекращения прав на земельные участки условно можно разделить на две группы:

- связанные с объективными обстоятельствами;
- обусловленные субъективными причинами (поведением правообладателей земельных участков).

Юридически значимыми фактами, которые устанавливаются судами для разрешения дел указанной категории, являются:

- решение об изъятии земельного участка принято компетентным органом (ст. 279 ГК РФ);
- принятое решение об изъятии земельного участка соответствует целям, предусмотренным законом (обусловлено государственными или муниципальными нуждами);
- изъятие земельного участка неизбежно ведет к прекращению права собственности на объекты недвижимости, расположенные на этом участке, ввиду невозможности использования их по своему назначению (ст. 239 ГК РФ).

Нередко на практике возникают ситуации, когда для государственных или муниципальных нужд существует необходимость в изъятии лишь части земельного участка.

В соответствии со ст. 279 ГК РФ объектом изъятия для публичных нужд является лишь земельный участок. В отличие от действующей редакции, прежняя редакция п. 5 ст. 279 ГК РФ предусматривала возможность выкупа для государственных или муниципальных нужд части земельного участка.

В связи с этим возникает вопрос о том, каким образом можно произвести выкуп части земельного участка.

Согласимся с мнением И. А. Колесниковой, которая полагает, что для решения указанной проблемы заинтересованному лицу необходимо инициировать проведение кадастровых работ по разделу земельного участка в целях дальнейшего изъятия уже не части участка, а вновь образованного в результате раздела земельного участка¹⁰⁴.

¹⁰⁴ Колесникова И. А. Часть земельного участка как объект правоотношений // Право и экономика. 2013. № 5. С. 56–63.

Данное положение нередко применяется на практике, когда при необходимости изъятия для государственных и муниципальных нужд лишь некоторой части земельного участка осуществляется его раздел с последующим изъятием образованного в результате раздела земельного участка.

Важным последствием изъятия земельного участка является прекращение установленного в отношении данного участка сервитута. Так, в соответствии с п. 4 ст. 279 ГК РФ со дня прекращения прав на изъятый земельный участок прежнего правообладателя прекращаются сервитут, залог, установленные в отношении такого земельного участка, а также договоры, заключенные данным правообладателем в отношении такого земельного участка.

При этом сервитуты, установленные в отношении изъятых земельных участков, сохраняются в случае, если использование такого земельного участка на условиях сервитута не противоречит целям, для которых осуществляется изъятие земельного участка.

Споры, связанные с изъятием земельных участков, условно можно разделить на две основные группы:

- об оспаривании решения об изъятии земельного участка;
- о понуждении уполномоченного органа к изъятию земельного участка.

Наиболее распространенной разновидностью являются *споры, связанные с оспариванием решения об изъятии земельного участка*.

Решение об изъятии можно обжаловать в суд в порядке административного судопроизводства в течение трех месяцев со дня, когда организации или гражданину стало известно о нарушении их прав и законных интересов (п. 1 ст. 219 КАС РФ).

Согласно п. 13 ст. 56⁶ ЗК РФ решение об изъятии действует в течение трех лет со дня его принятия. Это означает, что если в течение указанного срока уполномоченный орган так и не приступил к изъятию, то после его истечения нужно будет начинать всю процедуру, включая принятие решения об изъятии, заново.

Анализ судебной практики показал, что в настоящее время при обжаловании в суд актов уполномоченных государственных органов исполнительной власти или органов местного самоуправления об изъятии земельных участков заявители чаще всего оспаривают наличие публичных нужд или соблюдение исключительности изъятия, о которой говорится в ст. 49 ЗК РФ.

Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд согласно ст. 49 ЗК РФ осуществляется в исключительных случаях по основаниям, связанным с:

- 1) выполнением международных договоров Российской Федерации;
- 2) строительством, реконструкцией следующих объектов государственного значения (объектов федерального значения, объектов регионального значения) или объектов местного значения при отсутствии других возможных вариантов строительства, реконструкции этих объектов:

- объектов федеральных энергетических систем и объектов энергетических систем регионального значения;

- объектов использования атомной энергии;

- объектов обороны страны и безопасности государства, в том числе инженерно-технические сооружения, линии связи и коммуникации, возведенные в интересах защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации;

- объектов федерального транспорта, объектов связи федерального значения, а также объектов транспорта, объектов связи регионального значения, объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования;

- объектов, обеспечивающих космическую деятельность;

- линейных объектов федерального и регионального значения, обеспечивающих деятельность субъектов естественных монополий;

- объектов систем электроснабжения, газоснабжения, объектов систем теплоснабжения, объектов централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения федерального, регионального или местного значения;

- автомобильных дорог федерального, регионального или межмуниципального, местного значения;

- 3) иными основаниями, предусмотренными федеральными законами.

К иным основаниям, предусмотренным специальными федеральными законами, можно отнести изъятие земельных участков для размещения олимпийских объектов для проведения Олимпийских и Паралимпийских зимних игр в 2014 г. в Сочи, для размещения объектов инфраструктуры Чемпионата мира по футболу в 2018 г. и т. д.

Таким образом, перечень случаев возможного изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд не является ис-

черпывающим, так как в него могут вноситься дополнительные основания в процессе принятия федеральных законов.

Отметим, что в настоящее время изъятие земельных участков для размещения объектов, указанных в ст. 49 ЗК РФ, возможно, только если они предусмотрены в документах территориального планирования и проектах планировки территории (п. 1 ст. 56³ ЗК РФ). Причем решение об изъятии должно быть принято не позднее чем в течение трех лет со дня утверждения проекта планировки территории, предусматривающего размещение таких объектов (п. 3 ст. 56³ ЗК РФ).

Однако эти новые ограничения не распространяются на случаи, когда решение о предварительном согласовании места размещения объекта в целях изъятия участка было принято еще до 1 апреля 2015 г. (п. 2 ст. 26 Федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»)¹⁰⁵.

В градостроительном законодательстве предусмотрено право физических и юридических лиц оспорить документацию по планировке территории (п. 17 ст. 45 ГрК РФ).

Условием размещения указанных в ст. 49 ЗК РФ объектов является отсутствие других вариантов возможного размещения. Тем самым законодатель закрепляет принцип исключительности, которым необходимо руководствоваться при решении вопроса об изъятии земельного участка для публичных нужд. Принцип исключительности предполагает необходимость доказывания отсутствия возможных вариантов размещения предполагаемого объекта органом, принимающим решение об изъятии земельного участка для публичных нужд, кроме как на данном земельном участке. Такой вывод подтверждается и судебной практикой.

Как свидетельствует судебно-арбитражная практика, суды признают акты органов государственной исполнительной власти и органов местного самоуправления незаконными, если изъятие земельных участков не соответствует принципу исключительности, заложенному в ст. 49 ЗК РФ, и не подпадает под основания изъятия земельного участка, установленные в указанной статье.

Следующей разновидностью являются *споры о понуждении уполномоченного органа к изъятию земельного участка*. Нередко возни-

¹⁰⁵ О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации : федеральный закон от 31 декабря 2014 г. № 499-ФЗ // Рос. газета. 2015. 12 янв.

кают ситуации, когда обладатель земельного участка заинтересован в его изъятии для государственных или муниципальных нужд. Указанные споры, как правило, возникают в случаях, когда земельный участок уже фактически используется для государственных или муниципальных нужд, в то время как решение о его изъятии путем выкупа не принято.

Например, Р. обратился в суд с требованием возложить на ФКУ «Упрдор Холмогоры» обязанность принять решение об изъятии принадлежащего ему земельного участка для государственных нужд путем выкупа. Принадлежащий ему земельный участок фактически занят автомобильной дорогой, в то время как решение об изъятии земельного участка для государственных нужд путем выкупа не принято.

Подобные споры могут также возникать в случае отмены постановления об изъятии земельного участка ввиду отсутствия необходимости в его использовании для государственных или муниципальных нужд.

Так, постановлением администрации г. Бийска было принято решение об изъятии у К. для нужд муниципального образования путем выкупа земельного участка и расположенного на нем здания кафе. Фактическое изъятие земельного участка и нежилого здания осуществлено не было. Здание кафе не снесено.

Получив информацию об изъятии, К. прекратила деятельность по извлечению прибыли от использования указанного имущества, не стала предпринимать меры к подготовке его к летнему сезону. После этого она увидела в газете опубликованное постановление «Об отмене постановления администрации г. Бийска “Об изъятии имущества для муниципальных нужд”». К. полагает, что данное постановление является незаконным, поскольку оно влечет для нее убытки и нарушает ее права на использование принадлежащего ей имущества, часть которого повреждена при проведении работ по строительству защитной дамбы. К. обратилась в суд с заявлением, в котором просила признать незаконным постановление администрации «Об отмене постановления администрации г. Бийска об изъятии имущества для муниципальных нужд», обязать администрацию исполнить постановление «Об изъятии данного имущества для муниципальных нужд».

Основанием для отмены постановления администрации послужило отсутствие необходимости в использовании спорного земельного участка для строительства объекта, а также несоответствие указанного постановления положениям ст. 49 ЗК РФ. Из акта проверки

видно, что возведенная вдоль берега реки дамба находится в стороне от участка К.

В соответствии со ст. 49 ЗК РФ изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях, связанных с размещением указанных в данной статье объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов.

В данном случае, как установлено судом, для размещения объекта участок, предоставленный К. по договору аренды, не требуется. С учетом изложенного суд первой инстанции пришел к правильному выводу об отсутствии оснований для удовлетворения заявленных требований¹⁰⁶.

В качестве доказательств по спорам указанной разновидности могут выступать:

- акты обследования;
- проектная документация строящегося объекта;
- постановление об изъятии земельного участка;
- заключение кадастрового инженера;
- документы территориального планирования и проекты планировки территории.

Если уполномоченный орган не выполняет обязанность, связанную с выкупом земельного участка, то владелец земельного участка вправе обратиться в суд с требованием:

- о понуждении заключить договор купли-продажи земельного участка;
- о признании незаконным отказа уполномоченного органа в выкупе земельного участка (либо его бездействия).

Истцами по указанным спорам могут выступать лица, у которых земельный участок, в отношении которого не выполняется обязанность по изъятию путем выкупа, находится в собственности на праве постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения.

Ответчиками по данным требованиям являются органы, принимающие решения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

¹⁰⁶ Апелляционное определение Алтайского краевого суда от 25 августа 2015 г. по делу № 33-8065/2015. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

Таким образом, споры, связанные с предоставлением земельных участков, в зависимости от основания возникновения можно разделить на два основных вида: связанные с отказом в предоставлении; возникающие в связи с нарушением процедуры предоставления. В свою очередь, споры, связанные с изъятием земельных участков, составляют следующие группы: об оспаривании решения об изъятии земельного участка; о понуждении уполномоченного органа к изъятию земельного участка.

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение	3
ГЛАВА I. ОБЩАЯ ПРАВОВАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА СПОРОВ О ПРАВАХ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ	
§ 1. Земельный участок как предмет спора.....	5
§ 2. Понятие и виды споров о правах на земельные участки.....	23
ГЛАВА II. ОСОБЕННОСТИ РАССМОТРЕНИЯ ОТДЕЛЬНЫХ КАТЕГОРИЙ СПОРОВ О ПРАВАХ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ	
§ 1. Споры о границах земельных участков.....	42
§ 2. Споры об устранении препятствий в пользовании земельными участками.....	77
§ 3. Споры о признании права собственности и других вещных прав на земельные участки.....	96
§ 4. Споры, связанные с разделом и определением порядка пользо- вания земельными участками.....	116
§ 5. Споры, связанные с предоставлением и изъятием земельных участков	131

Учебное издание

Тоточенко Денис Алексеевич

**РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ О ПРАВАХ
НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ**

Редактор О. В. Арефьева

Корректор М. В. Виноградова

Технический редактор Л. А. Янцен

ИД № 03160 от 02 ноября 2000 г.

Подписано в печать 21.12.2016. Формат 60х84/16. Бумага офсетная № 1. Усл. печ. л. 8,8.
Уч.-изд. л. 8,3. Тираж 110 экз. Заказ № 720.

Редакционно-издательский отдел
Группа полиграфической и оперативной печати
644092, г. Омск, пр-т Комарова, д. 7