

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Пензенский государственный университет архитектуры и строительства»
Факультет «Управление территориями»

Кафедра «Кадастр недвижимости и право»

«Утверждаю»

Зав. кафедрой

О.В. Тараканов

подпись, инициалы, фамилия

«19» июня 2017 г.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
К ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЕ НА ТЕМУ:
ЗЕМЕЛЬНЫЕ СПОРЫ: ПОНЯТИЯ, ВИДЫ, СПОСОБЫ
РАЗРЕШЕНИЯ

**Автор выпускной
квалификационной работы**

Подпись

А.С. Несудимова
инициалы, фамилия

Обозначение ВКР - 2069059 – 21.03.02 – 130479 – 2017

Группа ЗиК – 41

Направление 21.03.02 «Землеустройство и кадастры»

номер, наименование

**Руководитель выпускной
квалификационной работы**

подпись, дата

И.И. Маслова
инициалы, фамилия

Консультанты по разделам

Право

наименование раздела

подпись, дата

И.И. Маслова
инициалы, фамилия

Нормоконтроль

наименование раздела

подпись, дата

Е.А. Белякова
инициалы, фамилия

Пенза 2017

«Утверждаю»

заведующий кафедрой «Кадастр
недвижимости и право»

О.В. Тараканов

«02» декабря 2016 г.

ЗАДАНИЕ
на выпускную квалификационную работу
студенту(ке) группы ЗиК-41

Несудимовой Анастасии Сергеевне

(фамилия, имя, отчество)

Тема выпускной квалификационной работы

Земельные споры: понятие, виды, способы разрешения

*утверждена приказом по Пензенскому государственному университету
архитектуры и строительства № 06-09-332
от «01» декабря 2016 г.*

*Срок представления выпускной квалификационной работы к защите
«12» июня 2017 г.*

1. Исходные данные к выпускной квалификационной работе

1. Земельный кодекс РФ
2. Гражданский кодекс РФ
3. Судебные решения районных, городских, областных судов субъектов РФ по административным и гражданским делам (Сайт РосПравосудие)

2. Содержание пояснительной записки

Введение	6
1 Земельные споры: теоретический аспект	10
1.1 Законодательство РФ о земельных спорах	10
1.2 Способы восстановления нарушенных прав в земельных правоотношениях.....	13
2 Земельный спор как юридическая процедура	25
2.1 Понятие и виды земельных споров.....	25

2.2 Пути разрешения земельных споров	29
3 Земельные споры по установлению сервитута.....	38
3.1 Понятие и виды сервитута	38
3.2 Анализ судебной практики земельным спорам по проблемам сервитута	48
3.3 Рекомендации для участников земельных споров по проблемам сервитута	61
Заключение	70
Список литературы	77
Приложения	

3. Перечень графического (иллюстрационного) материала

1. Нормативно-правовые акты для разрешения земельных споров.
Суды для разрешения земельных споров
2. Стадии земельного спора
3. Классификация земельных споров
4. Порядок установления сервитута на земельный участок.
Сущность земельного сервитута

Консультанты по разделам выпускной квалификационной работы

Право		И.И. Маслова
<i>наименование раздела</i>	<i>подпись, дата</i>	<i>инициалы, фамилия</i>

Дата выдачи задания «02» декабря 2016 г.

Руководитель _____ И.И. Маслова
подпись

Задание принял к исполнению «02» декабря 2016 г.

_____ А.С. Несудимова
подпись студента

АННОТАЦИЯ

выпускной квалификационной работы

Несудимовой Анастасии Сергеевны

на тему: «Земельные споры: понятие, виды и способы их разрешения»

Научный руководитель: профессор Маслова И.И.

Выпускная квалификационная работа посвящена земельным спорам, а именно их понятиям, видам и способам их разрешения.

В первой главе «Земельные споры: теоретический аспект» анализируются нормативно-правовые источники.

Во второй главе «Земельный спор как юридическая процедура» рассматриваются понятие и виды земельных споров, а также способы их разрешения.

В третьей главе «Земельные споры по установлению сервитута» анализируется понятие и виды сервитута, анализируется судебная практика разных субъектов Российской Федерации, предлагаются рекомендации для участников спора.

Graduation qualification work is devoted to land disputes, namely their concepts, types and ways of their resolution.

In the first chapter "Land disputes: the theoretical aspect", regulatory legal sources are analyzed.

In the second chapter "Land dispute as a legal procedure", the concept and types of land disputes are considered, as well as the ways to resolve them.

In the third chapter "Land disputes on the establishment of an easement", the concept and types of servitude are analyzed, judicial practice of different subjects of the Russian Federation

Автор работы

Несудимова А.С.

Руководитель работы

Маслова И.И.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	6
1 ЗЕМЕЛЬНЫЕ СПОРЫ: ТЕОРЕТИЧЕСКИЙ АСПЕКТ	10
1.1 Законодательство РФ о земельных спорах.....	10
1.2 Способы восстановления нарушенных прав в земельных правоотношениях.....	13
2 ЗЕМЕЛЬНЫЙ СПОР КАК ЮРИДИЧЕСКАЯ ПРОЦЕДУРА	25
2.1 Понятие и виды земельных споров.....	25
2.2 Пути разрешения земельных споров.....	29
3 ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО РЕГУЛИРОВАНИЮ ЗЕМЕЛЬНЫХ СПОРОВ НА ПРИМЕРЕ СЕРВИТУТА	38
3.1 Понятие и виды сервитута.....	38
3.2 Анализ судебной практики земельных споров по проблемам сервитута.....	47
3.3 Рекомендации для участников земельных споров по проблемам сервитута.....	60
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	70
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ	77
ПРИЛОЖЕНИЯ	

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы. Во все времена существования человечества земля была одним из главных источников жизни. Она давала всё - территорию проживания, хлеб, воду и другие материальные блага для существования человека. Земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории. Земля приобретает ценность и соответственно с этим становится объектом имеющего собственника, как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории и может находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности Данное положение закреплено в части 1 статьи 9 Конституции Российской Федерации [1, ст. 9].

Такая ценность предполагает определённый интерес вокруг неё субъектов хозяйственной и предпринимательской деятельности, привлекает к себе внимание субъектов права. Зачастую интересы субъектов хозяйственной деятельности (граждане) сталкиваются с интересами субъектов предпринимательской деятельности (различного рода юридические лица, фермерского хозяйства), а интересы тех, могут не совпадать с интересами друг друга, государства и наоборот. Все эти столкновения интересов выливаются в споры, объектом которых является земля. Земельные споры являются неотъемлемым элементом земельных отношений.

Возникновение спорных отношений связано с нарушением законных прав одного со стороны другого лица. Спор возникает, тогда, когда первый считает своё право нарушенным, заявляет об этом, требуя его справедливого восстановления.

Таким образом, необходимость многостороннего рассмотрения теоретических и практических аспектов земельных споров предопределила выбор темы выпускной квалификационной работы «Земельные споры: понятие, виды, способы разрешения», ее актуальность и значение.

Объектом исследования являются общественные отношения, возникающие по поводу разрешения земельных споров.

Предмет исследования - теоретические и практические вопросы разрешения земельных споров по законодательству Российской Федерации.

Степень разработанности темы. Хотя земельные споры являются распространенными юридическими фактами, современные проблемы правового регулирования не получили исчерпывающего анализа и остаются малоисследованной темой в юридической науке.

Теоретическую основу исследования составили труды ведущих представителей науки земельного права, занимавшихся проблемами разрешения земельных споров в советский период (Б.В. Ерофеев, Ю.Г. Жариков, И.А. Иконицкая, Н.И. Краснов и др.). При подготовке данной работы использовались также работы известных ученых-юристов в сфере гражданского процессуального права, работы которых посвящены вопросам изучения природы, специфики и содержания споров о праве гражданском

В условиях современных земельных отношений остаются малоизученными. Имеются лишь отдельные исследования, комментарии по вопросам рассмотрения земельных споров, обзоры и выступления ученых-юристов по этим вопросам в печати (Осокин Н.Н.).

Краткое изложение содержания законодательства о порядке рассмотрения земельных споров традиционно присутствует во многих учебниках и учебных пособиях по земельному праву (С.А. Боголюбов, Р.К. Гусев, Веденин Н.Н, Б.В. Ерофеев и др.).

При написании работы использовались положения трудов по различным отраслям знаний: общей теории права, земельного, конституционного, гражданского, административного права, гражданского процессуального и арбитражного процессуального права. Кроме того, были изучены опубликованные материалы судебной практики.

Целью данной выпускной квалификационной работы является исследование сущности понятия земельного спора и модели его правового регулирования на примере сервитута.

Задачи работы:

1. Выявление подходов к определению понятия и классификации земельных споров.
2. Анализ нормативно-правовой базы и научной литературы.
3. Изучение судебной практики по разрешению земельных споров.
4. Определение стадий разрешения земельного спора.
5. Разработка рекомендаций по оформлению документов, необходимых для разрешения земельного спора.

Результатом данной работы являются предложения по регулированию земельных споров на примере сервитута.

Структура данной работы состоит из введения, основной части, заключения, библиографического списка и приложения.

Во введении дается краткое обоснование выбора темы ВКР, обосновывается актуальность проблемы исследования, объект и предмет исследования, определяются цель и задачи, методы исследования проекта.

Основная часть состоит из трех глав.

В первой главе «Земельные споры: теоретический аспект» анализируются нормативно-правовые источники.

Во второй главе «Земельный спор как юридическая процедура» рассматриваются понятие и виды земельных споров, а также способы их разрешения.

В третьей главе «Земельные споры по установлению сервитута» анализируется понятие и виды сервитута, анализируется судебная практика разных субъектов Российской Федерации.

В заключении даются выводы и предложения.

Библиографический список содержит все использованные источники литературы.

В приложении содержатся копии собранных документов, статистические данные, графики, таблицы и другие документы.

Нормативную базу исследования составили Конституция РФ, Земельный кодекс РФ (далее-ЗК РФ), Кодекс РФ об административных правонарушениях (далее-КоАП РФ), Гражданский кодекс РФ (далее -ГК РФ), Гражданско-процессуальный кодекс РФ (далее – ГПК РФ), федеральные законы, подзаконные акты, судебная практика.

Методологической основой исследования послужили концептуальные положения общенаучного диалектического метода познания и вытекающие из него частно-научные методы: исторический, системно-структурный, статистический, комплексного анализа, сравнительного анализа, правового моделирования и правового прогнозирования.

1 ЗЕМЕЛЬНЫЕ СПОРЫ: ТЕОРЕТИЧЕСКИЙ АСПЕКТ

1.1 Законодательство РФ о земельных спорах

Земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории. в части 1 статьи 9 Конституции Российской Федерации [1, ст. 9].

В ч. 2 ст. 9 Конституции устанавливается, что "земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности".

Правовое регулирование земельных отношений в России определяет комплексный характер вопросов разрешения земельных споров. Это означает, что при разрешении земельных споров применяются не только нормы земельного, но и гражданского, административного, финансового права и других его отраслей. Состояние и работа механизмов разрешения земельных споров являются своеобразным индикатором качества действующего законодательства.

Действующее законодательство не содержит самого определения юридического конфликта или земельного конфликта, спора.

Понятие земельного спора присутствует в Земельном Кодексе РФ (глава 9 «Защита прав на землю и рассмотрение земельных споров»).

В ЗК РФ определены основания для признание права на земельный участок (ст. 59 «Признание права на земельный участок»).

Признание права на земельный участок осуществляется в судебном порядке. Судебное решение, установившее право на землю, является юридическим основанием, при наличии которого органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним обязаны осуществить государственную регистрацию права на землю или сделки с землей в порядке, установленном Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости".

Признание права является одним из способов защиты гражданских прав, предусмотренных ст.12 ГК РФ. Признанием права снимается сомнение в принадлежности права тому или иному лицу. Лицо, считающее себя собственником находящегося в его владении недвижимого имущества, право на которое зарегистрировано за иным субъектом, вправе обратиться в суд с иском о признании права собственности. Иски о признании права могут предъявляться и в тех случаях, когда есть неточности в документах (неправильное оформление, неточное наименование правообладателя, особенно если это наименование несколько раз менялось, и т.п.) .

В судебной практике отмечается, что иск о признании права собственности как способ восстановления и защиты нарушенного права может быть удовлетворен (при наличии правовых оснований) только в случае, если он предъявлен лицом, фактически владеющим спорным имуществом, но не являющимся зарегистрированным правообладателем. Иск, направленный исключительно на признание права собственности, предъявленный лицом, не владеющим имуществом, не может быть удовлетворен, поскольку это не восстановит нарушенное право, а лишь приведет к правовой неопределенности.

С учетом сказанного, например, было отказано в таком иске Садоводческое некоммерческое товарищество (СНТ) "Октябрьский" к мэрии г. Ярославля о признании права собственности на земельный участок, расположенный в Заволжском районе города Ярославля, площадью 2,5 гектара. Суд посчитал, что избранный истцом способ защиты не обеспечит восстановление нарушенных прав членов товарищества, поскольку спорный земельный участок изъят для государственных нужд и использован для возведения моста. Земельный участок площадью 2,5 гектара не прошел государственный кадастровый учет, т.е. отсутствует как объект земельных отношений, следовательно, в отношении него каких-либо прав не возникло. [26]

Юридическое признание права на земельный участок возможно в силу приобретательной давности. Следует отметить, что вопрос о том, применимы ли

нормы ст.234 ГК РФ о приобретательной давности к земельным участкам, является дискуссионным.

На основе презумпции, установленной п.2 ст.214 ГК РФ (все земли, не предоставленные в частную собственность, являются государственной собственностью), одни юристы делают вывод, что признание права собственности по давности владения вообще не применимо к земельным участкам, другие допускают это, но лишь в отношении земельных участков, которые ранее были предоставлены гражданам и организациям в частную собственность.

Последняя позиция нашла отражение и в судебной практике: применительно к земельным участкам, находящимся в государственной или муниципальной собственности, суды (как арбитражные, так и суды общей юрисдикции) отказывают в признании на них права собственности по давности владения, указывая, что они приобретаются в собственность в порядке, установленном земельным законодательством.

Следует также учесть, что ни ГК РФ, ни земельное законодательство не содержат оговорки, что институт приобретательной давности к земельным участкам не применяется. Земельные участки, не предоставленные в частную собственность, не могут быть признаны бесхозным имуществом (так как у таких участков есть собственник - государство).

Но если гражданин в течение 15 лет пользуется таким земельным участком, хотя и без достаточных правовых оснований либо без юридического оформления, но с соблюдением требований ст.234 ГК РФ (добросовестно, открыто и непрерывно), то он вправе ставить вопрос о признании за ним права собственности на этот земельный участок.

Пункт 2 ст. 59 ЗК РФ устанавливает обязанность органов, осуществляющих государственную регистрацию права, произвести регистрацию права, установленного (признанного) решением суда. Копии вступивших в силу решений и определений судов в отношении прав на недвижимое имущество

подлежат в трехдневный срок обязательному направлению судебными органами в орган по регистрации прав.

В соответствии с ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (ст.28) отказ в регистрации права в этом случае возможен лишь по основаниям, установленным данным законом, например в случаях, когда документы, представленные на государственную регистрацию прав, по форме или содержанию не соответствуют требованиям действующего законодательства.

Удовлетворяя иск о признании права, суд подтверждает то право, которое существовало как на момент возникновения спора, так и на момент предъявления иска и разрешения спора. На основе данного судебного решения органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на земельные участки (органы Росреестра), обязаны зарегистрировать признанное судом право собственника (землепользователя, землевладельца) и выдать им правоудостоверяющий документ (свидетельство о праве) на земельный участок.

1.2 Способы восстановления нарушенных прав в земельных правоотношениях

В ч. 1 ст. 60 ЗК РФ определены случаи восстановления нарушенного права на земельный участок, а именно: 1) признания судом недействительным акта исполнительного органа государственной власти или акта органа местного самоуправления, повлекших за собой нарушение права на земельный участок; 2) восстановление положения, существовавшего до нарушения права, и пресечение действий, нарушающих это право или создающих угрозу его нарушения, также является одним из способов защиты гражданских прав, предусмотренных ст.12 ГК РФ.

К способам защиты права согласно ГК РФ относятся также признание недействительным акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, возмещение убытков и др., упоминаемые в данной и последующих статьях ЗК РФ. Все эти способы тесно связаны между собой. При защите права могут применяться одновременно несколько способов защиты.

Пункт 1 ст. 60 ЗК РФ содержит неисчерпывающий перечень случаев, когда нарушенное право подлежит восстановлению. Здесь названы лишь некоторые из них и дана отсылка к другим случаям, предусмотренным федеральными законами. К ним, в частности, могут быть отнесены такие способы защиты права, предусмотренные гражданским законодательством, как признание сделок недействительными, самозащита права и др. В принципе, должно действовать правило о том, что нарушенное право подлежит восстановлению во всех случаях.

Чаще всего восстановление положения, существовавшего до нарушения права на земельный участок, достигается посредством обязанности нарушителя в соответствии с решением суда освободить самовольно занятый земельный участок, в том числе и путем сноса всех незаконно возведенных на нем сооружений; 2) самовольного занятия земельного участка; [27]

3) в иных предусмотренных федеральными законами случаях.

Кроме того, в ч. 2 ст. 60 указаны пути пресечения действий, нарушающих права на землю граждан и юридических лиц или создающих угрозу их нарушения, а именно:

1) признание недействительными в судебном порядке в соответствии со статьей 61 ЗК РФ не соответствующих законодательству актов исполнительных органов государственной власти или актов органов местного самоуправления;

2) приостановление исполнения не соответствующих законодательству актов исполнительных органов государственной власти или актов органов местного самоуправления;

3) приостановление промышленного, гражданско-жилищного и другого строительства, разработки месторождений полезных ископаемых и торфа, эксплуатации объектов, проведения агрохимических, лесомелиоративных, геолого-разведочных, поисковых, геодезических и иных работ в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;

4) восстановление положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

Если суд признает недействительным акт органа государственной власти

или органа местного самоуправления, например, об изъятии земельного участка у землепользователя, то участок ему возвращается. Тем самым одновременно и пресекаются действия, нарушающие права на земельный участок, и восстанавливается положение, существовавшее до нарушения права.

Нарушения прав на земельный участок или угрозы таких нарушений могут быть выявлены в ходе осуществления государственного земельного надзора[28]. Должностные лица, осуществляющие государственный земельный надзор, вправе давать обязательные для исполнения предписания об устранении выявленных в ходе проверок нарушений земельного законодательства и их последствий (Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, Федеральная служба по надзору в сфере природопользования, Федеральная служба по ветеринарному и фитосанитарному надзору и их территориальными органами).

В статье 60 ЗК РФ не говорится о таком способе защиты, как обжалование действий и особенно бездействия должностных лиц, которые влекут за собой нарушение прав граждан и юридических лиц на землю [29]. Требования о признании незаконным бездействия того или иного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления сопровождается обычно и требованием об обязанности совершить соответствующее действие, принять решение или иным образом устранить допущенные нарушения прав и законных интересов заявителя.

При этом, как правильно указывают суды, возложение обязанности совершить определенные действия не является самостоятельным требованием, а рассматривается в качестве способа устранения нарушения прав и законных интересов заявителя и должно быть соразмерно нарушенному праву с учетом обстоятельств дела [30]. Обязанность судов включать соответствующие положения в резолютивную часть решения указана в ст.201 АПК РФ. Статья 258 ГПК РФ также предусматривает, что признав обоснованным заявление о признании действия (бездействия) незаконным, суд принимает решение об обязанности соответствующего органа государственной власти, органа местного

самоуправления, должностного лица, государственного или муниципального служащего устранить в полном объеме допущенное нарушение прав и свобод гражданина или препятствие к осуществлению гражданином его прав и свобод.

В п.2 данной статьи перечисляются способы пресечения действий, нарушающих права на землю. Некоторые из них нуждаются в уточнении с точки зрения изложения правового предписания. В частности, из п.4 п.2 следует, что действия, нарушающие права на земельные участки, могут быть пресечены путем пресечения действий, нарушающих право. Представляется, что такая редакция нормы является неудачной и нуждается в уточнении.

В статье 61 ЗК РФ определен порядок признания недействительным акта исполнительного органа государственной власти или акта органа местного самоуправления.

1. Ненормативный акт исполнительного органа государственной власти или ненормативный акт органа местного самоуправления, а в случаях, предусмотренных законом, также нормативный акт, не соответствующий закону или иным нормативным правовым актам и нарушающий права и охраняемые законом интересы гражданина или юридического лица в области использования и охраны земель, может быть признан судом недействительным.

2. Убытки, причиненные гражданину или юридическому лицу в результате издания не соответствующего закону или иному правовому акту и нарушающего права на землю и охраняемые законом интересы гражданина или юридического лица акта исполнительного органа государственной власти или акта органа местного самоуправления, подлежат возмещению в соответствии с гражданским законодательством.

Если суд признает недействительным акт органа государственной власти или органа местного самоуправления (см. комментарий к ст.61), например, об изъятии земельного участка у землепользователя, то участок ему возвращается. Тем самым одновременно и пресекаются действия, нарушающие права на земельный участок, и восстанавливается положение, существовавшее до нарушения права.

В данной статье не говорится о таком способе защиты, как обжалование действий и особенно бездействия должностных лиц, которые влекут за собой нарушение прав граждан и юридических лиц на землю. Такая возможность предусмотрена АПК РФ, ГПК РФ и Законом РФ от 27 апреля 1993 года "Об обжаловании в суд действий и решений, нарушающих права и свободы граждан", и, следовательно, этот способ восстановления нарушенного права подпадает под норму подп.3 п.1, а если действие выразилось в каком-либо решении (акте), то и под норму ст.61 комментируемого Кодекса.

Требования о признании незаконным бездействия того или иного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления сопровождается обычно и требованием об обязанности совершить соответствующее действие, принять решение или иным образом устранить допущенные нарушения прав и законных интересов заявителя.

При этом, как правильно указывают суды, возложение обязанности совершить определенные действия не является самостоятельным требованием, а рассматривается в качестве способа устранения нарушения прав и законных интересов заявителя и должно быть соразмерно нарушенному праву с учетом обстоятельств дела [30].

Обязанность судов включать соответствующие положения в резолютивную часть решения указана в ст.201 АПК РФ. Статья 258 ГПК РФ также предусматривает, что признав обоснованным заявление о признании действия (бездействия) незаконным, суд принимает решение об обязанности соответствующего органа государственной власти, органа местного самоуправления, должностного лица, государственного или муниципального служащего устранить в полном объеме допущенное нарушение прав и свобод гражданина или препятствие к осуществлению гражданином его прав и свобод.

Возмещение убытков регулируется статьей 62 ЗК РФ.

1. Убытки, причиненные нарушением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, подлежат возмещению в полном объеме, в том числе упущенная

выгода, в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

2. На основании решения суда лицо, виновное в нарушении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, может быть принуждено к исполнению обязанности в натуре (восстановлению плодородия почв, восстановлению земельных участков в прежних границах, возведению снесенных зданий, строений, сооружений или сносу незаконно возведенных зданий, строений, сооружений, восстановлению межевых и информационных знаков, устранению других земельных правонарушений и исполнению возникших обязательств).

Статья 62 применяется в тех случаях, когда причинение убытков вызвано нарушением прав собственников, землевладельцев, землепользователей и арендаторов (далее - землепользователи), но не связано с изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд и с изданием не соответствующего закону правового акта, нарушающего права землепользователей.

Эти убытки могут возникать как из договоров, так и из обязательств вследствие причинения вреда. Например, если арендодатель не предоставил арендатору земельный участок в указанный в договоре срок, арендатор вправе истребовать от него это имущество и потребовать возмещения убытков, причиненных задержкой исполнения, либо потребовать расторжения договора и возмещения убытков, причиненных его неисполнением (ст.611 ГК РФ). И наоборот, при несвоевременном возврате земельных участков арендатором арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки, а если эта плата не покрывает причиненных арендодателю убытков, он может потребовать их возмещения (ст.622 ГК РФ).

Убытки могут возникать и при неисполнении или ненадлежащем исполнении других договоров, связанных с использованием и отчуждением земельных участков, а также при признании договоров недействительными. Статья 15 ГК РФ, закрепляя в качестве общего правила принцип возмещения убытков в полном объеме (включая упущенную выгоду), в то же время содержит

оговорку, что это имеет место, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере. В комментируемой статье такой оговорки нет. Вместе с тем есть отсылка к порядку, предусмотренному гражданским законодательством. Это значит, что случаи, когда убытки, причиненные землепользователям, возмещаются не полностью (в меньшем объеме), возможны.

Обязательства из причинения вреда регулируются главой 59 ГК РФ. Согласно ст.1064 ГК РФ вред, причиненный личности или имуществу гражданина, а также вред, причиненный имуществу юридического лица, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред.

Вместо возмещения убытков в денежном выражении на лицо, виновное в нарушении прав собственников земельных участков, землевладельцев, землепользователей и арендаторов, судом может быть возложена обязанность устранить допущенные нарушения в натуре. Аналогичное правило предусмотрено ст.1082 ГК РФ.

Глава и члены фермерского хозяйства "Магнолия" обратились в арбитражный суд с иском к ЗАО "Каспийский Трубопроводный Консорциум - Р" о взыскании с ответчика убытков за 2004-2007 годы; признании незаконным обременения правами ответчика части земельного участка площадью 0,8138 га; об обязанности ответчика произвести демонтаж линии электропередачи; о взыскании морального вреда в размере 10 тысяч рублей, а также судебных расходов.

Заявленные требования мотивированы тем, что на земельном участке, принадлежащем истцам, обществом возведена высоковольтная линия электропередачи, которая препятствует его возделыванию и снижает урожай. Земельный участок предоставлялся ответчику сроком на три года. По истечении указанного времени опоры не демонтированы, убытки, в том числе и упущенная выгода, истцам не компенсированы. Из материалов дела следует, что расположение линии электропередачи, принадлежащей ответчику, являлось препятствием при производстве сельскохозяйственных работ на части земельного участка, занятой опорами и охранной зоной линии электропередачи, поэтому суд

пришел к выводу о наличии у истцов права на взыскание убытков.

Вместе с тем исковые требования были удовлетворены лишь частично, так как ответчик заявил в судебном заседании о пропуске истцом исковой давности. Суд посчитал, что в отношении убытков за 2004 год срок исковой давности действительно пропущен и с учетом этого снизил размер убытков, подлежащих взысканию с ответчика, а также обоснованно отказал в компенсации морального вреда. Данный пример показывает, что лица, чьи земельные права нарушены, должны обращаться с требованиями об устранении допущенных нарушений и взыскании убытков своевременно [32].

Рассмотрение земельных споров регламентируется статьей 64 ЗК РФ.

1. Земельные споры рассматриваются в судебном порядке.
2. До принятия дела к производству судом земельный спор может быть передан сторонами на разрешение в третейский суд.
3. В случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

Право на обращение в суд базируется на ст.46 Конституции РФ, согласно которой каждому гарантируется судебная защита его прав и свобод и возможность обжалования в суд решений и действий (или бездействия) органов государственной власти, органов местного самоуправления, общественных объединений и должностных лиц. Вместе с тем Законом РФ от 27 апреля 1993 года N 4866-1 "Об обжаловании в суд действий и решений, нарушающих права и свободы граждан" предусматривается, что граждане имеют право обжаловать действия и решения должностных лиц по своему выбору либо в суд, либо в вышестоящий в порядке подчиненности орган, т.е. допускается и административный порядок разрешения споров. С принятием ЗК РФ названный Закон не признан утратившим силу ни в целом, ни в части регулирования земельных отношений, следовательно, он сохраняет свое действие. Следует согласиться с мнением о том, что расширение компетенции судебных органов не должно сопровождаться ограничением возможности обжалования по линии

административной подчиненности.

Административный и судебный порядки разрешения споров совершенно не исключают друг друга; это элементы единой системы обеспечения законности и охраны прав граждан в демократическом государстве.

Земельные споры могут рассматриваться в суде в порядке искового производства, производства по делам, возникающим из публичных правоотношений (об оспаривании нормативных правовых актов, об оспаривании решений и действий (бездействия) органов государственной власти, органов местного самоуправления, должностных лиц, государственных и муниципальных служащих), а также в порядке особого производства (дела об установлении фактов, имеющих юридическое значение, например, факта владения и пользования недвижимым имуществом; факта принятия наследства и др.). Кроме того, в арбитражных судах могут рассматриваться и другие споры (например, дела о банкротстве, об оспаривании решений третейских судов и др.).

Правообладателям земельных участков при обращении в суд следует выбирать надлежащий способ защиты. Так, например, СНТ "Надежда" обратилось в управление Роснедвижимости по Московской области с заявлением о государственном кадастровом учете изменений земельного участка с кадастровым номером 50:13:060146:348. Управлением отказано в проведении кадастрового учета изменений данного земельного участка в связи с выявленными пересечениями поставленного на кадастровый учет ООО "СК-Спектр М" земельного участка с кадастровым номером 50:13:060147:33; СНТ "Надежда" обратилось в суд с требованиями о признании недействительными сведения ГКН по последнему земельному участку [33].

Однако суды пришли к выводу об отсутствии оснований для признания оспариваемого решения недействительным. При этом они указали на наличие спора о границах на спорные земельные участки, который должен быть разрешен в порядке искового производства. Рассмотрение настоящего спора в рамках главы 24 АПК РФ (об оспаривании ненормативных правовых актов, решений и действий государственных органов) невозможно, заявителем избран ненадлежащий способ

защиты нарушенного права, поскольку удовлетворение требований по настоящему спору не приводит к восстановлению нарушенного права, до разрешения спора о границах.

Товарищество не лишено возможности обратиться в арбитражный суд к лицу (лицам), полагаящим себя правообладателем (правообладателями) земельного участка с кадастровым номером 50:13:060147:33, с требованием об установлении границы, принадлежащего заявителю на праве собственности земельного участка, и указанного смежного земельного участка.

Пункт 2 комментируемой статьи впервые закрепляет в федеральном земельном законе право участников земельного спора передать его на разрешение в третейский суд. Некоторые суды необоснованно рассматривают это положение как введение якобы досудебного порядка урегулирования земельных споров.

Так, ввиду несоблюдения этого досудебного порядка определением Выборгского районного суда Санкт-Петербурга заявление У. о взыскании неосновательного обогащения и об истребовании имущества (земельного участка) из чужого незаконного владения, оставлено без рассмотрения. Однако вышестоящий суд отменил данное определение и направил дело для рассмотрения в тот же суд [34].

Согласно ФЗ от 24 июля 2002 года "О третейских судах в Российской Федерации" в третейский суд по соглашению сторон может быть передан любой спор, вытекающий из гражданских правоотношений, если иное не установлено федеральным законом.

Сторонами третейского разбирательства могут быть организации - юридические лица, граждане, осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица и имеющие статус индивидуального предпринимателя, приобретенный в установленном законом порядке, физические лица, которые предъявили в третейский суд иск в защиту своих прав и интересов либо которым предъявлен иск.

Согласно ст.5 названного Федерального закона спор может быть передан на разрешение третейского суда при наличии заключенного между сторонами

третейского соглашения (в письменной форме). Оно может быть заключено в отношении всех или определенных споров, которые возникли или могут возникнуть между сторонами в связи с каким-либо конкретным правоотношением.

Стороны, заключившие третейское соглашение, принимают на себя обязанность добровольно исполнять решение третейского суда. Стороны и третейский суд прилагают все усилия к тому, чтобы решение третейского суда было юридически исполнимо.

Если в третейском соглашении не предусмотрено, что решение третейского суда является окончательным, то в течение 3 месяцев со дня его получения оно может быть оспорено участвующей в деле стороной путем подачи заявления об отмене решения в компетентный суд (ст.31, 40 закона о третейских судах). Порядок оспаривания решения третейского суда определяется арбитражным процессуальным или гражданским процессуальным законодательством РФ. Такое решение может быть отменено компетентным судом в случаях, установленных законом.

Решение третейского суда исполняется добровольно в порядке и сроки, которые установлены в данном решении. Если этот срок не установлен, оно подлежит немедленному исполнению. Если решение не исполнено добровольно в установленный срок, оно подлежит принудительному исполнению по правилам исполнительного производства, т.е. на основе выданного компетентным судом исполнительного листа на принудительное исполнение решения третейского суда.

Так, между организацией научного обслуживания (далее - ОНО) опытно-производственного хозяйства "Тимирязевское" Ульяновского НИИ сельского хозяйства и одноименным открытым акционерным обществом (далее - ОАО) заключен договор о передаче имущественных прав, входящих в состав предприятия и предназначенных для осуществления предпринимательской деятельности. Пунктом 4.1 договора предусмотрено, что в случае возникновения каких-либо споров, связанных с исполнением настоящего договора, стороны передают его на рассмотрение третейского суда, решение которого является

окончательным. Судом установлено, что в отношении ОНО введена процедура внешнего управления. Планом внешнего управления предусмотрен способ восстановления платежеспособности должника - замещение активов путем создания на базе имущества должника открытого акционерного общества.

Впоследствии ОНО в лице внешнего управляющего учредило ОАО с уставным капиталом 45 млн.рублей, внесло в качестве вклада принадлежащее ОНО на праве хозяйственного ведения имущество и утвердило устав акционерного общества. На момент создания ОАО объекты недвижимости, переданные в его уставный капитал, находились на земельном участке (единое землепользование), принадлежащем ОНО на праве постоянного (бессрочного) пользования.

Решением третейского суда признан переход права постоянного (бессрочного) пользования от ОНО к ОАО на ряд земельных участков, входящих в состав единого землепользования. Поскольку решение третейского суда в добровольном порядке исполнено не было, ОАО обратилось в арбитражный суд Ульяновской области с заявлением к ОНО о выдаче исполнительного листа на принудительное исполнение указанного решения. Это требование было удовлетворено, определением арбитражного суда Ульяновской области исполнительный лист выдан. ОНО обжаловало это определение в кассационном порядке, однако ФАС Поволжского округа не нашел оснований для ее отмены[35].

2 ЗЕМЕЛЬНЫЙ СПОР КАК ЮРИДИЧЕСКАЯ ПРОЦЕДУРА

2.1 Понятие и виды земельных споров

На основе анализа нормативных источников в первой главе, мы убедились, что действующее законодательство не содержит самого определения юридического конфликта или земельного конфликта, спора. В научной литературе тоже нет общепринятого понятия земельного спора.

Спором, в общем понимании этого слова, является взаимное притязание двух или нескольких лиц (сторон) на один и тот же объект, разрешаемое путем состязания (словесного доказывания, отстаивания своей точки зрения) в судебном процессе. Например, гражданин, вынужденный провести мероприятия по устранению сорной растительности на соседнем участке, поскольку сорняки стали заражать его участок, предъявляет иск к нарушителю правил борьбы с сорняками о возмещении понесенных расходов, а нарушитель отказывается возместить, полагая, что не обязан тратиться на устранение сорняков в той части участка, которую временно не использовал. В данном случае обе стороны имеют притязание на стоимость расходов: одна требует оплатить, другая считает, что не должна платить.

Земельный спор — это обсуждение и доказывание своих прав на землю с соблюдением установленной процессуальной процедуры и равноправия перед законом всех участников земельных отношений.

Предметом земельного спора может являться любая конфликтная ситуация, связанная с земельным участком, его границами, размерами и т. д.

Сторонами в спорах, помимо собственников земли, других пользователей, могут быть юридические и физические лица, нарушившие их законные интересы, а также органы власти и управления, принявшие решение по земельным вопросам, вызвавшим несогласие со стороны истца.

Земельные споры, как правило, касаются возникновения, изменения и прекращения прав пользователей землей. Споры могут быть как между

пользователями земель, так и между ними и органами государственного регулирования земельных отношений.

Разрешение земельного спора — это правоотношение, урегулированное нормами земельного, гражданского, гражданско-процессуального и арбитражно-процессуального права.

Земельно-правовые споры специфичны тем, что объектом их всегда является земля, которая фигурирует в качестве такового прямо или косвенно. Это споры по поводу предоставления, изъятия, порядка пользования землей, а также возмещения затрат, возникающих в связи с земельными отношениями.

Земельные споры могут быть классифицированы в зависимости от порядка их рассмотрения на административные и судебные, а также по объекту, субъекту спора и другим основаниям (Приложение 4):

1. Споры, возникающие по поводу предоставления земельных участков. Они бывают следующих разновидностей:

а) по поводу нарушения правил предоставления земельных участков. Так, при предоставлении земель под строительство объектов, затрагивающих экологические интересы населения, в необходимых случаях решения должны приниматься по результатам обсуждения или референдума (ч. 2 ст. 41 Закона об охране окружающей природной среды), и если решение об отводе участка вынесено вопреки волеизъявлению населения, то заинтересованные лица через своих представителей или непосредственно вправе оспаривать в суде свои нарушенные права; равным образом вправе оспаривать незаконное предоставление участка другим лицам победитель в конкурсе на организацию крестьянского (фермерского) хозяйства (п. 73 ст. 4 Закона «О крестьянском (фермерском) хозяйстве»);

б) по поводу нарушения границ землепользования, происшедшего при отводе земельных участков. Например, отводя участок в собственность тех или иных лиц, землеустроительная служба допустила ошибку в вычислении границ нового землепользования и отвела часть уже принадлежащей другому собственнику земли новому землепользователю; в ходе землепользования

соседний землепользователь самоуправно прирезал себе часть земельной площади соседа; соседний землепользователь незаконно перекрыл земельный переход, являющийся местом общего пользования и т.п. Во всех этих случаях потерпевшее лицо, его представители и иные заинтересованные лица вправе обращаться с иском в суд и по суду добиваться восстановления нарушенных прав.

2. Споры, возникающие в ходе осуществления прав на использование земли. Как собственник, так и арендатор, а равно иные лица, осуществляющие использование земли, вправе оспаривать по суду:

а) вмешательство в их хозяйственную деятельность, поскольку право самостоятельного хозяйствования на земле гарантируется законом и всякие ограничения этого права допустимы не иначе, как в специально оговоренных законом случаях, если этого требуют интересы национальной безопасности и охраны окружающей среды. Так, собственник земельного участка вправе оспаривать незаконные действия соседнего землепользователя, который строительством объекта на границе участков затеняет выращиваемые сельскохозяйственные культуры, снижая их урожайность;

б) создание помех со стороны других лиц, препятствующих нормальному осуществлению правомочий по владению, пользованию и распоряжению земельным участком. Например, если выстроенная по соседству с садоводческим товариществом фабрика сбросами вредных веществ препятствует собственникам выращивать экологически чистую сельскохозяйственную продукцию, то товарищество, как и каждый отдельный его член, вправе предъявить иск к этой фабрике об устранении данных препятствий (прекращении сброса вредных веществ).

3. Споры, возникающие при изъятии земельных участков, могут быть:

а) по поводу незаконного решения об изъятии земельного участка. Например, местная администрация принимает решение об изъятии земельного участка как используемого нерационально, и арендатор земли вправе доказывать по суду незаконность этих притязаний, поскольку снижения урожайности земли

не произошло, мероприятия по повышению плодородия проводились своевременно и правильно;

б) по поводу незаконных требований (или законных требований) досрочного прекращения договора аренды земли в связи с нарушением договорных обязательств арендатором. Так, арендатор вправе доказывать по суду, а арендодатель опровергать в судебном заседании несоответствие или соответствие хозяйственной деятельности арендатора положениям договора аренды данной земли.

4. Земельные споры, возникающие из негаторных (владельческих) исков. В случае нарушения земельных прав собственников или других землепользователей они вправе обратиться в суд о прекращении неправомерных действий со стороны нарушителя и о возмещении причинённых им убытков.

5. Земельные споры, возникающие в связи с земельно-планировочными работами. Такие споры часто встречаются в жизни. Они, как правило, имеют сложный юридический состав. Специфика этих споров заключается в том, что ответчиками или соответчиками в этих спорах являются, как правило, органы государственной власти, которые осуществляют в отношении этих земель свои земельные права. Эти споры возникают, когда ведут строительство крупных объектов (водохранилищ, железных и автомобильных дорог, таких, например, как скоростная дорога Москва—Санкт-Петербург и др.) и когда затрагиваются интересы многих пользователей землей.

6. Споры по поводу возмещения убытков, причиненных в ходе осуществления земельных правоотношений. Их можно подразделить:

а) взыскание по суду убытков, причиненных правомерными действиями, которые, в свою очередь, подразделяются на:

- взыскание убытков, причиненных изъятием земель или временным занятием земельных участков, ограничением прав лиц, использующих землю, или ухудшением качества земель, которые совершены в соответствии с законом или не в противоречии с ним. В таком случае суды обязаны решать дело с

применением специального Положения, в котором есть определенные ограничения во взыскании убытков;

- взыскание убытков, причиненных иными правомерными действиями. Например, причинение убытков, совершенное в состоянии крайней необходимости (ст. 1067 ГК РФ). В таком случае суд вправе привлечь к участию третьих лиц, в интересах которых действовало лицо, причинившее этот вред, возложить на них обязанность возмещения этого вреда и т. п.;

б) взыскание убытков, причиненных неправомерными действиями. При решении дел данной категории применяются общегражданские правила возмещения вреда, предусмотренные ст. 1064 ГК РФ (полное возмещение причиненного вреда виновными лицами), с учетом особенностей объектов, которыми причинен вред. Например, вред, причиненный источником повышенной опасности, владелец его обязан возместить независимо от своей виновности или невиновности (ст. 1079 ГК РФ).

2.2 Пути разрешения земельных споров

Земельные споры рассматриваются судами общей и арбитражной юрисдикции в соответствии с гражданско-процессуальным и арбитражно-процессуальным законодательством. (Приложение 2).

До принятия дела к производству судом земельный спор может быть передан сторонами на рассмотрение в третейский суд. Третейские суды в Российской Федерации действуют на основании Федерального закона от 24. июля 2002 г. № 102-ФЗ «О третейских судах в Российской Федерации». В соответствии с этим Законом могут образовываться как постоянно действующие третейские суды, так и третейские суды для разрешения конкретного спора (ст. 3). Третейский суд - это единоличный арбитр (третейский судья) или коллегия арбитров, избранные в согласованном порядке сторонами или назначенные Арбитражным учреждением для разрешения спора, возникшего из гражданско-правовых отношений. Федеральным законом могут устанавливаться ограничения на передачу отдельных категорий споров в арбитраж (третейское

разбирательство). Рассматривает споры между юридическими лицами, юридическими лицами и гражданами, а также граждан между собой. Постоянно действующие третейские суды создаются юридическими лицами и их объединениями и действуют при этих организациях. Спор может быть передан на рассмотрение третейского суда, только если между сторонами заключено третейское соглашение, которое может затрагивать все возможные споры либо определенную их категорию.

Решения третейских судов исполняются добровольно. В противном случае они исполняются принудительно по исполнительным листам, которые выдаются судом (ст. 45 Закона). В случае удовлетворения требований истца ответчик принуждается к исполнению предписанных судом правомерных действий либо к правомерному бездействию. Ответчик должен выполнить определенные положительные действия, направленные на признание права истца на земельный участок, пресечение действий, нарушающих права и законные интересы землевладельцев, исполнение обязанности в натуре, возмещение вреда, причиненного нарушением субъективного права на земельный участок.

В соответствии с постановлением Пленума Верховного Суда РФ от 22 апреля 1992 г. № 6 в редакции постановления Пленума от 21 декабря 1993 г. № 11 суды вправе принять к производству и рассмотреть по существу дела по спорам, связанным с земельными отношениями, одной из сторон которых являются граждане, за исключением занимающихся предпринимательской деятельностью (в том числе ведущих крестьянское (фермерское) хозяйство), если спор возник в связи с осуществлением ими предпринимательской деятельности, а также по жалобам указанных лиц на решения местной администрации по земельным спорам (ст. 46 Конституции РФ).

В Комментарий к ЗК РФ подчеркивается, что расширение компетенции судебных органов не должно сопровождаться ограничением возможности обжалования по линии административной подчиненности.

Административный и судебный порядки разрешения споров совершенно не исключают друг друга; это элементы единой системы обеспечения законности и

охраны прав граждан в демократическом государстве [15].

Федеральный закон от 27.07.2010 N 210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг" определяет порядок досудебного (внесудебного) обжалования заявителем решений и действий (бездействия) органа, предоставляющего государственную услугу, органа, предоставляющего муниципальную услугу, должностного лица органа, предоставляющего государственную услугу, или органа, предоставляющего муниципальную услугу, либо государственного или муниципального служащего [12].

Согласно указанному постановлению Пленума Верховного Суда РФ, судам, в частности, подведомственны:

а) требования о признании неправомерным отказа местной администрации в предоставлении земельного участка, в том числе для создания крестьянского (фермерского) хозяйства, ведения личного подсобного хозяйства, строительства индивидуального жилого дома, для индивидуального садоводства и огородничества, сенокошения, выпаса скота (ст. 8 Закона РСФСР «О крестьянском (фермерском) хозяйстве»);

б) жалобы на отказ в регистрации и выдаче соответствующей администрацией государственных актов, удостоверяющих право собственности на землю, а также на отказ в регистрации заключенного договора аренды земли;

в) требования о признании неправомерными прекращения местной администрацией права собственности на землю и пользования земельными участками и их аренды;

г) жалобы собственников земельных участков и землепользователей на решение местной администрации о предварительном согласовании места размещения объекта, для строительства которого необходимо изъятие земельного участка для государственных и общественных нужд;

д) жалобы собственников земли, арендаторов о признании недействительными актов, изданных государственными или иными органами не в

соответствии с их компетенцией либо с нарушением требований законодательства;

е) требования о признании преимущественного права наследования земельного участка после смерти главы крестьянского (фермерского) хозяйства, а также о преимущественном праве наследования земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства, жилищного, дачного, гаражного строительства, ведения предпринимательской деятельности, для садоводства и животноводства, а также о наследовании права аренды;

ж) требования о признании неправомерным отказа администрации в предоставлении служебного надела, а также отказа в сохранении права пользования служебным наделом за лицами, перечисленными в ЗК РФ;

з) требования о возмещении убытков, причиненных изъятием, выкупом или временным занятием земельных участков для государственных и общественных нужд, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей или ухудшением качества земель в результате влияния, вызванного деятельностью предприятий, учреждений, организаций и граждан;

и) требования о возмещении убытков, причиненных в результате неправомерного занятия земельного участка, его загрязнения, порчи и других нарушений прав собственников земельных участков и землепользователей;

к) требования о возмещении убытков, понесенных собственником земли, землепользователем в связи с проведением изыскательских работ;

л) требования о возмещении местной администрацией стоимости произведенных затрат на улучшение земель в случае добровольного прекращения права пожизненного наследуемого владения и пользования земельными участками и их аренды, а также требования местной администрации к землевладельцу или землепользователю о возмещении ущерба, связанного с ухудшением качественного состояния и порчей земель;

м) жалобы на решение местной администрации о предоставлении земельного участка другим лицам, которым ущемлены права и охраняемые законом интересы собственника, землепользователя (например, собственники в

результате решения местной администрации лишены подъезда к своим земельным участкам);

н) споры между собственниками индивидуальных жилых строений, расположенных на смежных (соседних) земельных участках, об устранении препятствий в пользовании земельным участком, в том числе и в случае, когда оспариваются его границы и размеры;

о) споры между садоводческим товариществом и его членами, споры членов товарищества между собой, а также споры между супругами, в том числе и бывшими, по поводу раздела земельного участка или определения порядка пользования этим участком;

п) споры между членами дачно-строительного кооператива и кооперативом, а также споры членов дачно-строительного кооператива между собой по поводу пользования земельным участком или его раздела.

Кроме того, в указанном выше постановлении Пленума Верховного Суда РФ сказано, что судам неподведомственны споры и жалобы, связанные с предоставлением земель, их изъятием для государственных и общественных нужд, прекращением прав на землю, по вопросам аренды, отчуждения и приобретения земельных участков, а также иные земельные и имущественные споры, связанные с земельными отношениями, когда его участниками являются предприятия, их объединения, организации любых организационно-правовых форм, включая колхозы, а также граждане и их объединения, самостоятельно осуществляющие предпринимательскую деятельность, в том числе ведущие крестьянское (фермерское) хозяйство, поскольку по Арбитражному процессуальному кодексу РФ указанные дела относятся к юрисдикции арбитражного суда.

По предмету земельные споры можно подразделить на споры, возникающие по поводу:

1) определенных земельных прав. Например, права собственности на земельный участок, права преимущественного перед другими лицами

возобновления арендных отношений, права на наследование земельного участка и т. п.;

2) признания поземельных прав, т.е. прав на недвижимость, связанных с правом на земельный участок. Например, право собственности на жилой дом и земельный участок, на котором он построен; право на сохранение членства в садоводческом товариществе и на садовый домик с садовым участком; право на гараж и место, на котором он расположен, а также право на пользование землями общего пользования в гаражно-строительном кооперативе и т. п.;

3) признания имущественных прав. Например, права на компенсацию убытков, причиненных правомерными или неправомерными действиями; права на урожай, выращенный до расторжения договора аренды земельного участка и т. п.

Основными причинами возникновения земельных споров являются:

1) недостатки в действующем законодательстве. Так, недостаточно четко регламентированный порядок предоставления земель, находящихся в собственности или аренде, для проведения изыскательских работ может породить многочисленные споры о порядке возникновения отношений по временному предоставлению таких земель, по порядку компенсации расходов на их восстановление, по порядку исполнения договорных обязательств и соотношению их с производственно-хозяйственной деятельностью лиц, использующих землю на праве собственности или аренды и т. п.;

2) недостатки в доведении содержания вновь принятых нормативно-правовых актов до субъектов земельных отношений. Например, несвоевременное поступление сведений об изменившемся законодательстве неизбежно порождает необоснованные конфликты между теми, кто своевременно узнал об этих изменениях, и теми, кто не заботится о знакомстве со вносимыми в законодательство изменениями;

3) недостатки в работе должностных лиц государственного аппарата: покровительство монополистическим тенденциям, особенно в сфере нарождающегося частного предпринимательства в землепользовании;

бюрократизм и волокита; недостаточная квалификация работников государственного аппарата и др.;

4) недобросовестное поведение отдельных субъектов земельных правоотношений, выражающееся в попытке строить свое материальное и финансовое благополучие за счет противоположной стороны по земельному спору.

Профилактика земельных споров заключается в устранении вышеперечисленных причин и условий, порождающих эти споры. В частности, основными профилактическими мероприятиями следует признать:

1) совершенствование действующего законодательства, как земельного, так и смежного с ним. При этом совершенствование закона должно идти по трем основным направлениям:

а) совершенствования материальных норм права, в частности, более четкой регламентации правомочий собственников, арендаторов земельных участков и других лиц, использующих землю; прав на возмещение причиненных им убытков; прав на компенсацию расходов, причиненных нарушением состояния окружающей среды производственной деятельностью государственных и иных организаций и т. п.;

б) совершенствования процессуальных норм права, от надлежащего действия которых зависит быстрота реализации правомочий субъектов и устранения конфликтных ситуаций. Например, принятое Положение о формировании специального фонда земель для ведения крестьянского хозяйства, порядок рассмотрения и решения дел о формировании крестьянских хозяйств и получении земель для этой цели способствуют более оперативной реализации прав граждан на ведение крестьянского хозяйства и устранению возможных конфликтов в данного вида отношениях;

в) совершенствования нормативных актов, обеспечивающих применение материальных и процессуальных норм. Так, при возникновении споров, возникающих из договора мены земельными участками, существенным подспорьем определения законности и справедливости данной сделки служит

ГОСТ (обеспечительный нормативный акт), в котором закреплены основные признаки меняемых участков, квалифицирующих эти участки в качестве сельскохозяйственных или несельскохозяйственных, относящих к тем или иным земельным угодьям;

2) совершенствование практики доведения до всех граждан и юридических лиц, находящихся на территории России, вновь принимаемых нормативно-правовых актов. Согласно ст. 15 Конституции России любые нормативно-правовые акты, затрагивающие права и свободы человека и гражданина, а также его обязанности, если они не опубликованы официально для всеобщего сведения, не могут применяться в России; подзаконные нормативные акты министерств и ведомств, не прошедшие государственной регистрации в Министерстве юстиции РФ, также являются недействительными.

Обязательная публикация вновь принимаемых нормативных актов, а также их изменений в установленных периодических изданиях, способствуя совершенствованию правосознания субъектов земельных правоотношений, устраняет значительное число причин и условий, порождающих земельные споры;

3) правовое обеспечение деятельности должностных лиц органов государственной власти, от которых зависит решение земельных вопросов и особенно той их части, где могут возникать конфликтные ситуации.

Так, неправомерные действия данных лиц, если они причинили существенный вред охраняемым правам граждан и иных лиц, государственным интересам, наказуемы и в уголовном порядке, если эти действия совершены с превышением служебных полномочий либо не совершались (не надлежаще совершались) те действия, которые должностные лица обязаны были совершить. Законом о конкуренции на товарных рынках и ограничении монополистической деятельности признаются незаконными акты органов управления и должностных лиц, которыми оказывается протекция одним субъектам земельных правоотношений и ущемляются права других. В гражданском и арбитражном

процессе предусмотрено ведение специальной категории споров о признании недействительными указанных актов.

Совершенствование законодательства в данной сфере должно быть направлено на расширение круга лиц, могущих обжаловать незаконные действия указанных органов и их работников;

4) пресечение недобросовестного поведения отдельных субъектов земельных правоотношений, их незаконного стремления строить свое финансовое и материальное благополучие за счет других лиц и порождения вследствие этого заведомо незаконных заявлений. Этому служат такие положения в законодательстве, как институт взыскания морального вреда, получивший полноправное действие; институт гражданской пошлины, которую заявитель, обращаясь в суд, обязан предварительно заплатить (иначе дело не подлежит рассмотрению) (ст. 82, 130 ГПК); в случае проигрыша дела данная пошлина уплачивается им полностью, возложение ее на другую сторону спора возможно лишь при проигрыше дела последней (ст. 90 ГПК);

5) профилактика земельных споров. Ей способствует и правильное разрешение дел в судах, арбитражных и третейских судах, поскольку ошибки в решении споров порождают дополнительные жалобы, апелляционные и кассационные производства и т. п.

Правильному же решению земельных споров способствует эффективная работа надзорных инстанций, обобщающих дела по наиболее сложным вопросам, по которым имеются значительные пробелы в действующем законодательстве; вынесение пленумами судов руководящих определений и постановлений, публикующихся в Бюллетене Верховного Суда РФ и в других официальных периодических изданиях. Наконец, профилактике земельных споров служит освещение деятельности судов по рассмотрению данной категории дел в средствах массовой информации и по телевидению, их надлежащая оценка [44].

3 ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО РЕГУЛИРОВАНИЮ ЗЕМЕЛЬНЫХ СПОРОВ НА ПРИМЕРЕ СЕРВИТУТА

3.1 Понятие и виды сервитута

Гражданским законодательством закреплено абсолютное право собственности за землевладельцем, т.е. он вправе владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом в пределах, установленных законом (ст. 260 ГК РФ). В порядке осуществления и ведения хозяйственной деятельности на участке землепользователи вступают в особый тип правоотношений, когда один владелец может потребовать от своего соседа предоставления ему права пользования его участком. Данное право является ограниченным и именуется в земельном законодательстве сервитутом (с. 274 ГК РФ).

Сервитут является обременением участка земли, не лишаящим прав собственности землевладельца, который по-прежнему может распоряжаться своим имуществом.

Такое обременение может возникать:

- когда есть необходимость в обеспечении прохода или проезда через соседский участок;
- когда существует необходимость прокладки кабелей по участку соседа и обслуживания линий электропередач;
- когда нужно провести другие коммуникации и разместить межевые, геодезические и дорожные знаки;
- другие случаи.

В соответствии с Земельным Кодексом обременение земельного участка сервитутом может быть установлено двумя способами (ст. 23 ЗК РФ):

- по взаимному и добровольному соглашению землевладельцев;
- по решению судебной инстанции либо согласно правовым нормам.

Сервитут на земельный участок (например, для инженерных сетей или других отношений), как и право собственности, подлежит госрегистрации с выдачей официального документа.

Обладателем сервитута является лицо, которое обладает правом пользования чужим участком земли ограниченно. Обладатель не может продать данное право, заложить его и отчуждать сторонним лицам иным способом, которые не являются владельцами недвижимого имущества, в целях эксплуатации которого определено данное право.

По земельному законодательству предусмотрены такие виды сервитутов как публичный и частный (ст. 23 ЗК РФ):

Частный. В отношении вступают граждане, а также юридические лица, являющиеся владельцами смежных земельных участков. Обременение устанавливается на основании соглашения между землевладельцем и лицом, претендующим на сервитут. Если стороны не могут прийти к обоюдному соглашению об условиях ограниченного пользования, то спорную ситуацию призван разрешить судебный орган. В случае если отпали все основания установления обременения на участок, землевладелец вправе потребовать прекращения данного соглашения.

Публичный. В правоотношения вступают землепользователь (собственник участка) и органы государственной власти. Установление обременения происходит в силу предписания норм закона и других актов местного уровня. В данном случае затрагиваются интересы государства, органов местного самоуправления.

Срок установления сервитута.

Существует классификация сервитутов на земельный участок в зависимости от срока действия (ст.23 ЗК РФ):

- Срочный – с установлением конкретного периода действия.
- Бессрочный – носит постоянный характер без определения срока установления.

Действие сроков может устанавливаться на все виды обременений. Как правило, сервитут носит бессрочный характер, однако право ограниченного пользования можно прекратить в следующих случаях (ст.276 ГК РФ):

- когда стороны подписали новое соглашение об отмене сервитута;

- когда отпали основания и цели, для которых было установлено ограниченное право, по требованию любой стороны;
- когда участок, имеющий обременение, не может эксплуатироваться в соответствии с целями его предоставления, по требованию владельца такого участка.

Стоимость права. Возможность пользования чужим участком является платным, т.е. гражданин, получающий данное право, обязан перечислять платежи владельцу обременяемого участка. При этом стоимость данного права определяется соразмерно финансовой выгоде, которую бы мог получать землевладелец, как если бы земля не имела обременений. К примеру, собственник мог бы получать плату за арендуемый земельный участок при сдаче его части в найм, а не на использование его как сервитута. Стоимость пользования также зависит от характера и интенсивности эксплуатации части земли гражданином, в пользу которого установлено данное право.

В оплату за пользование также могут быть включены и иные расходы землевладельца, связанные с созданием условий для осуществления обременения (расходы, связанные с обеспечением охраны и попуска, поддержанием технического состояния дорожного покрытия и т.д.)

Существуют некоторые различия в определении сумм выплат за отдельные виды обременений.

Так, при частном сервитуте его стоимость определяется в соглашении, или же в решении судебного органа при недостижении согласия. Обязанность по оплате возлагается на физическое лицо.

А при публичном сервитуте землевладелец может требовать компенсацию от государственного органа, только если обременением значительно затрудняется эксплуатация участка. Стоимость закрепляется тем нормативным документом, которым установлено обременение.

Оценка сервитута. Поскольку право пользование предполагает выплату компенсации, необходимо произвести оценку, определить соразмерную

стоимость обременения на участок. Оценивая стоимость ограниченного права, разрешаются споры между землевладельцем и лицами, которые обязаны платить.

Способ произведения оценки достаточно трудоемкий и многообразный. При расчете стоимости обременения учитывается оценочная стоимость участка, принимая во внимание упущенную выгоду, которая возникает в связи с возникновением ограниченного права. При оценке также используются другие факторы, способные точно определить стоимость оплаты за пользование чужим участком.

Так, оценивая соразмерную компенсацию за обременение, принимается во внимание вид сервитута:

Если обременение носит частный характер, то оценка осуществляется по соглашению сторон, либо в порядке судебного разбирательства.

При публичном сервитуте, ввиду целей его установления, обременение должны быть минимальными, не затрагивающими интересов землевладельца.

В обязательном порядке расчет соразмерной оплаты необходим в тех случаях, когда сервитут значительно затрудняет использование собственником объектов недвижимости. Если же установление обременения делает эксплуатацию недвижимого имущества невозможным, то владелец вправе требовать компенсации убытков либо предоставления другого объекта с аналогичными свойствами без обременений.

Таким образом, расчет размера платы за сервитут на земельный участок включает в себя три показателя:

1. Величина возможного ущерба, которая рассчитывается прямым способом, либо вытекающая из разницы соотношения стоимости имущества с обременением и без него.
2. Размер упущенной выгоды, равный сумме возможной прибыли, имеющей место, как при отсутствии обременения.
3. Величина возможных убытков, причиненных владельцу объекта недвижимости.

Порядок установления и регистрации сервитута на земельный участок.

С вопросом определения обременения земельного участка сервитутом связано множество трудностей. Среди основных проблем оформления разных видов сервитутов является наличие различных норм права, регулирующих данные правоотношения. Поэтому обременение на земельный участок оформляется в зависимости от оснований его установления. Рассмотрим более подробно, как устанавливается отдельный вид права ограниченного пользования.

Утверждение государственного сервитута происходит при наличии следующих оснований:

- необходимость передвижения по территории участка;
- земля используется для прокладки инженерных коммуникаций, объектов придорожного благоустройства и проведения ремонтных работ;
- необходимость в установке на участке межевых знаков, а также обеспечение подъездов;
- проведение работ по дренированию участка;
- участок используется для водозабора или организации водопоя, а также для прогона и выпаса с/х животных, покоса;
- если участок используется для охоты или рыболовства;
- в целях обеспечения свободного прохода к прибрежной полосе или проведения исследований и изысканий на участке.

Перечисленные основания являются исчерпывающими, имеют повелительный характер, т.е. устанавливаются нормами закона и не зависят от волеизъявления землевладельца. Оформление публичного сервитута связано с решением государственных или общественных задач.

Определение сервитута происходит только по итогам общественных заседаний. После оформления публичного сервитута он подлежит государственной регистрации.

Основное различие между публичным и частным обременением кроется в определении их на законодательном уровне. Согласно нормам гражданского законодательства сервитут выступает вещным правом, а нормы земельного права объясняют его как обременение права собственности.

Поэтому частный сервитут оформляется в порядке добровольного соглашения между двумя сторонами. Землевладелец предоставляет право пользования своим участком заинтересованному лицу, которое обязано эксплуатировать его в целях и на условиях, определенных соглашением. Если отпали основания, стороны могут прекратить данные правоотношения. Соглашение заключается в письменном виде, которое также подлежит госрегистрации. К такому договору необходимо приложить план участка с обозначением пределов обременения. Если объект недвижимости с обременением отчуждается, то сервитут продолжает существовать.

Если стороны не могут договориться, спор подлежит разрешению в суде. В суд с заявлением обращается заинтересованное лицо, требующее оформления обременения.

Документы для регистрации сервитута.

Наличие письменного соглашения является обязательным условием для государственной регистрации сервитута земельного участка, равно как и особый перечень документов. Его оформление осуществляется по заявлению одной из сторон данного соглашения. Право ограниченного пользования возникает только после внесения сведений в Реестр.

Если имеет место установление сервитута только на часть земельного участка, то необходимо предоставить кадастровый план с указанием пределов действия обременения, который визируется специально уполномоченным органом. Если сервитут устанавливается на всю территорию участка, план не требуется.

Перечень документов:

- Заявление от физлица или госоргана.
- Ксерокопия квитанции об уплате госпошлины с оригиналом.

- Для физического лица – паспорт.
- Для регистрации государственного сервитута – ксерокопия распорядительного акта госоргана о его установлении, заверенная органом, вынесшим данный акт (в количестве 2 экземпляров).
- Оригиналы соглашения об установлении обременения с дополнениями (в 2-х экземплярах).
- При наличии судебного решения – его ксерокопия, заверенная судом (в 2-х экземплярах).
- Оригинал кадастрового плана и его ксерокопия.

Установление и оформление сервитута на земельный участок возможно при разных целях, даже под газопровод. Но, в первую очередь, стоит помнить, что сервитуты бывают частными и публичными.

Для частного сервитута определен следующий порядок его установления на земельный участок:

- Направление землевладельцу предложения о возможности и необходимости установить сервитут с указанием границ.
- В случае согласия составляется и подписывается соглашение; при отказе – обращение в судебную инстанцию с аргументацией необходимости его установления.
- Прохождение процедуры госрегистрации.

Для государственного сервитута предусмотрен следующий порядок установления:

- Принятие решения госорганом РФ или органом местного самоуправления на основании соответствующего заявления от заинтересованного лица, к которому должны быть приложен результат публичных слушаний, а также согласие землевладельца, чьи интересы ограничиваются. Заявление дополняется кадастровым планом участка.
- Если при оформлении обременения впоследствии землевладелец не сможет в полной мере пользоваться своим участком, он может

потребовать изъять или выкупить у него данный участок. Для этого подается заявление с указанием своих претензий, включая возмещение убытков с полным их расчетом.

- Если установление обременения приводит к значительным затруднениям в эксплуатации участка, землевладелец имеет право на соразмерную компенсацию. Для этого также подается заявление с полным расчетом выплат.
- Принятие решение в течение 1 месяца.

Права по государственному сервитуту возникают с момента госрегистрации.

Если сервитут оформляется в отношении граждан, то ее величина составляет 1500 рублей, а для юрлиц – 6000 рублей.

Плата по соглашениям об установлении сервитута определяется договоренностью между сторонами на основании оценки.

Если сторонам не удастся прийти к обоюдному соглашению или возникли споры об отдельных условиях, обременение на землю может быть установлено судом. В суд обращается заинтересованное лицо с соответствующим иском, в котором оно должно обосновать необходимость предоставления ему права пользования чужим участком, и что данная мера является единственной для ведения хозяйства.

Суд может не учитывать их доводы об условиях обременения. Он вправе самостоятельно определить приемлемые условия сервитута, а также установить границы участка, необходимые для передвижения. Суд учитывает баланс интересов сторон, чтобы обременение участка было наименее затруднительным для собственника и не создавало значительных неудобств в эксплуатации.

Вопрос о возмездном или безвозмездном сервитуте не имеет четкого ответа в законодательстве. Если возник спор по вопросам выплаты соразмерной компенсации, суд вправе назначить проведение оценки. Определение специально уполномоченной организацией примерной стоимости впоследствии оговаривается сторонами.

Рассматривая подобные дела, суд не может принудить землевладельца заключить договор, однако его решение служит основанием для госрегистрации обременения. Резолюция решения должна содержать все условия установления обременения. При этом ВАС постановил, что суд уполномочен самостоятельно определять их, в том числе устанавливая границы передвижения через участок, устраивающие всех заинтересованных лиц. Постановление суда также должно содержать данные о пространственном положении обременения, необходимые для заполнения Реестра.

Если возникают сложности при определении пределов действия обременения, суд может назначить проведение кадастровых мероприятий. Если по итогу стороны соглашаются с их результатами, суд в своем решении об установлении сервитута основывается на кадастровом заключении.

Суду необходимо контролировать, чтобы иск подавался исключительно к собственнику участка, а не к арендатору или пользователю. А вот предъявлять требования могут и те, и другие.

Изучая условия соглашения, суд руководствуется требованиями, установленными Минэкономразвития. Так, договор должен содержать:

- сведения о сторонах;
- данные об объекте недвижимости (точное месторасположение, кадастровый номер, план);
- основания для установления обременения (цели и задачи);
- пределы действия сервитута;
- расчет компенсационных выплат в случае их назначения;
- другие условия, о которых договорились стороны.

Процесс может затянуться на долгое время, а также дорого обойтись для сторон, поэтому более приемлемым вариантом является внесудебный порядок установления сервитута.

3.2 Анализ судебной практики земельных споров по проблемам сервитута

Апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Пензенского областного суда в составе от 02 мая 2017 года. Дело № 33-1269

Проверив материалы дела, заслушав участников процесса, судебная коллегия установила: Вдовин В.В. обратился в суд с иском к Осетровой В.А. и Расходчиковой В.П., указав, что стороны являются собственниками соседних земельных участков. На принадлежащем ему земельном участке с кадастровым номером <данные изъяты>, приобретенном в 2012 году по договору купли-продажи с администрацией <адрес>, помимо его квартиры находится баня ответчика Расходчиковой В.А., строительство которой он считает незаконным. Просил обязать ответчиков снести за свой счет спорную постройку, расположенную на его земельном участке, и установить границы земельного участка, находящегося по адресу: <адрес>, с кадастровым № в соответствии с границами, указанными в межевом плане, выполненном кадастровым инженером Зимаевым В.М., являющимся работником ООО «Земельное агентство».

В ходе рассмотрения дела истец просил исключить из числа ответчиков Расходчикову В.П. и привлечь ее третьим лицом по делу, а также уточнил исковые требования, окончательно просил: установить границу между смежными земельными участками с кадастровыми номерами № (<адрес> № (<адрес> согласно координат поворотных точек <данные изъяты> определить порядок пользования смежными земельными участками согласно варианту № 1 экспертного заключения АНО «Приволжский экспертно-консультационный центр», взыскать судебные расходы.

Удовлетворяя иск Вдовина В.В., суд установил границу между смежными участками по Варианту № 1 (графическое приложение № 2) заключения эксперта № 57 от 16 января 2017 года, которая фактически проходит по забору, установленному истцом. При этом, согласно произведенных экспертом измерений, при указанном расположении смежной границы площадь земельного участка № <адрес> (Вдовина В.В.) составит 1148 кв.м., площадь земельного

участка № <адрес> (ФИО13) составит 366 кв.м., а часть надворных построек Осетровой В.А. останется на территории земельного участка Вдовина В.В.

Руководствуясь ст.ст. 328 - 330 ГПК РФ, судебная коллегия определила: Решение Городищенского районного суда Пензенской области от 22 февраля 2017 отменить, постановить новое решение, которым иск Вдовина В.В. к Осетровой В. А. об установлении границ земельного участка и определении порядка пользования смежными земельными участками оставить без удовлетворения [36].

Апелляционное Определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда

Галкина Н.М. обратилась в суд с иском к Чайка Е.Д. об установлении частного сервитута, мотивируя свои требования тем, что является собственником земельного участка площадью 1350 кв.м. с кадастровым номером <данные изъяты> с разрешенным использованием для ведения ЛПХ и собственником жилого дома расположенных по адресу: <данные изъяты>. В силу ранее сложившейся конфигурации, проход к ее дому <данные изъяты> осуществлялся через земельный участок с кадастровым номером <данные изъяты>, принадлежащий ответчику, которая из-за сложившихся неприязненных отношений закрыла имевшийся проход, установив ограждение. Согласия ответчика на предложение об установлении частного сервитута для прохода и проезда к дому истца не получено, в связи с чем, истец просит суд установить право ограниченного пользования (сервитута) на земельном участке ответчика для прохода к принадлежащему истцу жилому дому и земельному участку.

Из материала усматривается, что соглашение об установлении сервитута между сторонами не достигнуто.

Кроме того, суд указал, что истцом не обозначены границы земельного участка в пределах которого следует установить сервитут.

Поскольку судом в нарушение требований процессуального законодательства было оставлено исковое заявление Галкиной Н.М. без движения,, следовательно определение судьбы о возврате искового заявления

нельзя признать законным, в связи с чем оно подлежит отмене, а материал возврату в Щелковский городской суд для решения вопроса о принятии искового заявления к производству [37].

Решение Ленинского районного суда г.Томска от 10 мая 2017 года. Дело 2-762

Зауэр Э.М. обратился с исковыми требованиями к Узденовой МН об обязанности не чинить препятствия к обследованию и ремонту газохимического комплекса.

В обоснование своих исковых требований указал следующее:

Истцу на праве собственности принадлежит газохимический комплекс, расположенный на нескольких земельных участках.

Земельный участок по адресу: <данные изъяты>, на котором также расположен его газохимический комплекс, принадлежит ответчику.

Распоряжением Администрации Томской области №281ра от 5.05.2015 года на земельные участки, по которым проходит газопровод, в том числе, на земельный участок ответчика наложены ограничения, связанные с обслуживанием и эксплуатацией газопровода.

01.03.2017 года сотрудниками службы ООО «Газпром газораспределение Томск» произведено отключение поставки газа по газопроводу в связи с предположительной утечкой газа из газопровода истца, проходящего на участке <адрес обезличен> принадлежащего ответчику.

Ответчик и его представитель запретил пускать работников ООО «Газпром газораспределение Томск», а также истца, его представителей прибывших для осмотра и ремонта газопровода, а также сотрудников полиции, прибывших по вызову Истца, в связи с отказом в допуске для проведения ремонтных работ.

Таким образом, в настоящем судебном заседании установлен факт наличия препятствий со стороны ответчика к осуществлению права собственности Истца, в виде препятствий в пользовании газопроводом, что выражается в отказе к допуску обследования и ремонта газопровода. При этом, ограничения на

земельный участок ответчика для обслуживания газопровода истца установлены и зарегистрированы в установленном порядке, что следует из представленного свидетельства о собственности, распоряжения Администрации Томской области и выписки из ЕГРН на земельный участок ответчика.

Факт наличия данных препятствий и самого отказа не отрицался и представителем ответчика, при этом он ссылаясь на самовольность постройки газопровода, не безопасность его эксплуатации и нахождение сломанного участка газопровода на другом земельном участке ответчика.

Решил: Исковые требования удовлетворить частично.

Обязать Узденову МН не чинить препятствия в допуске Зауэра ЭМ, представителей Зауэра ЭМ к обследованию газохимического комплекса, принадлежащего на праве собственности Зауэру Э.М., расположенного на земельном участке по адресу: <адрес обезличен>

Обязать Узденову МН не чинить препятствия в допуске работников ООО «Газпром газораспределение Томск» к ремонту газохимического комплекса, принадлежащего на праве собственности Зауэру Э.М., расположенного на 13d8 земельном участке по адресу: <адрес обезличен>

В удовлетворении остальной части исковых требований отказать.

Взыскать с Узденовой МН в пользу Зауэра ЭМ – 300 рублей – сумму уплаченной госпошлины.

Решение может быть обжаловано в Томский областной суд через Ленинский районный суд г.Томска в течение месяца со дня изготовления мотивированного текста решения [38].

Решение Шемьшейского районного суда Пензенской области р. п. Шемьшейка от 10 апреля 2017 года. Дело № 2-52

Маризова Л.В. обратилась в суд с иском к Чевтаеву И.В. и Чевтаеву В.Г. о возложении на ответчиков обязанности не чинить препятствий в пользовании земельным участком, а именно соблюдать сервитут, установленный согласно межевого плана от 2011 года, а также истица просила обязать ответчиков

Чевтаева И.В., Чевтаева В.Г., Агапова Н.С. и Прокудина Н.Н. восстановить ворота, профильный забор и эстакаду, демонтированные ответчиками с ее земельного участка. В обосновании иска Маризова Л.В. указала, что является собственником земельного участка площадью 363 кв.м., с кадастровым номером 1, расположенного по адресу <адрес> и смежного с ним земельного участка с кадастровым номером 2, площадью 203 кв.м., расположенного по этому же адресу. На основании межевого плана, изготовленного кадастровым инженером Б.А.В., на ее участок с кадастровым номером 2 наложен сервитут площадью 125 кв.м. Ответчикам Чевтаеву В.Г. и Чевтаеву И.В. принадлежат большегрузные автомашины, на которых они регулярно проезжают через ее земельный участок.

Решил: Исковые требования Маризовой Л. В. Удовлетворить частично. Обязать ответчиков Чевтаева В. Г. и Агапова Н. С. восстановить демонтированную ими металлоконструкцию (эстакаду), принадлежащую Маризовой Л. В., путем ее перемещения на земельный участок с кадастровым номером 1, расположенный по адресу <адрес>, в течении одного месяца с момента вступления данного решения в законную силу [39].

Решение Наро-Фоминского городского суда Московской области г. Наро-Фоминск от 14 марта 2017 г. Дело № 2-41/17

Истцы Сидоркина Г.Б., Джумагишиева И.Б. обратились в суд с иском к ответчику ООО «Мартемьяново», в котором просят, уточнив исковые требования в порядке ст. 39 ГПК РФ, установить сервитут для подхода к земельному участку площадью № кв.м. с кадастровым номером №, расположенному по адресу: <адрес> на принадлежащие ответчику ООО «Мартемьяново» земельный участок с кадастровым номером № в том числе, через образованный из него земельный участок с кадастровым номером № площадью № кв.м и площадью № кв.м, с координатами поворотных точек и расстояния между точками, указанными в таблицах № Заключения Экспертизы ООО «НАРАКАДАСТР» № от ДД.ММ.ГГГГ и через земельный участок с кадастровым номером № площадью № кв.м, с координатами поворотных точек и расстояния между точками, указанными

в таблице № Заключения Экспертизы ООО «НАРАКАДАСТР» от ДД.ММ.ГГГГ взыскать с ответчика ООО «Мартемьяново» расходы, понесенные по оплате экспертизы в пользу истца Сидоркиной ФИО3 в размере № рублей, в пользу истца Джумагишиевой ФИО4 в размере № руб. Исковые требования обоснованы тем, что им на праве общей долевой собственности в равных долях принадлежит земельный участок площадью № кв.м, с кадастровым номером № по адресу: <адрес> категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование - для ведения личного подсобного хозяйства. Указанный участок истцы унаследовали после смерти их отца на основании свидетельства о праве на наследство по закону, выданного нотариусом Наро-Фоминского нотариального округа Московской области Зудилиной И.Н., ДД.ММ.ГГГГ реестровый номер №. Право собственности истцов зарегистрировано, земельный участок сформирован, сведения о местоположении границ земельного участка внесены в ГКН.

По утверждению истцов, наследодатель при жизни постоянно пользовался этим участком, к участку имелся свободный доступ по дороге, которая в настоящее время огибает микрорайон «Весна» и располагается на земельных участках, принадлежащих ООО «Мартемьяново». Земельные участки ООО «Мартемьяново» вместе с дорогой огорожены забором, въезд на них прегражден шлагбаумом с охраной. По этой причине проехать по данной дороге, чтобы попасть на свой участок истцы не имеют возможности. Иной возможности у истцов попасть на свой участок, кроме как по данной дороге, нет. По мнению истцов, установление сервитута на земельные участки ответчика является единственной возможностью обеспечить им доступ на их участок. В связи с отсутствием доступа к участку истцов Администрация городского поселения Апрелевка отказала присвоить адрес земельному участку. Истцы неоднократно пытались разрешить данную ситуацию в порядке досудебного разбирательства, обращались в Администрацию и к ответчику. Но ответчиком отказано истцам в возможности проезжать по указанной дороге.

Суд решил «Обязать ООО «Мартемьяново» обеспечить Сидоркиной ФИО18, Джумагишиевой ФИО20 проход, проезд к земельному участку с

площадью № кв.м. с кадастровым номером № расположенному по адресу: <адрес> путем установления сервитута на части площадью № кв.м., площадью № кв.м. земельного участка с кадастровым номером №, в том числе образованного из него земельного участка с кадастровым номером №, сведения о котором носят временный характер, по координатам поворотных точек, представленным в таблице № заключения эксперта № в области землеустроительной экспертизы от ДД.ММ.ГГГГ ООО «НАРАКАДАСТР» (эксперт Монахова К.А.), на часть площадью №.м. земельного участка с кадастровым номером № по координатам поворотных точек, представленным в таблице № заключения эксперта № в области землеустроительной экспертизы от ДД.ММ.ГГГГ ООО «НАРАКАДАСТР» (эксперт Монахова К.А.)» [40].

Решение Октябрьского районного суда города Пензы от 04 апреля 2016 года. Дело № 2-726/2016

Истец Мастеров В.А. обратился в суд с названным иском к ответчику ОАО «Пензенский завод химического машиностроения» (ОАО «Пензхиммаш») и со ссылками на ч.1 ст.23 ЗК РФ, ч.1 и ч.3 ст.274 ГК РФ просил установить ему право ограниченного пользования земельным участком (частный, постоянный сервитут), принадлежащим ОАО «Пензенский завод химического машиностроения», общей площадью 139822+/-131 кв.м с кадастровым номером №, находящимся по адресу: <адрес>, в целях обеспечения прохода физических лиц и проезда автотранспорта, в том числе, грузового, через этот земельный участок в соответствии с планом границ земельных участков и сервитута (право прохода и проезда), расположенных в районе, прилегающем к земельному участку с кадастровым номером №, расположенному по адресу: <адрес>, в обоснование указав:

В соответствии со свидетельством о государственной регистрации права серии № от 27.08.2014 года ему принадлежит земельный участок общей площадью 1341 кв.м с кадастровым номером №, расположенный по адресу: <адрес>. На этом земельном участке находится принадлежащее ему двухэтажное

нежилое здание (свидетельство о государственной регистрации права серии № от 18.09.2014 года). Ответчику принадлежит соседний земельный участок общей площадью 139822+/- 131 кв.м с кадастровым номером №, находящийся по адресу: <адрес>. Проход и проезд к его (истца) земельному участку возможен только через земельный участок ответчика ОАО «Пензхиммаш», однако до сих пор он не имеет доступа к своему земельному участку и нежилому зданию, а также возможности пользоваться ими, так как ОАО «Пензхиммаш» запрещает ему проход и проезд транспорта по принадлежащему ему земельному участку, а соглашение о сервитуте с ответчиком до сих пор не достигнуто. В адрес ответчика им был направлен проект соглашения об установлении сервитута земельного участка от 18.01.2016 года с указанием срока рассмотрения этого предложения, однако по состоянию на 17.02.2016 года ОАО «Пензхиммаш» на него не ответил.

Исковые требования Мастерова № к ОАО «Пензенский завод химического машиностроения» об установлении права ограниченного пользования чужим земельным участком удовлетворить. Установить собственнику земельного участка с кадастровым номером №, расположенного по адресу: <адрес>, которым в настоящее время является Мастеров В.Н., право ограниченного пользования земельным участком (частный, постоянный сервитут) с кадастровым номером №, находящимся по адресу: <адрес>, собственником которого в настоящее время является ОАО «Пензенский завод химического машиностроения», для обеспечения прохода физических лиц и проезда автотранспорта, в том числе, грузового, через этот земельный участок в соответствии со схемой границ устанавливаемого сервитута в отношении земельного участка, расположенного по адресу: <адрес>, с кадастровым номером №, для обеспечения прохода физических лиц и проезда автотранспорта, в том числе, грузового – вариант истца, подготовленный ООО «ПЦЗК «Атлас» 04.04.2016 года (за подписью директора – ФИО10) [41].

*Апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам
Пензенского областного суда г. Пенза от 18 апреля 2017 года. Дело №33-1109*

Курсеев М.В. и Михеева Н.В. обратились в суд с иском к ПАО «Мегафон», ООО «СтройАртель», к ПАО «ВымпелКом», ООО «Стройгрупп» об устранении препятствий в пользовании земельным участком.

В обоснование заявленных требований Курсеев М.В. и Михеева Н.В. указали, что им на праве общей долевой собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером <данные изъяты>, общей площадью <данные изъяты> кв.м., расположенный по адресу: <адрес>.

В ДД.ММ.ГГГГ году при освоении указанного земельного участка было выявлено, что на принадлежащем им земельном участке проходит кабель связи ОАО «Мегафон» и кабель связи ОАО «ВымпелКом». На земельном участке, расположенном по адресу: <адрес> истцами планируется строительство, однако наличие кабеля связи «Мегафон» и кабеля связи ОАО «ВымпелКом» накладывает ограничения при строительстве и использовании принадлежащего им земельного участка.

Считают, что их права нарушены, просят суд:

- обязать ОАО «Мегафон» перенести кабель связи за пределы земельного участка с кадастровым номером <данные изъяты>, общей площадью <данные изъяты> кв.м., расположенного по адресу: <адрес> на расстояние не менее 2 метров от границы земельного участка;

- обязать ОАО «ВымпелКом» перенести кабель связи за пределы земельного участка с кадастровым номером 1ff1 <данные изъяты>, общей площадью <данные изъяты> кв.м., расположенного по адресу: <адрес> на расстояние не менее 2 метров от границы земельного участка.

Решение Бессоновского районного суда Пензенской области от 29 декабря 2015 года в части возложения на ООО «СтройАртель» и ООО «Стройгрупп» обязанности перенести кабель связи за пределы земельного участка с кадастровым номером <данные изъяты>, общей площадью <данные изъяты> кв.м., расположенного по адресу: <адрес> на расстояние не менее 2 метров от

границы земельного участка, а также в части взыскания судебных расходов с ООО «СтройАртель», ООО «Стройгрупп», ПАО «Мегафон» и ПАО «ВымпелКом» - отменить [42].

Апелляционное определение Судебной коллегии по гражданским делам Новосибирского областного суда от 11 мая 2017. Дело № 33-4343/2017

А.Г. и А.Д. (в своих интересах и интересах несовершеннолетнего И.О.) обратились с иском к мэрии г. Новосибирска о признании незаконным бездействия мэрии г. Новосибирска просили обязать мэрию г. Новосибирска провести публичные слушания и по результатам публичных слушаний установить публичный сервитут на земельном участке для размещения общественной лестницы и пешего прохода, в соответствии со схемой расположения земельного участка на кадастровом плане территории 54:35:031931в соответствии с топосновой, выполненной кадастровым инженером ООС «ВекторПроект», с местоположением <адрес>; обязать А.З. убрать бетонный навес, расположенный над пешеходным проходом над лестницей; взыскать с А.З. судебные расходы в размере 47.200 рублей.

В обоснование указали, что 20.03.2014 года Мэрией г. Новосибирска на основании заявления А.З. было вынесено постановление №, об утверждении схемы расположения земельного участка №, площадью 659 м. необходимого для эксплуатации жилого дома по <адрес> границах которого расположена лестница общего пользования и пеший проход к домам 23,26,29 и к берегу реки сложившийся на протяжении многих лет. На основании данного постановления был сформирован земельный участок.

Поскольку общественная лестница-проход является единственным пешим проходом к домам 23,26,29, отсутствие согласия соседей в точках из кадастровой выписки прилегающих к спорному земельному участку, нарушает права общего землепользования, нарушает принципы и нормы, законов распределения муниципальной земли в разных зонах. Спорная лестница и пеший проход использовался населением для прохода к жилым домам, в том числе к береговой

линии задолго до появления жилого дома по адресу <адрес>. При передаче в собственность земельного участка А.З. не было установлено обременение, в т.ч. публичный сервитут, одновременно с принятием решения о предоставлении его в собственность, что является существенным нарушением такой сделки.

С учетом изложенного, судебная коллегия пришла к выводу, что обжалуемое решение, постановленное в соответствии с установленными в суде обстоятельствами и требованиями закона, подлежит оставлению без изменения, а апелляционная жалоба, которая не содержит предусмотренных ст. 330 ГПК РФ оснований для отмены решения суда первой инстанции - оставлению без удовлетворения.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 328, ст. 329 ГПК РФ, судебная коллегия ОПРЕДЕЛИЛА: Решение Заельцовского районного суда, г. Новосибирска от «26 декабря 2016 года» в пределах доводов апелляционной жалобы А.Д. и А.Г. - оставить без изменения [43].

Таблица 1

Статистические результаты анализа судебной практики по проблемам сервитута

Основания для иска, субъекты спора, результат рассмотрения	Количество судебных дел	В процентах
Частный сервитут	6	60 %
Публичный сервитут	4	40%
Физические лица	6	60%
Иски между физическими лицами	3	30%
Иски физических лиц к юридическим лицам	5	50%
Иски юридических лиц к физическим лицам	2	20%
Сервитут установлен по решению суда	5	50%
Иски оставлены без удовлетворения	4	40%
Иски удовлетворены частично	1	10%
Итого	10	100%

Анализ материалов судебной практики в рамках данной выпускной квалификационной работы позволил определить спектр наиболее распространенных земельных споров, разрешаемых судами общей юрисдикции: споры о признании права на земельный участок, об устранении препятствий в пользовании земельным участком, о восстановлении нарушенного права, о

выделе земельного участка в натуре из состава общей долевой собственности, об определении порядка пользования земельным участком, споры, вытекающие из договоров аренды земельных участков и т.д. Обращения в арбитражные суды по земельным спорам в настоящее время чаще всего связаны с договорами аренды, возникновением и прекращением прав на землю, возмещением убытков, установлением сервитутов, переоформлением права постоянного (бессрочного) пользования землей, переходом прав на землю при переходе прав на недвижимость и др.

Третьейские суды чаще всего рассматривают споры о выделении в счет земельной доли земельного участка в натуре; компенсации доли при выходе из организации или крестьянского (фермерского) хозяйства; связанные с отчуждением земли и имущества по различным гражданско-правовым договорам, в том числе по договорам контрактации; определением местоположения и качества земельного участка; выполнением условий договора аренды земельной доли; самовольным занятием земельных участков; межевые споры и др.

В целом, анализ теоретических положений по вопросам правового регулирования разрешения земельных споров, действующего законодательства, практики деятельности судов по рассмотрению земельных споров позволяет сделать следующие конкретные рекомендации по совершенствованию законодательства и процедуры разрешения земельных споров в Российской Федерации:

Во-первых, необходимо усилить контроль за государственной регистрацией прав на земельные участки. Массовые нарушения законодательства о регистрации прав на землю по сути не только лишают субъектов соответствующих прав и полномочий их защиты, но негативно отражаются на правах третьих лиц (арендаторов, субарендаторов и др.) и в целом грубо нарушают порядок ведения учета земель.

Во-вторых, что сложилась объективная необходимость создания постоянно действующих специализированных третейских судов, разрешающих споры именно в области земельных отношений, а не только в аграрной сфере с

включением вопросов оборота земель сельскохозяйственного назначения, как это существует в современной действительности. В связи с этим важное значение имеет развитие законодательства о третейских судах, разработка и совершенствование положений и регламентов постоянно действующих третейских судов по рассмотрению земельных споров, их научный анализ, создание и поддержка судов. Распространению третейского судопроизводства в области земельных отношений, кроме того, будет способствовать более интенсивная информационная поддержка и пропаганда деятельности третейских судов, как со стороны общественных организаций, так и со стороны властных структур.

В-третьих, в целях повышения качества и эффективности деятельности судов по разрешению земельных споров представляется обоснованным обязательное привлечение к рассмотрению земельных споров специалистов соответствующего профиля: в области землеустройства, технической инвентаризации, оценки недвижимости и т.д. Их помощь может обеспечивать судьям и иным участникам разбирательства грамотное и быстрое прочтение специальных «земельных» документов, способствовать формированию правильной правовой позиции суда по делу и вынесению законного и обоснованного решения.

Применительно к сервитуту, более приемлемым вариантом является внесудебный порядок его установления, т.к. при судебном разбирательстве процесс может затянуться на долгое время, а также дорого обойтись для участвующих сторон. Как показывает практика, количество обращений субъектов земельных отношений за защитой своих земельных прав и интересов в судебные органы за последнее время значительно увеличилось. Принятие нового Земельного кодекса РФ, существенное обновление земельного законодательства усложнило процедуру рассмотрения земельных споров, породило новые категории споров, изменило правоприменительную практику. Вместе с тем, очевидно возросло осознание гражданами истинной цены земли в условиях рынка, своих собственных земельных прав, механизмов их юридической защиты.

Вышеизложенное означает, что в перспективе законодательство, регламентирующее вопросы разрешения земельных споров, будет, несомненно, развиваться. В связи с этим на современном этапе задачами науки земельного права являются: выявление пробелов в законодательстве, неудачных законодательных решений, выработка научных рекомендаций по совершенствованию процессуальных форм реализации норм земельного права, что на практике будет способствовать уменьшению количества земельных конфликтов.

3.3 Рекомендации для участников земельных споров по проблемам сервитута

Сторонам, участвующим в спорах по проблемам сервитута, можно рекомендовать разрешить противоречия в ходе 5 этапов (шагов).

В случае установления частного сервитута:

1. Проводятся переговоры между заинтересованными лицами.
2. При согласовании ситуации заключается надлежащий договор.
3. Если решение принять не удалось, проводится судебное разбирательство.
4. Выполняется оценка платы за использование.

В случае установления публичного сервитута:

1. Собрать документы, свидетельствующие о надобности проведения определенных действий на чужой территории.
2. Подать заявление в госорганы, если оные являются собственником.
3. В течение тридцати дней получить решение, назначающее общественные слушания с обязательным присутствием заинтересованных лиц
4. Дождаться принятия постановления о правомочности сервитута, и при утвердительном решении получить акт, позволяющий ограниченное использование конкретного участка.

И пятым шагом для установления публичного и частного сервитута является регистрация в Росреестре.

Порядок установления сервитута на земельный участок показан на рис.1.

Частный

Публичный

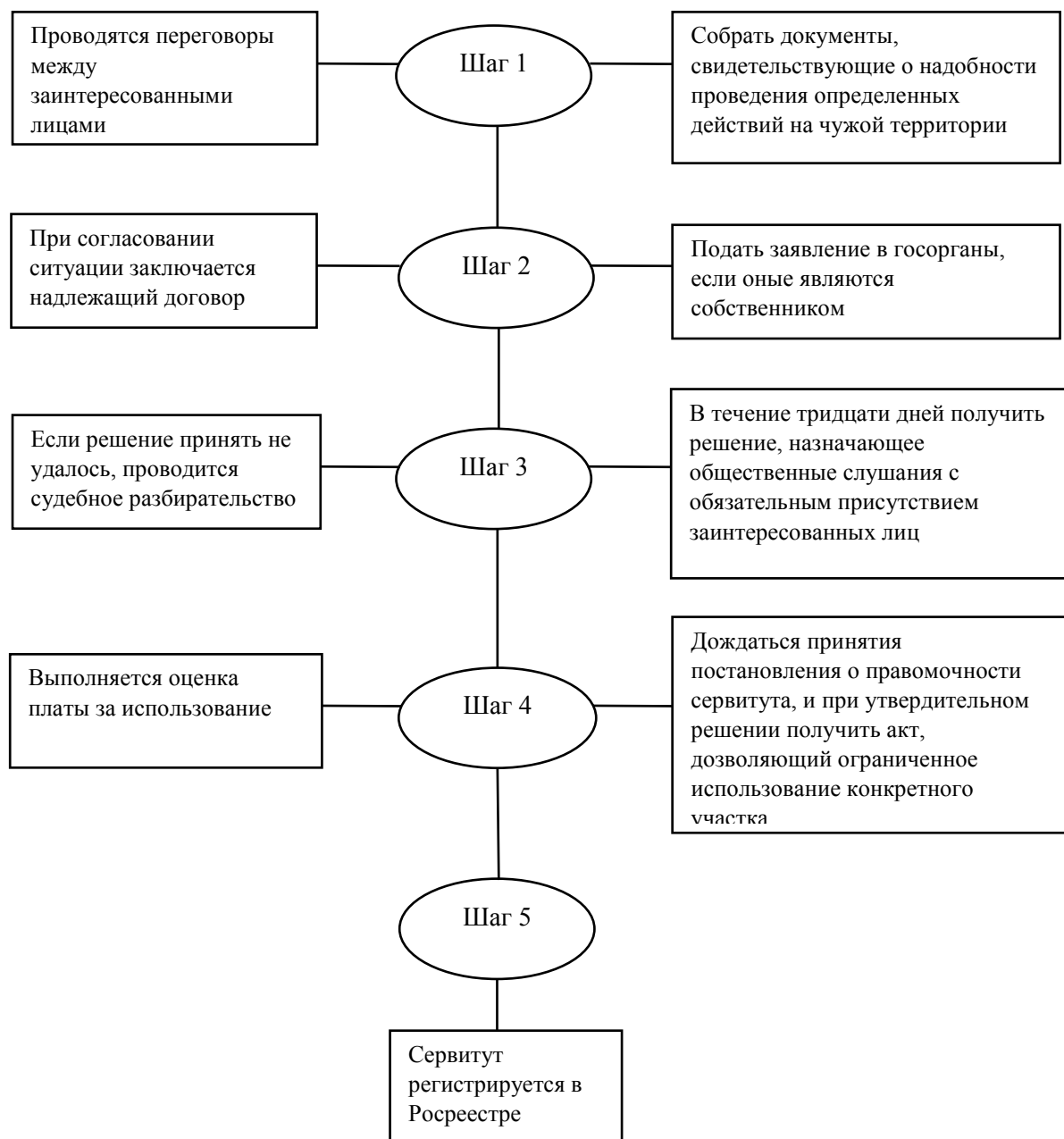


Рисунок 1 – Порядок установления сервитута на земельный участок

В таблице 2 представлены рекомендации по оформлению документов.

В ходе земельных споров принципиальным моментом является оценка соразмерной платы за сервитут. В.Ю. Сутягин. предлагает в своей статье расчет оценки соразмерной платы за сервитут [16].

Таблица 2

Рекомендации по оформлению документов участникам земельных споров на примере сервитута

Наименование исковых заявлений	Необходимые документы
1. Исковое заявление об установлении сервитута	<ol style="list-style-type: none"> 1. Копии заявления для лиц на противоположной стороне спора. 2. Квитанция, доказывающая уплату пошлины. 3. Документ, закрепляющий вещные права на недвижимость истца. 4. Документ, подтверждающий обоснованность требований об установлении обременения на соседний участок, если нужно, то копии для противоположной стороны спора, а также сведения о том, что досудебный метод был применен, но не привел к результатам (например, кадастровый паспорт участка, данные экспертизы). 5. Для ИП и ЮЛ нужно также приложить документы, доказывающие их регистрацию в таких качествах. 6. Выписка из ЕГРЮЛ или ЕГРИП (иной документ) с информацией о месте нахождения (жительства) сторон. Если стороной выступает ИП, то нужно указать место приобретения им такого статуса либо его прекращения. После получения этих данных обращаться в суд можно не раньше тридцати дней. 7. Если истец изъявил желание действовать с подключением представителя, то требуется также приложить документ, который свидетельствует о его полномочиях (доверенность).
2. Соглашение об установлении частного сервитута земельного участка (срочного, возмездного)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Копия свидетельства о государственной регистрации права Собственника на объект недвижимости. 2. Копия свидетельства о государственной регистрации права Пользователя на объект недвижимости. 3. Кадастровый паспорт земельного участка.

Усложнение земельных отношений привело к возникновению на рынке специфических прав – ограниченных прав на чужой участок. Статья 274 ГК РФ устанавливает: «собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) 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)». «Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и

мелиорации, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута».

Как правило, действие сервитута приводит к тому, что собственник земельного участка не может в полной мере пользоваться частью своего участка. Именно этот момент, закладывает методологическую основу для оценки размера соразмерной платы за сервитут. Как правило, подобный методологический подход называется «методом учета потери в площади земельного участка» и его суть может быть выражена формулой:

$$C_{\text{серв}} = C_{\text{бс}} * (P_c / P_o) \quad (1)$$

где: $C_{\text{бс}}$ – рыночная стоимость земельного участка, необременённого сервитутом; P_c – площадь земельного участка, занимаемого сервитутом; P_o – общая площадь земельного участка.

Однако, несмотря на кажущуюся простоту, метод обладает двумя существенными недостатками. Первый, в методе фактически признается, тот факт, что установление сервитута лишает собственника участка (или улучшения) возможности его использовать (то есть обесценивает площадь, обремененную сервитутом до нуля), что на практике далеко не так. Второй, метод не учитывает возможность срочного характера установления сервитута. В этой связи метод учета потери в площади земельного участка требует дальнейшей доработки. Предлагаемая статья содержит методологический подход, позволяющий преодолеть эти противоречия.

Для преодоления первого недостатка метода необходимо количественно описать степень обесценения стоимости земельного участка в результате установлении сервитута. Последняя зависит от конкретных условий установления сервитута и степени ограничений правомочий собственности (владения, пользования и распоряжения), что может быть проиллюстрировано рис. 2.

Таким образом, величина соразмерной платы за сервитут определяется степенью ограничений прав собственника. По сути ее предельная величина определяется следующими границами: от нуля (безусловно, в идеализированном случае, когда установление сервитута ни коем образом не ограничивает

правомочия собственника) до рыночной стоимости площади земельного участка, подлежащей занятию сервитутом (в гипотетической ситуации, когда установление сервитута полностью лишает собственника возможности осуществлять правомочия собственника). В действительности на практике оба крайних варианта невозможны.

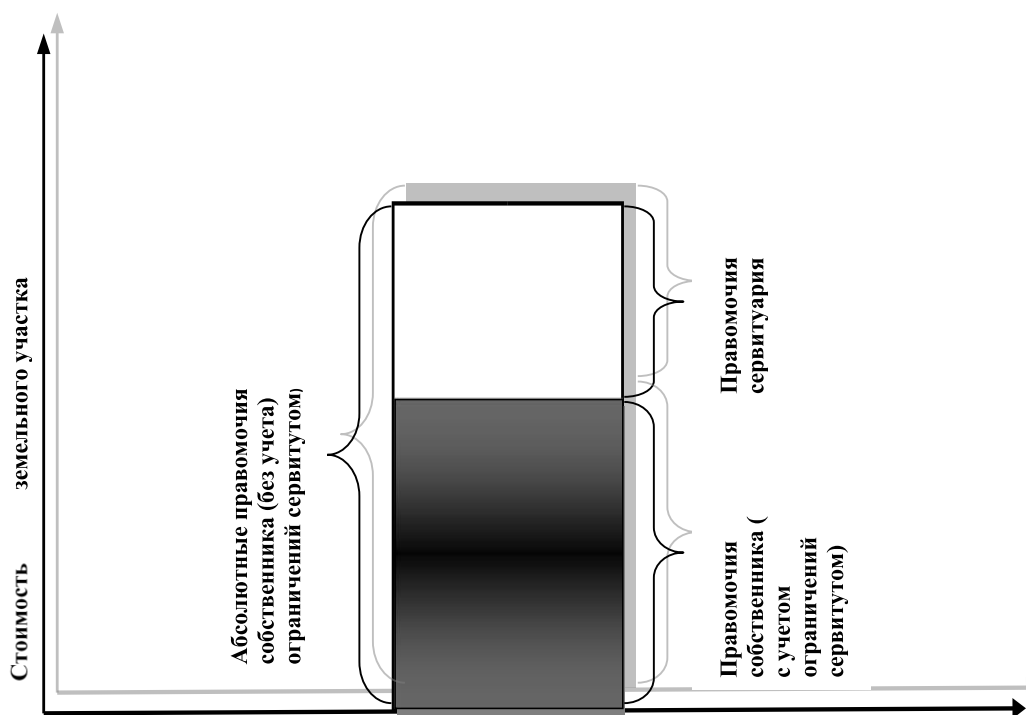


Рисунок 2 - Соотношение правомочий собственника и сервитуария в отношении земельного участка.

Однако для учета степени ограничения необходимо понимание содержание права собственности. Обратим внимание: статья 209 ГК РФ устанавливает, что «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом».

Правомочие владения состоит в юридически обеспеченной возможности обладания имуществом и контроля над ним, осуществляемых законно и добросовестно собственником. Это вовсе не означает постоянный физический контроль. Достаточно, чтобы окружающие считали собственника тем лицом, которое осуществляет над ней господство.

Правомочие пользования проявляется в юридически обеспеченной возможности извлечения полезных свойств (или выгод) из вещи в процессе ее эксплуатации.

Содержание правомочия распоряжения состоит в юридически обеспеченной возможности определения фактической и юридической судьбы вещи (вплоть до ее уничтожения и отказа от собственности). Оно может носить как временный (сдача имущества внаем, внесение его в качестве залога), так и окончательный характер (отчуждение по договору о передаче имущества в собственность, внесение в качестве вклада в уставный капитал, уничтожение); а также быть безусловным или обусловленным (отчуждение по договору о пожизненном содержании с иждивением).

Степень ограничения в каждом конкретном случае индивидуальна, зависит от набора факторов, устанавливаемых соглашением между собственником и сервитутарием. К сожалению, большинство факторов имеют качественную природу, что усложняет их оценку. Вместе с тем, количественную формализацию факторов и в целом величины степени ограничения можно получить с помощью предлагаемой балльной методики. Ее алгоритм выглядит следующим образом:

1. Определение перечня факторов, определяющих степень ограничения прав собственника (далее результирующего признака). При этом целесообразно идентифицировать лишь основные факторы, поскольку увеличение количества факторов может привести к излишней детализации конечного результата оценки. Кроме того, среди большого количества факторов часть из них могут дублировать друг друга или быть взаимообусловленными.

Более того, важным является не только идентификация конкретного фактора, но и его формулировка, в процессе которой следует определить характер взаимосвязи (прямой или обратной) отдельных факторов и результата (то есть определить: с ростом выявленного фактора увеличивается или уменьшается результирующий параметр).

В процессе окончательной формулировки выявленных факторов важно, чтобы все они должны быть таким образом формализованы, чтобы увеличение

значения каждого из их приводило к однонаправленному изменению результирующего параметра.

Степень ограничения может характеризоваться следующими факторами:

- утрата (уменьшение) полезных свойств недвижимости в результате использования сервитута;
- интенсивность использования сервитута (сервитуариум);
- невозможность некоторых видов пользования собственником (огораживания земельного участка, недропользования, водопользования, устройства насаждений, приобретения плодов, возведения построек, проведения границ и т.д.)
- степень ограничения пользования (собственником своей вещи).

2. Определение балльной шкалы оценки величины ценообразующего параметра. Выбор балльной шкалы сам по себе непринципиален. Однако важное значение имеет определение шага балльной оценки (например, один балл), а также максимально и минимально достигаемое значение оценки каждого фактора (например, от нуля до десяти баллов или от единицы до пяти).

3. Балльная оценка величины каждого фактора и вывод о балльной оценке степени ограничения прав собственника (в результате установления сервитута) (K_c). В общем случае, когда минимальный балл при оценке факторов не равен нулю, расчет величины результирующего признака (K_c) будет осуществляться по формулам:

а) в случае, если между факторами и результирующим параметром существует прямая связь, то

модель расчета:

$$K_c = K_{min} + \frac{B_i - B_{min}}{B_{max} - B_{min}} * (K_{max} - K_{min}) \quad (2)$$

б) в случае, если между факторами и результирующим параметром наблюдается обратная связь, то формула расчета выглядит:

$$K_c = K_{min} + \left(1 - \frac{B_i - B_{min}}{B_{max} - B_{min}}\right) * (K_{max} - K_{min}) \quad (3)$$

где: B_{max} , B_{min} , B_i – максимальное возможное, минимальное возможное, расчетное количество баллов; K_{max} , K_{min} – максимально и минимально возможное значение результирующего признака.

В практическом плане оценка может быть реализована в форме следующей таблицы.

Таблица 3

Форма расчета величины коэффициента, учитывающего степень ограничения прав собственника в результате установления сервитута

№	Фактор, определяющий значение "скидки на торг"	Балльная оценка				
		1	2	3	4	5
1	2	3				
1	Утрата (уменьшение) полезных свойств недвижимости в результате использования сервитута.	X				
2	Интенсивность использования сервитута (сервитуарием).				X	
3	Невозможность некоторых видов пользования собственником (огораживания земельного участка, недропользования, водопользования, устройства насаждений, приобретения плодов, возведения построек, проведения границ и т.д.).	X				
4	Степень ограничения пользования (собственником своей вещи).		X			
6	Количество наблюдений.	2	1	0	1	0
7	Количество баллов.	2	2	0	4	0
8	Итоговое значение баллов.	8				
9	Минимальное количество баллов.	5				
10	Максимальное количество баллов.	20				
11	Минимальное значение коэффициента, учитывающего степень ограничения прав собственника в результате установления сервитута.	0				
12	Максимальное значение коэффициента, учитывающего степень ограничения прав собственника в результате установления сервитута.	1				
13	Расчетное значение коэффициента, учитывающего степень ограничения прав собственника в результате установления сервитута.	0.200				

Возвращаясь к формуле 1, расчет величины соразмерной платы за постоянный сервитут будет выглядеть следующим образом:

$$C_{\text{серв}} = C_{\text{бс}} * \frac{P_c}{P_o} * K_c \quad (4)$$

где: $C_{\text{бс}}$ – рыночная стоимость земельного участка без учета ограничений в виде сервитута; P_c – площадь земельного участка, в отношении которой устанавливается сервитут; P_o – общая площадь земельного участка; K_c – коэффициент, учитывающий степень ограничения прав собственника (в результате установления сервитута).

Разрешить второй недостаток – срочных характер установления сервитута – учесть несколько сложнее. Решение этой задачи может быть в виде следующего алгоритма:

1. Оценивается величина соразмерной платы за установления постоянного сервитута.

2. Определяется величина недополученных доходов в результате установления сервитута. Она может быть получена, в частности, из модели прямой капитализации. Напомним, рыночная стоимость недвижимости (в том числе и земельного участка) методом прямой капитализации рассчитывается как:

$$C = \text{ЧОД} / R \quad (5)$$

где: ЧОД – чистый операционный доход от недвижимости; R – ставка капитализации.

Следовательно, величина недополученных доходов в результате установления сервитута ($\text{ЧОД}_{\text{серв}}$) будет рассчитываться как:

$$\text{ЧОД}_{\text{серв}} = C_{\text{серв}} * R \quad (6)$$

3. Рассчитывается величина соразмерной платы за установления срочного сервитута ($\text{ЧОД}_{\text{ср.серв}}$) следующим образом:

а) в случае, если срок установления сервитута (t) превышает $1/R$, то

$$\text{ЧОД}_{\text{ср.серв}} = \text{ЧОД}_{\text{серв}}$$

а) в случае, если срок установления сервитута (t) меньше $1/R$, то $\text{ЧОД}_{\text{серв}}$ рассчитывается следующим образом:

$$\text{ЧОД}_{\text{ср.серв}} = \text{ЧОД}_{\text{серв}} * \frac{1 - 1/(1 + R)^t}{R} \quad (7)$$

Таким образом, предлагаемые дополнения создают необходимую методологическую базу для оценки соразмерной платы за сервитут, делая практику применения метода учета потери в площади земельного участка более корректным и обоснованным [45].

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Проблемы правового регулирования разрешения земельных споров привлекают интерес ученых и практиков в целях формирования эффективных механизмов разрешения земельных споров и создания системы совершенного земельного законодательства.

В действительности земельные споры существовали во все времена: при любом общественном или государственном строе, начиная с того момента, когда люди стали осознавать ценность земли как природного и имущественного объекта. О важности правового регулирования вопросов, связанных с разрешением земельных споров, свидетельствуют факты закрепления норм, посвященных земельным спорам, в самых первых источниках русского права. В дальнейшем со сменой исторических этапов развития российского государства, проведением преобразований в области земельных отношений, законодательство, регламентирующее порядок разрешения земельных споров, продолжало формироваться. Отдельные нормы, регулирующие процедуру рассмотрения земельных споров, содержались и в законодательстве советской России, не смотря на то, что официальная доктрина не признавала возможность возникновения конфликтов в сфере земельных отношений.

Тенденции развития современного земельного законодательства отражают объективную необходимость детального правового регулирования вопросов, связанных с разрешением земельных споров. Закрепление в Земельном кодексе РФ нормы, устанавливающей единый судебный порядок разрешения земельных споров посредством деятельности судов общей юрисдикции, арбитражных и третейских судов (ст. 64), является показателем стремления законодателя обеспечить субъектам земельных отношений высокие гарантии защиты их прав и законных интересов. Субъекты земельных отношений, права которых нарушены или оспорены, имеют право выбора наиболее приемлемого для них способа защиты своих прав, в том числе возможность непосредственного обращения в суд, минуя административные инстанции.

Действующее законодательство не содержит определения правового спора вообще и спора земельного, в частности. Тем не менее, земельные споры являются самостоятельной категорией правовых споров, отличных от гражданско-правовых и административно-правовых споров, возникающих по поводу земли, а также от споров о праве лесопользования, водопользования и недропользования. Земельные споры специфичны своим субъектным составом, объектом и предметом спора, мотивами возникновения, содержанием спорных отношений.

Земельный спор - это особое правоотношение, регулируемое нормами права (земельного, гражданского, гражданского процессуального и арбитражного процессуального) и разрешаемое правовыми методами, возникающее между индивидами или группами лиц, органами государственной власти и местного самоуправления при нарушении или оспаривании их субъективных прав на землю, интересов или обязанностей и имеющее своим содержанием взаимные притязания сторон относительно этих субъективных прав, интересов или обязанностей.

Земельно-правовой спор — явление динамическое, развивающееся. В его развитии можно выделить несколько стадий: возникновение объективно конфликтной ситуации; осознание субъектом своих интересов в конфликтной ситуации; конкретные действия, направленные на отстаивание своих прав и интересов; развитие, изменение, прекращение правоотношений, связанных с рассмотрением спора судом, арбитражным судом, третейским судом; вынесение решения по итогам рассмотрения спора по существу. Учитывая индивидуальность каждого земельного спора, стадии его развития и их продолжительность могут варьироваться, ограничиваясь досудебным разрешением конфликта, или наоборот, дополняться новыми этапами, связанными с обжалованием и отменой судебных актов, направлением дела на новое рассмотрение, пересмотром по вновь открывшимся обстоятельствам.

Земельные споры, возникающие на практике, очень разнообразны и могут быть классифицированы: по основаниям возникновения; по субъектному составу;

по принадлежности объекта спора - земли - 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).

В практическом отношении, на наш взгляд, наиболее приемлемым критерием классификации выступает основание земельного спора. В рамках данной классификации выделяются споры о праве собственности на земельный участок; о праве владения и пользования им; об устранении препятствий в пользовании земельным участком; об истребовании земельного участка или его части из чужого незаконного владения; о сервитутах; о признании права на земельный участок; о возмещении убытков, причиненных в ходе осуществления земельных правоотношений и др. Данная классификация может выступить основой разработки высшими судебными органами практических рекомендаций по разрешению земельных споров.

Земельные споры возникают в силу определенных причин. Главный фактор активизации конфликтов в области земельных отношений в последнее время - процессы реформирования земельных правоотношений. В числе основных общих причин возникновения земельных споров на современном этапе следует назвать: недостатки в действующем законодательстве и правоприменительной деятельности (наличие большого числа разрозненных, порой противоречивых нормативных актов и технических норм, изданных различными правотворческими субъектами, имеющими неодинаковый правовой статус; пробелы в области регулирования отдельных вопросов по поводу земли); недостатки в работе должностных лиц органов государственной власти и местного самоуправления в доведении содержания вновь принятых нормативно-правовых актов до субъектов земельных отношений; недобросовестное поведение отдельных субъектов земельных правоотношений; правовая безграмотность

(иногда, к сожалению, это касается и юрисдикционных органов). Иногда субъекты РФ заполняют правовой вакуум федерального земельного законодательства. При этом нередко издаются акты, не соответствующие полномочиям субъектов, противоречащие федеральным правовым актам, внедряющие разные нормы по сходным отношениям.

Профилактика земельных споров заключается в устранении вышеперечисленных причин и условий, повышении эффективности разрешения земельных споров, в том числе посредством активной работы надзорных судебных инстанций, вынесения пленумами судов руководящих определений и постановлений по правильному применению судами законодательства при разрешении земельных споров.

Действующее законодательство предусматривает правовое регулирование порядка разрешения земельных споров посредством деятельности судов общей юрисдикции, арбитражных и третейских судов. В связи с этим, понятие «разрешение земельных споров» - это деятельность судов общей юрисдикции, арбитражных и третейских судов, урегулированная нормами земельного, гражданского, гражданско-процессуального и арбитражно-процессуального права, направленная на устранение разногласий между спорящими субъектами, препятствующая реализации субъективных земельных прав и интересов, а так же определение, восстановление нарушенных прав, либо уяснение прав и обязанностей сторонами спора.

Анализ материалов судебной практики в рамках данной выпускной квалификационной работы позволил определить спектр наиболее распространенных земельных споров, разрешаемых судами общей юрисдикции: споры о признании права на земельный участок, об устранении препятствий в пользовании земельным участком, о восстановлении нарушенного права, о выделе земельного участка в натуре из состава общей долевой собственности, об определении порядка пользования земельным участком, споры, вытекающие из договоров аренды земельных участков и т.д. Обращения в арбитражные суды по земельным спорам в настоящее время чаще всего связаны с договорами аренды,

возникновением и прекращением прав на землю, возмещением убытков, установлением сервитутов, переоформлением права постоянного (бессрочного) пользования землей, переходом прав на землю при переходе прав на недвижимость и др.

Третейские суды чаще всего рассматривают споры о выделении в счет земельной доли земельного участка в натуре; компенсации доли при выходе из организации или крестьянского (фермерского) хозяйства; связанные с отчуждением земли и имущества по различным гражданско-правовым договорам, в том числе по договорам контрактации; определением местоположения и качества земельного участка; выполнением условий договора аренды земельной доли; самовольным занятием земельных участков; межевые споры и др.

В целом, анализ теоретических положений по вопросам правового регулирования разрешения земельных споров, действующего законодательства, практики деятельности судов по рассмотрению земельных споров позволяет сделать следующие конкретные рекомендации по совершенствованию законодательства и процедуры разрешения земельных споров в Российской Федерации:

Во-первых, необходимо усилить контроль за государственной регистрацией прав на земельные участки. Массовые нарушения законодательства о регистрации прав на землю по сути не только лишают субъектов соответствующих прав и полномочий их защиты, но негативно отражаются на правах третьих лиц (арендаторов, субарендаторов и др.) и в целом грубо нарушают порядок ведения учета земель.

Во-вторых, что сложилась объективная необходимость создания постоянно действующих специализированных третейских судов, разрешающих споры именно в области земельных отношений, а не только в аграрной сфере с включением вопросов оборота земель сельскохозяйственного назначения, как это существует в современной действительности. В связи с этим важное значение имеет развитие законодательства о третейских судах, разработка и совершенствование положений и регламентов постоянно действующих

третейских судов по рассмотрению земельных споров, их научный анализ, создание и поддержка судов. Распространению третейского судопроизводства в области земельных отношений, кроме того, будет способствовать более интенсивная информационная поддержка и пропаганда деятельности третейских судов, как со стороны общественных организаций, так и со стороны властных структур.

В-третьих, в целях повышения качества и эффективности деятельности судов по разрешению земельных споров представляется обоснованным обязательное привлечение к рассмотрению земельных споров специалистов соответствующего профиля: в области землеустройства, технической инвентаризации, оценки недвижимости и т.д. Их помощь может обеспечивать судьям и иным участникам разбирательства грамотное и быстрое прочтение специальных «земельных» документов, способствовать формированию правильной правовой позиции суда по делу и вынесению законного и обоснованного решения.

Применительно к сервитуту, более приемлемым вариантом является внесудебный порядок его установления, т.к. при судебном разбирательстве процесс может затянуться на долгое время, а также дорого обойтись для участвующих сторон. Как показывает практика, количество обращений субъектов земельных отношений за защитой своих земельных прав и интересов в судебные органы за последнее время значительно увеличилось. Принятие нового Земельного кодекса РФ, существенное обновление земельного законодательства усложнило процедуру рассмотрения земельных споров, породило новые категории споров, изменило правоприменительную практику. Вместе с тем, очевидно возросло осознание гражданами истинной цены земли в условиях рынка, своих собственных земельных прав, механизмов их юридической защиты. Вышеизложенное означает, что в перспективе законодательство, регламентирующее вопросы разрешения земельных споров, будет, несомненно, развиваться. В связи с этим на современном этапе задачами науки земельного права являются: выявление пробелов в законодательстве, неудачных

законодательных решений, выработка научных рекомендаций по совершенствованию процессуальных форм реализации норм земельного права, что на практике будет способствовать уменьшению количества земельных конфликтов.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

Нормативно-правовые источники

1. «Конституция Российской Федерации» (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ).
2. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017)
3. «Гражданский кодекс Российской Федерации» (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 11.02.2013) // «Собрание законодательства РФ», 05.12.1994, № 32.
4. «Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации» от 14.11.2002 N 138-ФЗ (ред. от 19.12.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017).
5. Федеральный конституционный закон от 21.07.1994 N 1-ФКЗ (ред. от 28.12.2016) «О Конституционном Суде Российской Федерации»
6. «Кодексе об административных правонарушениях Российской Федерации» № 195-ФЗ от 30.12.2001(с доп. и изм. от 17.02.2017) - Справочно-правовая система «Консультант Плюс».
7. «Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации» от 24.07.2002 N 95-ФЗ (ред. от 17.04.2017)
8. Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002 N 101-ФЗ (последняя редакция).
9. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.01.2017).
10. Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ (ред. от 03.07.2016)«О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»(с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017).

11. Федеральный закон от 24. июля 2002 г. № 102-ФЗ «О третейских судах в Российской Федерации».

12. Федеральный закон от 27.07.2010 N 210-ФЗ (ред. от 28.12.2016) «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг».

13. О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости см. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 30.06.2015 N 28.

14. «Постатейный научно-практический комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации" (под ред. А.А. Ялбулганова) (Подготовлен для системы Электронный фонд правовой информации, 2015) из информационного банка "Постатейные комментарии и книги».

15. «Научно-практический комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации» с постатейными материалами и судебной практикой (под ред. Боголюбова С.А) (4-е издание).

16. Сутягин В.Ю. Несколько слов об оценке соразмерной платы за сервитут //Актуальные проблемы финансового развития: Материалы Международной научно-практической заочной конференции. Ответственный редактор Я.Ю. Радюкова. 2015. С. 154-161.

Научная и учебная литература

17. Гусев Р.К. Земельное право: Учебник. - М.: Контракт, 2015. – 324 с.

18. Боголюбов С.А Земельное право: Учебник. - М.: Проспект, 2017. – 376 с.

19. Веденин Н.Н. Земельное право в вопросах и ответах: Учебник. - М.: Юристъ, 2015. -349 с.

20. Ерофеев Б.В. Земельное право России: Учебник для академического бакалавриата. М.: Юрайт, 2016. -357 с.

21. Вихут М. А., Зайцев И. М. Гражданский процесс России: Учебник. М.: Юрайт, 2016. -340 с.

22. Жариков Ю. Г. Земельное право России: Учебник. -М.: КноРус, 2016. - 480с.
23. Осокин Н. Земельное право России. Практикум: Учебник. –М.: Юрайт, 2016. -352 с.
24. Иконицкая И. А. Земельное право Российской Федерации: Учебник. – М.: Юристъ, 2016. -390 с.
25. Краснова И.О. Земельное право: Учебник. – М.: Юрайт, 2016. – 378 с.

Судебная практика

26. Постановление ФАС Волго-Вятского округа 18 апреля 2011 года по делу N А82-4420/2010.
27. Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 16 февраля 2012 года N А46-1526/2011; постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 19 апреля 2013 года N А32-7669/2012; постановление ФАС Центрального округа от 9 апреля 2014 года по делу N А35-2281/2013; постановление ФАС Волго-Вятского округа от 24 июня 2014 года N А28-8026/2013 и др.
28. Положением о государственном земельном надзоре, утвержденным постановлением Правительства РФ от 15 ноября 2006 года N 689.
29. АПК РФ, ГПК РФ и "Законом РФ от 27 апреля 1993 года «Об обжаловании в суд действий и решений, нарушающих права и свободы граждан»".
30. Постановление ФАС Дальневосточного округа от 24 июня 2014 года N Ф03-2463/2014.
31. Постановление ФАС Дальневосточного округа от 24 июня 2014 года N Ф03-2463/2014.
32. Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 27 апреля 2009 года по делу N А32-2334/2008.
33. Постановление ФАС Московского округа от 1 ноября 2012 года по делу N А41-34453/11.
34. Определение Санкт-Петербургского городского суда от 7 мая 2009 года N 6292.

35. Постановление ФАС Поволжского округа от 13 октября 2011 года по делу N А72-2596/2011.

36. Апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Пензенского областного суда в составе от 02 мая 2017 года. Дело № 33-1269// Сайт РосПравосудие [Электронный ресурс] https://rospravosudie.com/law/Статья_23_3К_РФ Дата доступа 20 апреля 2017 года.

37. Апелляционное Определение судебной коллегии по гражданским делам. Сайт РосПравосудие [Электронный ресурс] https://rospravosudie.com/law/Статья_23_3К_РФ Дата доступа 20 апреля 2017 года

38. Решение Ленинского районного суда г.Томска от 10 мая 2017 года. Дело 2-762.

39. Решение Шемышейского районного суда Пензенской области р. п. Шемышейка от 10 апреля 2017 года. Дело № 2-52 //Сайт Судебные и нормативные акты РФ [Электронный ресурс]<http://sudact.ru/practice/servitut/> Дата доступа 20 апреля 2017 года.

40. Решение Наро-Фоминского городского суда Московской области г. Наро-Фоминск от 14 марта 2017 г. Дело № 2-41/17//Сайт Судебные и нормативные акты РФ [Электронный ресурс]<http://sudact.ru/practice/servitut/> Дата доступа 20 апреля 2017 года.

41. Решение Октябрьского районного суда города Пензы от 04 апреля 2016 года. Дело № 2-726/2016//Сайт Судебные и нормативные акты РФ [Электронный ресурс]<http://sudact.ru/practice/servitut/> Дата доступа 20 апреля 2017 года.

42. Апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Пензенского областного суда г. Пенза от 18 апреля 2017 года. Дело №33-1109//Сайт РосПравосудие[Электронный ресурс] https://rospravosudie.com/law/Статья_23_3К_РФ Дата доступа 20 апреля 2017 года.

43. Апелляционное определение Судебной коллегии по гражданским делам Новосибирского областного суда от 11 мая 2017. Дело № 33-

4343/2017//Сайт Судебные и нормативные акты РФ [Электронный ресурс] <http://sudact.ru/practice/servitut/> Дата доступа 20 апреля 2017 года.

44. Электронный ресурс «Юрист»
http://skburist.3dn.ru/index/zemelnye_spor/0-13 <http://knigi.news/pravo-zemlya/zemelnoe-pravo-uchebno-metodicheskiy.html>.

Интернет-ресурсы

45. Справочная правовая система «Консультант Плюс» - www.cons-plus.ru.

46. Справочная правовая система «Гарант» - www.garant.ru.

47. Официальный сайт Росреестра - <https://rosreestr.ru/site>.

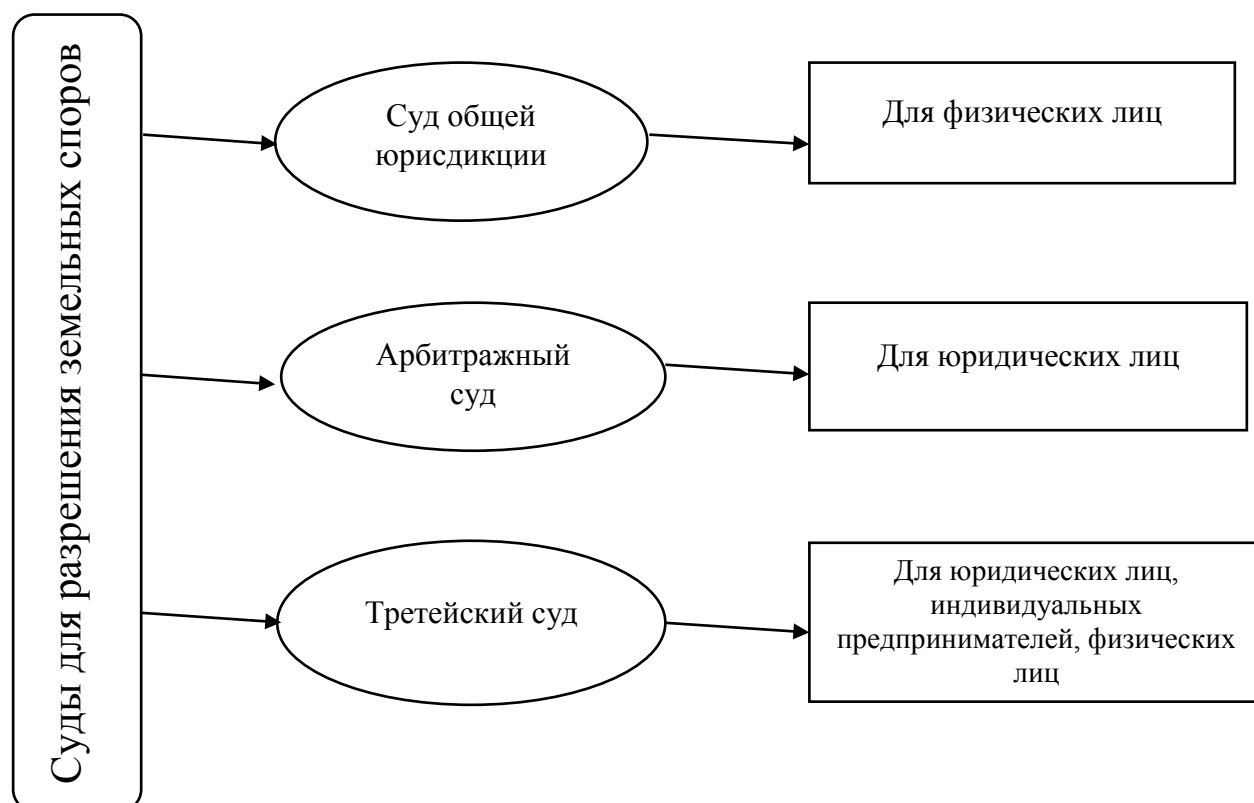
48. Сайт «Федеральные органы исполнительной власти» - www.gov.ru/main/ministry/ispvlast44.html Сайт «Государственная Дума Российской Федерации» - www.duma.gov.ru.

49. Сайт Верховного Суда Российской Федерации - <http://www.supcourt.ru/>.

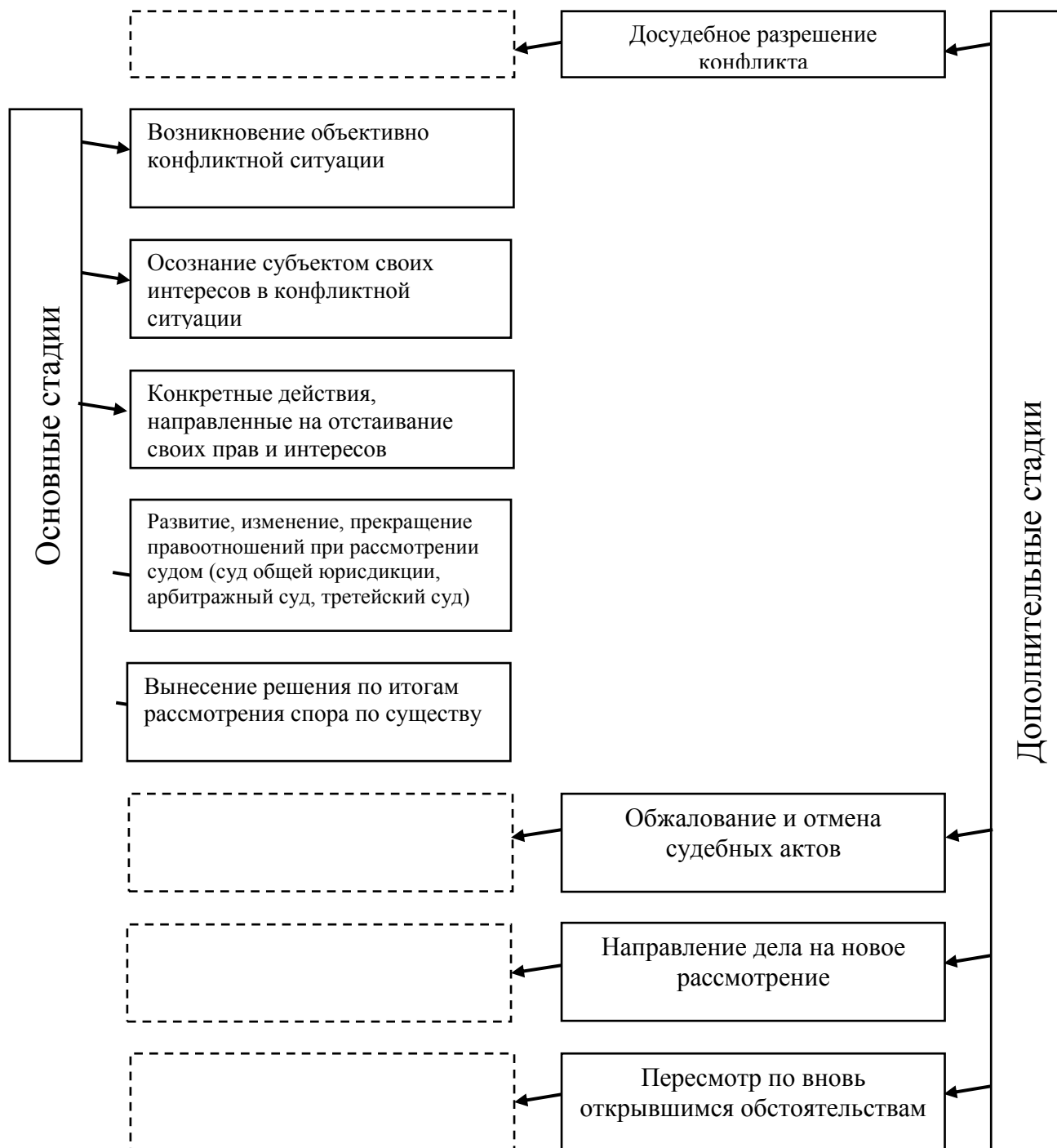
50. Сайт РосПравосудие - <https://rospravosudie.com/>.

Нормативно-правовые акты для разрешения земельных споров	
№ п/п	Наименование
1	«Конституция Российской Федерации» (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ)
2	«Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 03.07.2016)
3	«Гражданский кодекс Российской Федерации» (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 11.02.2013)
4	«Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации» от 14.11.2002 N 138-ФЗ (ред. от 19.12.2016)
5	Федеральный конституционный закон от 21.07.1994 N 1-ФКЗ (ред. от 28.12.2016) «О Конституционном Суде Российской Федерации»
6	«Кодекс об административных правонарушениях Российской Федерации» № 195-ФЗ от 30.12.2001(с доп. и изм. от 17.02.2017)
7	«Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации» от 24.07.2002 N 95-ФЗ (ред. от 17.04.2017)
8	Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002 N 101-ФЗ (последняя редакция)
9	Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.01.2017)
10	Федеральный закон от 24. июля 2002 г. № 102-ФЗ «О третейских судах в Российской Федерации»
11	Федеральный закон от 27.07.2010 N 210-ФЗ (ред. от 28.12.2016) «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг»
12	О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 30.06.2015 N 28.
13	О размере государственной пошлины, уплачиваемой за государственную регистрацию сервитута на земельный участок, относящийся к землям сельскохозяйственного назначения. Письмо Департамента налоговой и таможенной политики Минфина России от 31 января 2017 г. N 03-05-04-03/4796
14	Об использовании земельных участков без предоставления или установления сервитута. Письмо Минэкономразвития России от 17.06.2016 N Д23и-2862
15	О применении законодательства о закупках к отношениям, связанным с установлением сервитута для государственных (муниципальных) нужд. Письмо Минэкономразвития России от 18.05.2016 N Д28и-1420
16	О размере нотариального тарифа за удостоверение соглашения об установлении сервитута. Письмо Минфина России от 10.05.2016 N 03-05-05-03/27651

Суды для разрешения земельных споров

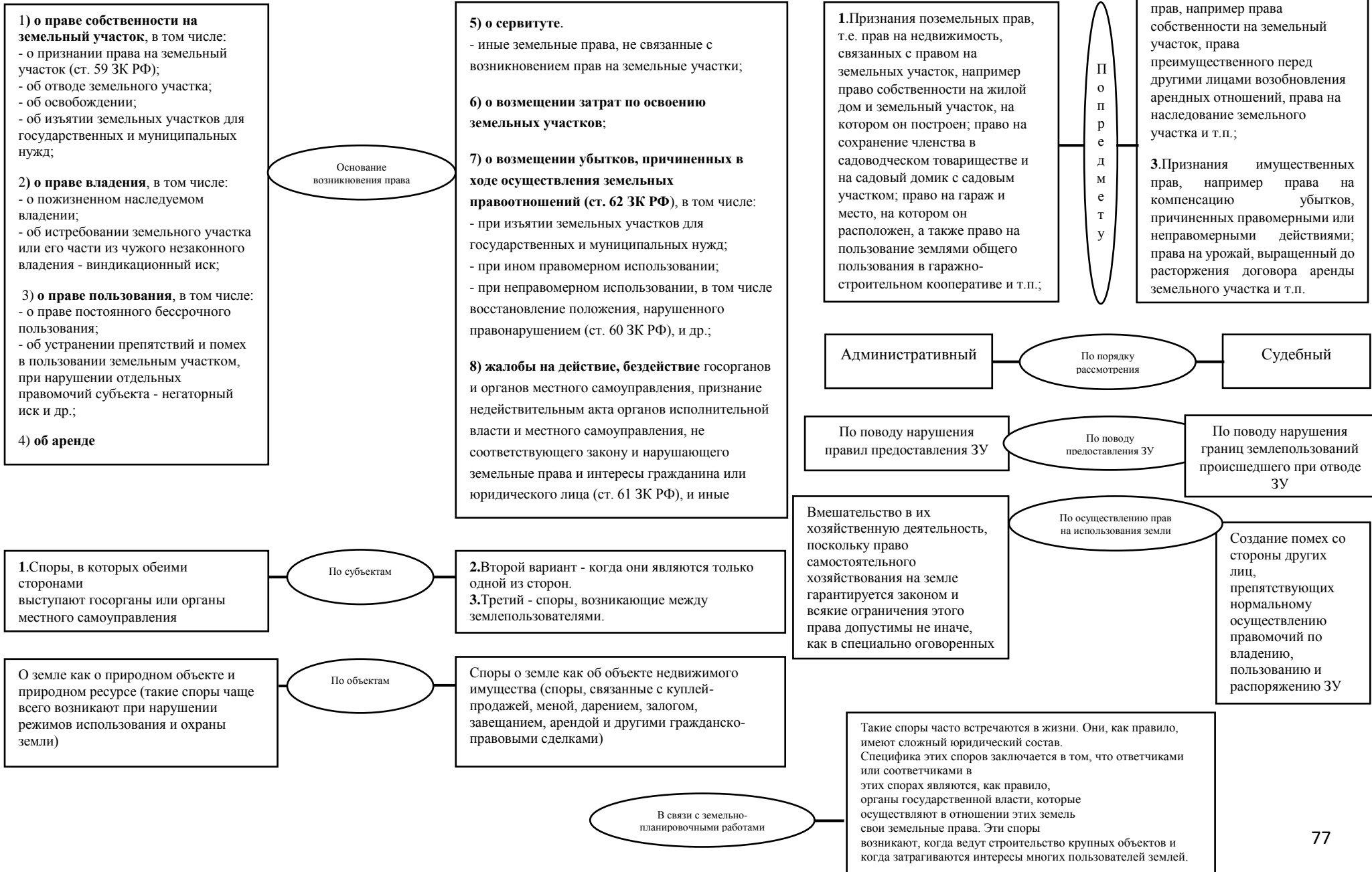


Стадии земельного спора

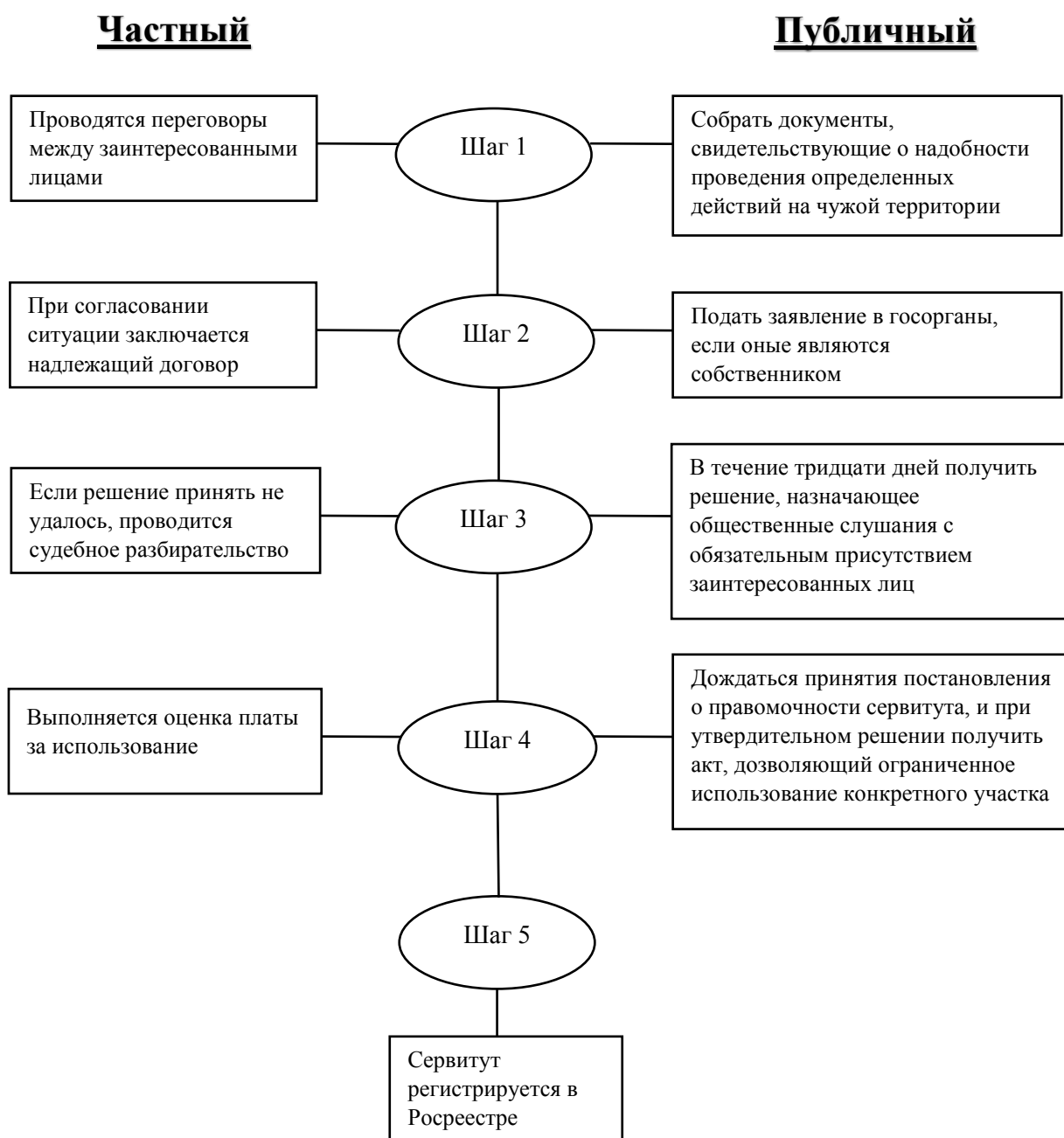


Классификация земельных споров

ПРИЛОЖЕНИЕ 4



ПОРЯДОК УСТАНОВЛЕНИЯ СЕРВИТУТА НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

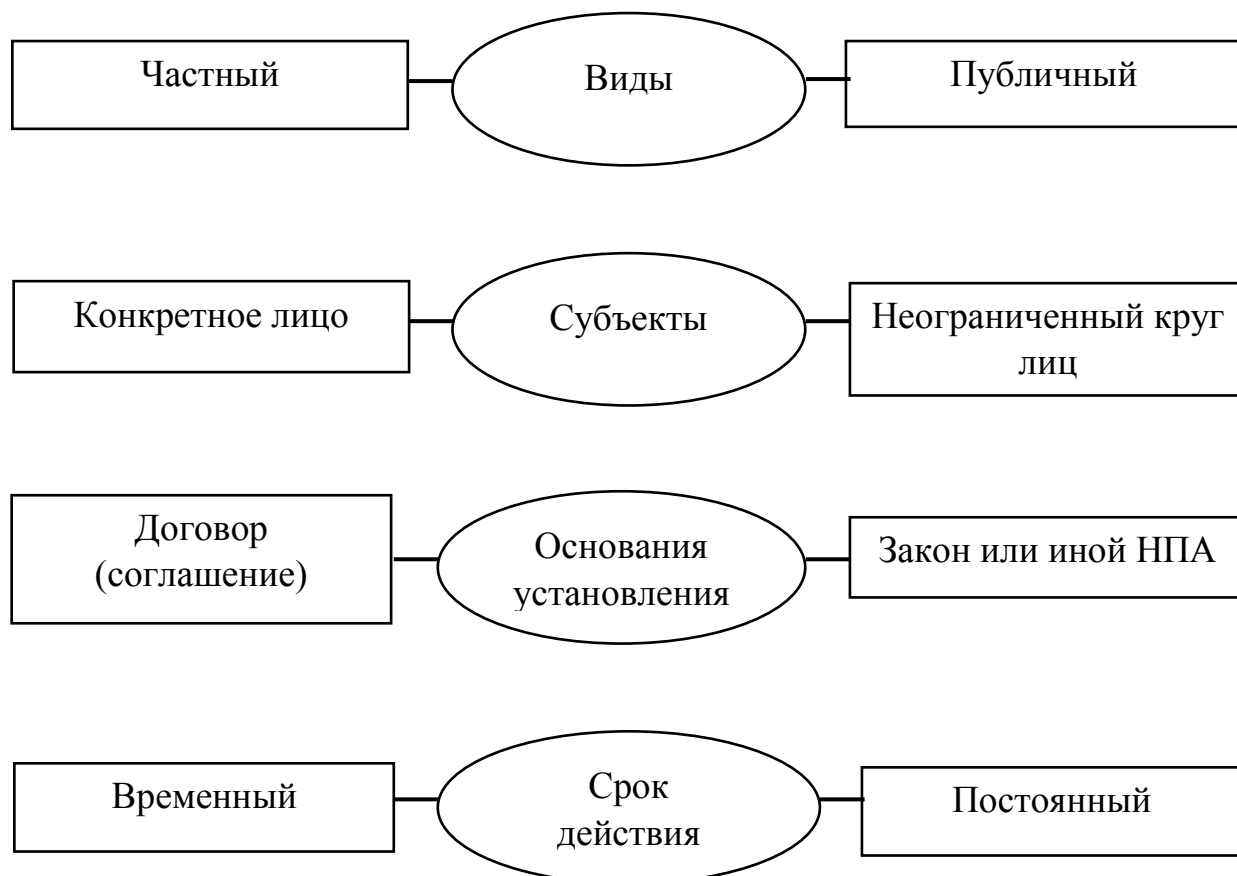


**К договору о сервитуте прикладываются следующие
документы:**

1. Соглашение о плате за сервитут
2. Карта (план) земельного участка с указанием расположения ограничений (видов и параметров)
3. Экспликация земель
4. Расчет площади земельного участка
5. Обоснование или основание для сервитута
6. Расчет платы за сервитут
7. Акт определения кадастровой стоимости земельного участка

Сущность земельного сервитута

Право ограниченного пользования



ПРИЛОЖЕНИЕ 8

В _____
(наименование суда)

Истец: _____
(ФИО)

_____ (место жительства и регистрации)

Ответчик: _____
(наименование)

_____ (адрес)

Цена иска: _____
(сумма в рублях)

Исковое заявление об установлении сервитута

«___» _____ г. на основании _____ Истец, приобрел земельный участок общей площадью _____ кв. м, адрес местоположения _____

_____ кадастровый номер _____, что подтверждается кадастровым планом земельного участка № _____ от «___» _____ г., выданным _____, категория земель _____.

Истец зарегистрировал свое право в _____ (орган регистрации прав) согласно _____ (документ, подтверждающий факт регистрации) от «___» _____ г.

На земельном участке располагается следующее имущество Ответчика (ФИО): _____

_____ (указать имущество).

Расположение указанного имущества на земельном участке Истца затрудняет последнему пользование участком.

«___» _____ г. Истец направил Ответчику письмо с требованием о заключении соглашения об установлении сервитута либо освобождении земельного участка. До момента направления в суд настоящего искового заявления Ответчиком указанное выполнено не было. От подписания соглашения Ответчик уклоняется, участок не освобождает.

В то же время Истец считает возможным определить ограниченное пользование принадлежащим ему земельным участком Ответчиком за соразмерную плату, что не противоречит требованиям ст. 23 ЗК РФ.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 23 ЗК РФ, прошу:

Установить сервитут в отношении земельного участка общей площадью _____ кв. м, адрес местоположения _____

_____ кадастровый номер _____ категория земель _____

_____ на срок _____, за плату _____ (_____) руб.

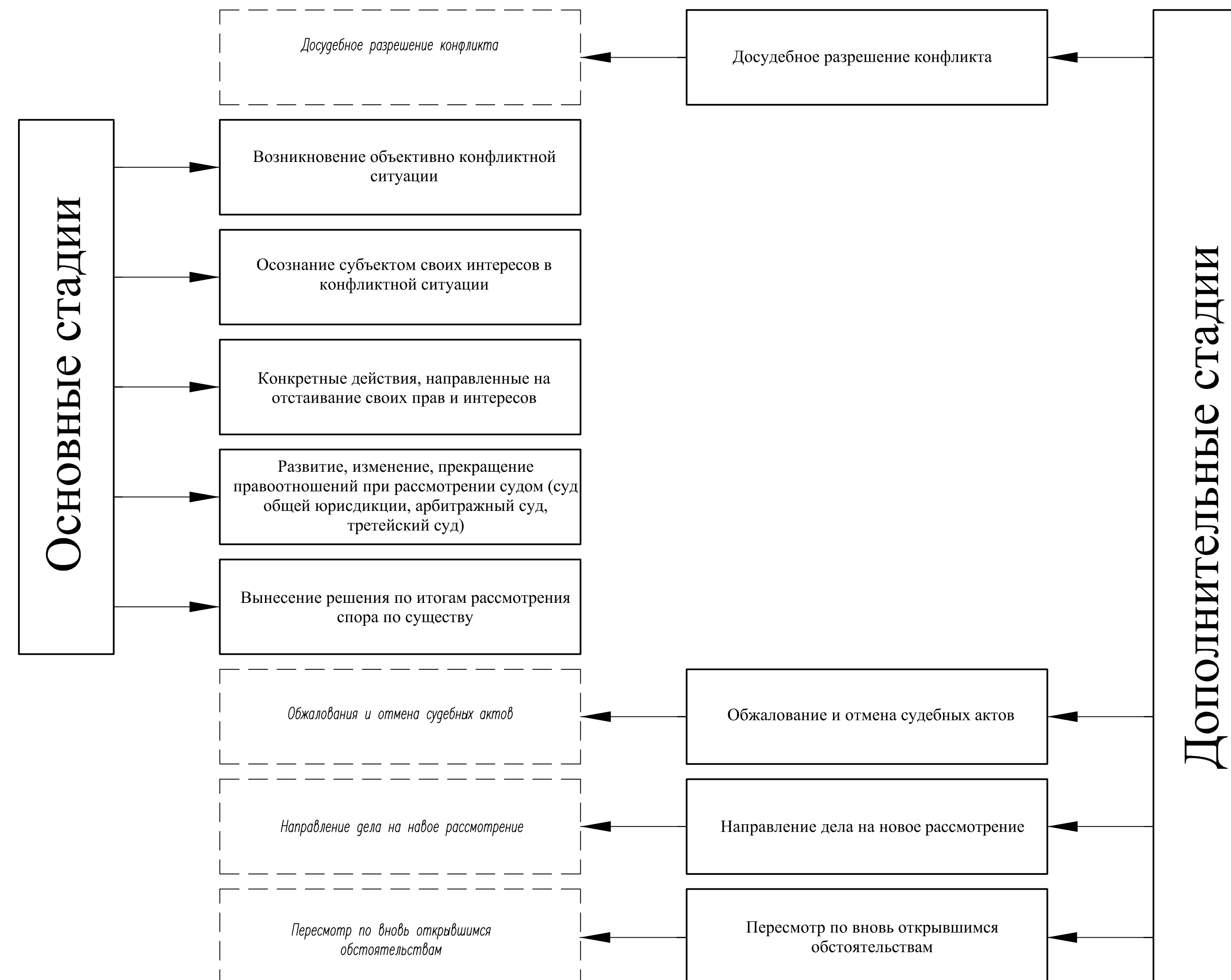
Приложения:

1. Документы, подтверждающие обстоятельства, изложенные в настоящем исковом заявлении.
2. Квитанция об уплате госпошлины.
3. Копия искового заявления для Ответчика.

Дата подачи заявления: «___» _____ 20__ г.

Подпись Истца

Стадии земельного спора

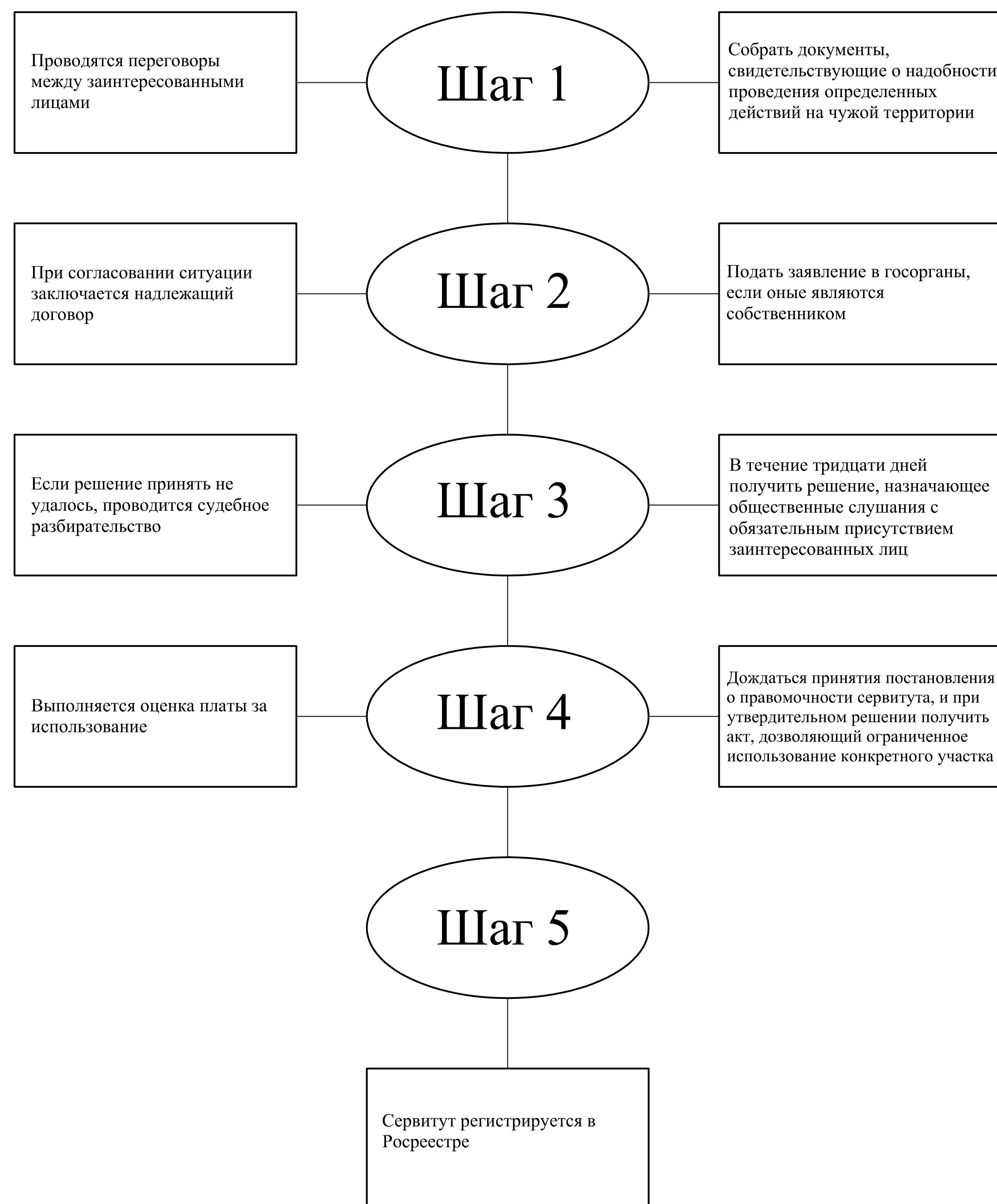


Заяв. каф.	Гарганов О.В.			ВКР-2069059-21.03.01-130479-17
Руководитель	Москова И.И.			Земельные споры: понятия, виды способы решения
				Глава 2. Земельный спор как юридическая процедура
				Стадия Лист Листов
				ВКР 2 4
Нормоконтроль	Безякова Е.А.			Стадии земельного спора
Слушания	Исаева А.С.			ПГУАС каф. "Юриспруденция и право", пр. ЗЖ-41

Порядок установления сервитута на земельный участок

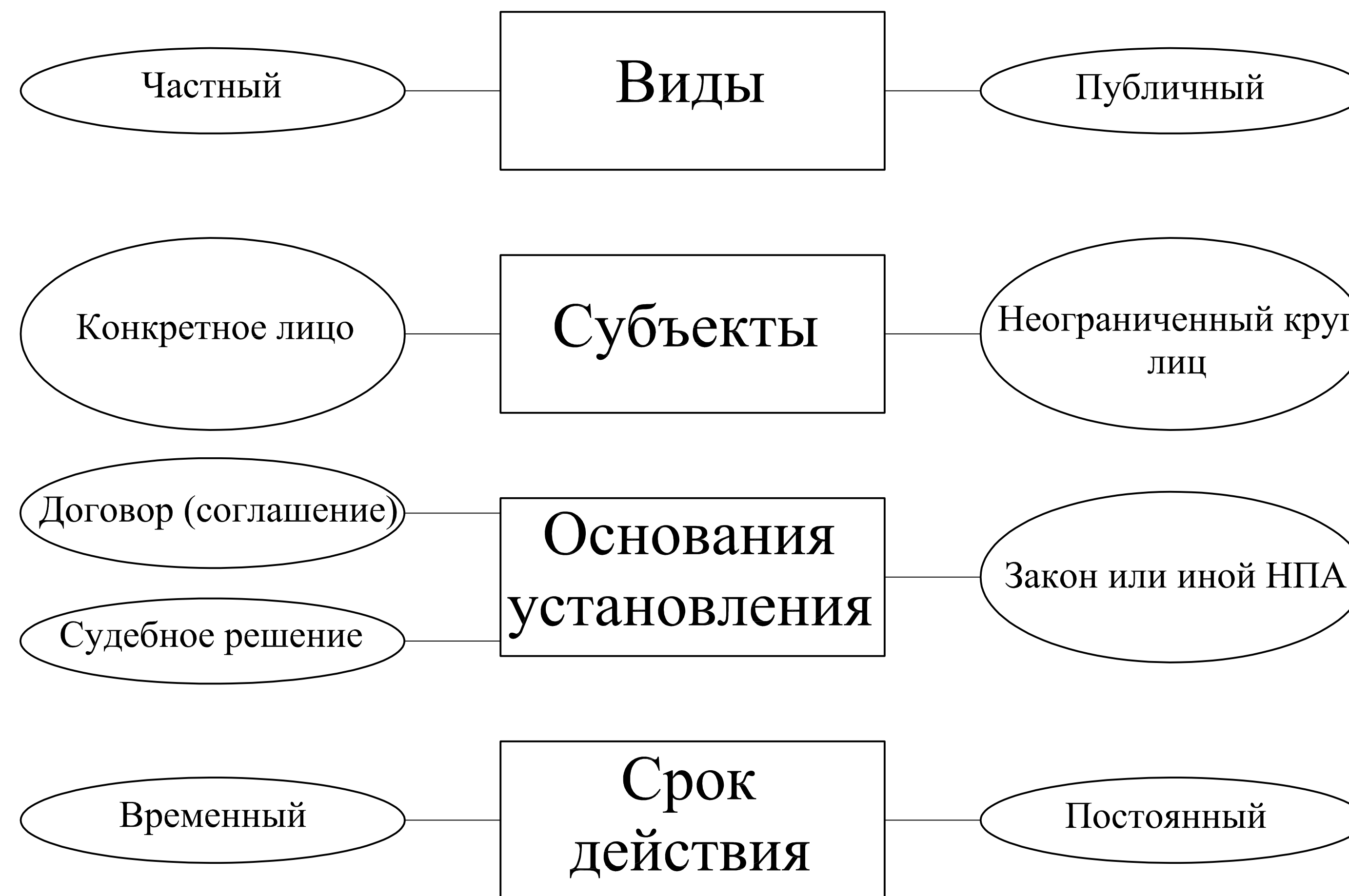
Частный сервитут

Публичный сервитут



- К договору о сервитуте прилагаются следующие документы:
1. Соглашение о плате за сервитут
 2. Карта (план) земельного участка с указанием расположения ограничений (видов и параметров)
 3. Экспликация земель
 4. Расчет площади земельного участка
 5. Обоснование или основание для сервитута
 6. Расчет платы за сервитут
 7. Акт определения кадастровой стоимости земельного участка

Сущность земельного сервитута Право ограниченного пользования



Завед. деп. Руководитель	Паражков О.В. Маслова И.И.			ВКР-2069059-21.03.01-130479-17
				Земельные споры: понятия, виды способы решения
				Глава 3. Предложения по разрешению земельных споров на примере сервитута
				Порядок установления сервитута на земельный участок, сущность земельного сервитута
Нормоконтроль	Белаяева Е.А. Исраимова А.С.			Статья ВКР
				Лист 4
				Листов 4
				ПМУС, кор. "Юристы недвижимости и право", стр. 304-41