

Практика применения земельного законодательства в 2015 году и прогнозы на 2016 год

«Земля — это огромный театр, в котором одна и та же трагедия играется под различными названиями».

(Вольтер)

В России основным законом, регулирующим правоотношения в области землепользования, является Земельный кодекс, введенный в действие 25 октября 2001 г. До принятия данного нормативного акта земельное законодательство состояло из ряда разрозненных законов, содержащих множество пробелов, неточностей и противоречий. Земельный кодекс должен был устранить обнаруженные пробелы и неопределенности, однако, полностью их устранить не удалось, поэтому земельное законодательство ежегодно совершенствуется.

С древнейших времен земля является основным ресурсом и фактором производства, необходимым человеку.

Земельные правоотношения имеют длинную историю: в Древнем Египте, залог земель уже выступал в качестве одного из основных способов обеспечения денежного обязательства. Законы Вавилонского царя Хаммурапи содержали довольно большой объем статей, посвященных регулированию правоотношений, связанных с правом собственности и арендой земли. В древней Греции еще в третьем веке до нашей эры широко применялась наследственная земельная аренда.

Исторически сложилось так, что споры по земельным вопросам в России являются самыми популярными и распространенными. Земля – важнейший материальный ресурс, поэтому право собственности на землю и все, с ними связанное, постоянно оказывается предметом судебных разбирательств. В силу действующего гражданского процессуального законодательства большинство таких споров подсудны районным судам по месту нахождения объекта недвижимости.

В 2015 г. более 35% судебных решений были направлены на регулирование земельных правоотношений.

Чтобы защитить свои интересы в отношении земельных участков, у собственников есть три классических правовых способа защиты: виндикационный иск, негаторный иск, иск о признании права собственности.

Негаторный иск направлен на защиту прав собственника, в случае если какое-либо иное лицо препятствует ему пользоваться участком, препятствуя извлечению из этого пользования всего, на что собственник в данном случае может претендовать.

Например, землепользователь имеет право оспаривать в суде действия соседа, выстроившего здание на границе земельных участков так, что новостройка бросает тень на сельскохозяйственные культуры истца, чем препятствует их нормальному росту и, соответственно, урожайности. Чаще всего прибегать к данному способу защиты приходится, когда собственник здания, расположенного на чужом земельном участке, ведет себя недобросовестно либо возникает необходимость защититься от действий владельца сервитута. Требование о признании права собственности отсутствующим также относится к негаторным.

Так, например, в марте 2015 г. Мосгорсуд оставил в силе решение Кунцевского районного суда, которым был удовлетворен иск природоохранного прокурора, действующего в интересах неопределенного круга лиц, к ЗАО «ВТБ капитал Управление Активами» об оспаривании права собственности на земельные участки, включенные в земли береговой полосы реки Москвы и пруда в усадьбе «Иславское» Одинцовского района Московской области.

Суд, удовлетворяя иск, принял во внимание, что нахождение в частной собственности земельных участков, расположенных в пределах границ береговой полосы реки, предназначенной для передвижения и пребывания граждан около водных объектов общего пользования, для осуществления спортивного и любительского рыболовства и причаливания плавучих средств, влечет за собой нарушение законных прав, свобод и интересов неопределенного круга лиц на равный доступ к природным ресурсам. Законность данного судебного акта не вызывает сомнений.

Виндикационный иск поможет законному владельцу, по какой-либо причине лишенному возможности владеть своими землями, истребовать их из чужого незаконного владения. Подобный казус может возникнуть в случае, когда собственник какое-то время не пользовался своим земельным участком, вследствие чего третьи лица самовольно захватили его территорию. Таких споров довольно много.

Например, в марте 2015 г. Приморским Краевым судом в апелляционном порядке были удовлетворены требования истца об устранении препятствий в пользовании земельным участком.

С. обратился в суд с иском к Н., П.В. об истребовании участка из чужого незаконного владения, указав, что является собственником данного земельного участка. Право собственности подтвердил свидетельством о государственной регистрации права. Истец пояснил суду, что им была оформлена нотариальная доверенность на имя П.В. с правом продажи и получения денег на данный земельный участок. Поручение, содержащееся в данной доверенности, П.В. исполнено не было. Денежные средства за продажу участка истец не получал. При этом ответчики пользуются спорным участком, добровольно освободить его не желают, полагая, что участок принадлежит им на основании предварительного договора купли-продажи, который им никогда с ними не заключался. Ответчики Н., П.В. иск не признавали, пояснили, что по объявлению в газете нашли спорный участок, купили его, оформив предварительный договор купли-продажи.

В силу того, что предварительный договор купли-продажи не влечет за собой возникновения права собственности на участок, а основной договор так и не был заключен, истец, являясь титульным собственником имущества, совершенно законно истребовал его из чужого владения в судебном порядке.

Требование о признании права собственности. Третьим базовым способом защиты прав на земли является **требование о признании права собственности.** Он применяется, как правило, когда у титульного владельца земель отсутствуют предусмотренные законом документы, удостоверяющие его право собственности, которые необходимы истцу для последующего распоряжения земельным участком. Чаще всего

такие ситуации возникают, когда землепользователем не была вовремя организована регистрация права собственности (например, в случаях с наследованием при его фактическом принятии).

Также в судебной практике достаточно много споров о границах земельных участков.

Механизм установления границ земельного участка подробно регламентирован в ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

Согласно данному акту местоположение границ земельного участка должно определяться исходя из сведений, содержащихся в правоустанавливающем документе на земельный участок, или, при отсутствии такого документа, из сведений, содержащихся в документах, определяющих местоположение границ земельного участка при его образовании.

На практике такие документы часто либо отсутствуют, либо не позволяют идентифицировать границы участка на местности, поэтому при установлении границ суды принимают во внимание границы, существующие на местности пятнадцать и более лет и закрепленные относительно природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка.

По данной категории дел необходимо доказать суду два основных момента: первый – то, что Вы пользуетесь участком на законных основаниях, второй – то, что Ваши права нарушены. В 90% случаев требование об установлении границ земельного участка сопровождается требованием об обязанности ответчика перенести забор, колодец или строение.

Так, весной 2015 г. г-ка М. обратилась во Всеволожский городской суд Ленинградской области с иском к г-ке И. об установлении границы между земельными участками, обязанности перенести границу участка и забор.

В обоснование требований она указала, что является собственником земельного участка А, межевание ее земельного участка не производилось, границы не согласовывались. Владельцем соседнего участка Б, смежного с участком истицы, является ответчица И., которая возвела сплошной забор вокруг своего участка, захватив часть земельного участка истицы, в результате чего площадь земельного участка М. уменьшилась.

Согласно ст. 60 ЗК РФ, нарушенное право на земельный участок подлежит восстановлению в случаях самовольного занятия земельного участка, в том числе и посредством восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

В целях разрешения спора по делу была назначена судебная строительно-техническая (землеустроительная) экспертиза.

Согласно экспертному заключению, определить соответствие площади участка А правоустанавливающим документам и проекту организации и застройки садоводства не представилось возможным, поскольку отсутствовали признаки фактического использования данного участка. При этом местоположение обоих участков, и А, и Б, не соответствовало их правоустанавливающим документам и проекту организации и застройки СНТ, так как смежная граница участка А с участком Б смещена. Данное несоответствие было выражено в смещении фактической границы между спорными земельными участками относительно границы, указанной в правоустанавливающих документах, в сторону земельного участка А. Для приведения местоположения земельных участков А и Б и границы между ними в соответствие с правоустанавливающими документами экспертом было предложено перенести в сторону земельного участка Б ограждение, установленное между ними (забор).

Данное экспертное заключение послужило основанием для удовлетворения исковых требований М.

Следует иметь в виду, что получение положительного решения суда по данной категории дел невозможно без проведения землеустроительной судебной экспертизы. Суд не располагает сведениями о фактическом положении дел на спорной территории, поэтому единственным допустимым для него доказательством является экспертное заключение.

Так, например, весной 2015 г. гражданину К. было отказано в удовлетворении требований об обязанности ответчика освободить часть земельного участка, произвести снос заборов, возведенных на земельном участке истца и установлении границ земельного участка. В обоснование заявленных требований К. просил суд осуществить выезд на его земельный участок для проведения осмотра и фиксации факта нарушения прав истца.

Отказывая в удовлетворении требований, суд исходил из того, что истцом не представлено до-

статочных и допустимых доказательств нарушения его прав действиями ответчика, поскольку границы земельного участка истца не установлены. Межевание не проводилось, а от проведения землеустроительной экспертизы он отказался.

С правовой точки зрения данный иск был обоснован, поскольку ответчик действительно самовольно занял часть земельного участка, принадлежащего истцу, что недопустимо ввиду действующего законодательства.

В соответствии с п. 1 ст. 209 ГК РФ собственник в праве владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. Из данной нормы следует, что право собственности нарушается, когда кто-либо пользуется имуществом без согласия собственника.

В силу ст. 304 ГК РФ собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

При обращении в суд важно не только избрать верный способ защиты права, но и правильно обосновать свою позицию, подкрепив ее допустимыми доказательствами.

В описываемой ситуации суд в соответствии со ст. 12 ГПК РФ, сохраняя независимость, объективность и беспристрастность, предоставил каждой из сторон спора равную возможность доказать те обстоятельства, на которые она ссылалась в обоснование своей правовой позиции.

Оснований для проведения осмотра на месте у суда не было, поскольку для оценки спорных правоотношений требуются специальные знания, именно для этого судом и был поставлен вопрос о назначении экспертизы. **Такие споры никогда не утрачат своей актуальности, они непременно займут свое место в статистике судебных дел 2016 г.**

Не менее **актуальны споры, связанные с арендой земельных участков.** Земельные участки зачастую предоставляются администрациями субъектов РФ в аренду хозяйствующим субъектам для ведения предпринимательской деятельности, например, строительства торгово-развлекательных центров и иных объектов коммерческого назначения. В результате неосвоения предпринимателями арендуемых участков органы исполнительной власти желают лишить неторопливых арендаторов предоставленных земель. В этом случае последние стремятся

всеми силами сохранить земли за собой и доказать свою способность освоить участок в соответствии с его назначением. В этой же связке следуют споры о взыскании арендных платежей за пользование землями и соответствующих санкций.

Не обойдется в 2016 г. и без разбирательств по вопросу **оспаривания результатов кадастровой оценки земель** и признания кадастровой стоимости земельных участков равной ее рыночной стоимости. Не всем желающим удастся в досудебном порядке, через Комиссию при Росреестре, поменять в Кадастре недвижимости завышенную кадастровую стоимость на рыночную, чтобы снизить свой земельный налог. Поэтому многим еще предстоит завершать процедуру оспаривания кадастровой стоимости в судебных органах.

По-прежнему суды будут рассматривать **иски, связанные с разделом земельных участков и определением долей**. С подобными исками в суд обращаются, как правило, участники долевой собственности. Напомним, что раздел земельного участка приводит к созданию новых земельных участков и прекращению существования старого, а определение долей отнюдь не влечет исчезновение первоначального участка. Также для участников долевой собственности актуальны споры об определении порядка пользования сосособственниками земельным участком. Здесь предметом спора, как правило, является общее имущество, например придомовая территория, и особенности его распределения под различные нужды, например гаражи, хозяйственные сооружения и тому подобное.

В 2016 г. станут не менее популярными споры об **обращении взыскания на заложенное имущество**. Земли, будучи ликвидным недвижимым имуществом, всегда остается желанным предметом залога для обеспечения заемных и кредитных обязательств. В складывающейся экономической ситуации с обострением внешнеполитической обстановки и приближающимся падением стоимости российской нефти ниже нынешнего предела, процент невозвращенных кредитов будет только расти. Это означает, что кредитные организации направят в суды

массу исков с требованиями обратить взыскание на заложенное имущество своих должников, которым является земельные участки. Дальнейшая судьба заложенных участков – быть выставленной на публичные торги для продажи с целью покрытия из своей стоимости долга перед банком.

Помимо договоров залога, земли могут являться предметом иных сделок между субъектами права. Соответственно, земли, как **имущество, переданное по договору, может подвергаться реституции**, происходящей в результате признания сделки недействительной. Эта категория судебных споров в настоящее время набирает популярность.

Реституция – это возврат стороной договора другой стороне всего имущества, полученного по сделке, происходящая вследствие признания сделки недействительной.

Огромный пласт земельных споров – это **споры с регистрирующими органами**. Наиболее часто исковые требования сводятся к признанию незаконным решения регистрирующего органа об отказе в государственной регистрации перехода права собственности либо о признании незаконными действий управления Росреестра по госрегистрации и обязанности погасить сделанную запись в ЕГРП.

Анализируя судебную практику и земельное законодательство 2015 г., можно сделать вывод о том, что принципиально новых направлений в судебной практике по земельным спорам 2016 г. нам не принесет. Единственным фактом, который может неприятно удивить землепользователей, окажется изменение способа расчета сумм налогообложения на земельные участки. Налог теперь будет рассчитываться исходя из кадастровой стоимости земель, которая зачастую значительно выше рыночной, хотя и должна быть равной ей. При таком положении дел можно обоснованно предположить, что количество судебных споров об оспаривании кадастровой стоимости земельных участков в 2016 г. существенно возрастет.

*Коллегия адвокатов
«Комиссаров и партнеры»*