

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ОРЕНБУРГСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

**МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ
ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ**

Б3.В.Од.15 Земельные споры

**Профиль подготовки земельно-правовой
Квалификация (степень) выпускника бакалавр
Форма обучения очная**

СОДЕРЖАНИЕ

1. Конспект лекций.....	3
1.1 Лекция № 1 История развития вопроса о земельных спорах в России.....	3
1.2 Лекция № 2 Понятие и классификация земельных споров.....	8
1.3 Лекция № 3 Формы и способы защиты земельных прав.....	11
1.4 Лекция № 4 Органы, рассматривающие земельные споры.....	15
1.5 Лекция № 5 Виды споров, возникающих из земельных отношений.....	17
2. Методические указания по проведению практических занятий	
2.1.Практическое занятие № ПЗ-1 История развития вопроса о земельных спорах в России.....	19
2.2.Практическое занятие № ПЗ-2 Понятие и классификация земельных споров.....	19
2.3.Практическое занятие № ПЗ-3 Формы и способы защиты земельных прав...	20
2.4.Практическое занятие № ПЗ-4 Органы, рассматривающие земельные споры.....	21
2.5.Практическое занятие № ПЗ-5 Виды споров, возникающих из земельных отношений.....	21
2.6. Практическое занятие № ПЗ-6 Виды споров, возникающих из земельных отношений.....	21
2.7.Практическое занятие № ПЗ-7 Имущественные споры, вытекающие из земельных отношений.....	22
2.8.Практическое занятие № ПЗ-8 Рассмотрение дел по спорам о наследовании земельных участков.....	23
2.9.Практическое занятие № ПЗ-9 Рассмотрение дел по спорам супругов о праве на земельный участок. Рассмотрение дел о бесплатном предоставлении земельных участков некоторым категориям граждан.....	24
3.Методика решения учебных дел (задач).....	24

1. КОНСПЕКТ ЛЕКЦИЙ

Лекция №1 (2 часа)

Тема «История развития вопроса о земельных спорах в России»

1. Вопросы лекции:

- 1.1 Первые земельные споры в России и возникновение земельных споров. Столыпинские реформы и создание уездных земельных комиссий. Земельный кодекс РСФСР 1922 года, учреждение особой коллегии высшего контроля по земельным спорам.
- 1.2 Виды земельных споров по законодательству РСФСР в период до принятия Конституции СССР 1936 года.
- 1.3 Введение бесплатного и бездоговорного использования земель по Конституции СССР 1936 года. Исключение земельных споров из гражданской и смешанной юрисдикции.

2.Краткое содержание вопросов

1.1 Первые земельные споры в России и возникновение земельных споров. Столыпинские реформы и создание уездных земельных комиссий. Земельный кодекс РСФСР 1922 года, учреждение особой коллегии высшего контроля по земельным спорам.

Историю развития законодательства по вопросу разрешения земельных споров в Российском государстве целесообразно рассматривать по трем важнейшим этапам: период до событий 17 года XX века; советский период; период современных земельных преобразований: с начала 90-х г.г. XX века - по настоящее время.

Земельным вопросам практически на всех этапах исторического развития Российского государства уделялось много внимания. Однако, лишь отдельные нормативные акты дореволюционного времени содержат нормы, каким-либо образом регламентирующие порядок разрешения земельных споров. Нормы, посвященные земельному процессу и процедуре разрешения земельных споров, можно выявить в одном из первых русских писаных источников - Новгородской Судной грамоте. В ст.24 грамоты определялась процедура отсрочки в процессе о земле. Могла быть дана лишь одна отсрочка (три недели), причем она оформлялась специальной срочной грамотой, утвержденной печатью посредника. Отсрочка могла быть взята по договору с другой стороны и с согласия суда, который выдавал срочную грамоту с печатью. Если же сторона не оформит эту грамоту, то дело должно быть рассмотрено без отсрочки.

В Псковской Судной грамоте в ст. 106 рассматривался спор о земле или о пчелиных угодьях между сябрами и лицом, купившем участки земли или леса с пчелиными угодьями. Законодатель предписывал решать такие споры в присутствии всех сябров перед господью. Межники должны были разграничить участки сябров и купленный участок, и после присяги покупателя ему выдавалось судебное решение о праве собственности на купленный участок. Так разрешался спор и решение доводилось до сведения каждого заинтересованного лица2.

Судебник 1497 года содержал две статьи, относящиеся к вопросам разрешения земельных споров ст.62 «О межах» и ст. 63 «О землях суд»3. В первой предусматривалась ответственность за порчу межевых знаков, во второй - срок давности по земельным искам. Впервые устанавливалось два срока, чего не знал ни один прежний закон: трехлетний срок давности для частных лиц и шестилетний срок по земельным спорам, в которых иск направлен на изъятие у неправомочного владельца великорязанской земли. В случае подачи иска срок исковой давности приостанавливается, а земли до разрешения спорного вопроса судом передавались под наблюдение пристава.

В Судебнике 1550 года сохранились установленные в ст. 63 Судебника 1497 года сроки давности по земельным искам, однако появились нормы, изменяющие порядок судопроизводства по земельным делам. Прежде суды для рассмотрения земельных тяжб

состояли из доверенных с каждой стороны лиц и решали вопросы о границах владений. Свидетелями являлись старожильцы, которые приносили своеобразную форму присяги. В ст. 84 Судебника предлагалось приказным людям, боярам и даже государю, т.е. всем центральным судебным органам, посыпать не двух, а лишь одного судью, и не по желанию сторон, а по выбору судебных органов¹.

В Соборном Уложении 1649 года указывалось, что свидетельские показания по земельным спорам (особенно в части доказательства права собственности) по степени приоритетности уступают документальной обоснованности права землевладения.

При этом документальное оформление прав на землю, представляло собой сложный комплекс юридических действий. Пожалование как одно из правовых оснований для владения землей заключалось в выдаче пожалованной грамоты, составлении справки, то есть записи в приказной книге определённых сведений о наделяемом лице, на которых обосновывалось его право на землю, обыске, проводимом по просьбе наделяемого землёй и заключавшемся в установлении факта действительной незанятости передаваемой земли, вводе во владение, заключавшемся в публичном отмере земли, проводимом в присутствии местных жителей и сторонних людей. Другими основаниями приобретения прав на землю выступали наследование и купля-продажа.

В Уложении Алексея Михайловича в ст. 213 гл. X закреплялось понятие права землевладения и указывалось, что носители этого права защищаются судом от насилия и захвата, если их правомочия могут быть доказаны установленным порядком².

Значительные преобразования в области регулирования земельных отношений в России произошли в XVIII веке. Государство стремилось к установлению правильных вотчинных отношений, окончательному разграничению казенных от частных владений. С этой целью было принято решение о проведении государственного межевания - генерального, устанавливающего границы между государственными и частными владениями, и специального, определяющего границы частных участков в рамках округов. Особенно активно и успешно межевание развивалось в период царствования Екатерины II. Была разработана целая система межевых законов: Манифест 1765 года, Межевая инструкция 1776 года и др., позднее был принят кодифицированный акт - Свод законов межевых.

Учреждался межевой суд по генеральному межеванию. Он принадлежал: Межевому департаменту Сената, как высшей ступени; Межевой канцелярии, второй ступени; и Межевым конторам, первой ступени. По специальному межеванию судебное разбирательство поручалось судебным установлениям, образованным и действующим на основании Судебных уставов и правил об обустройстве судебной части и производстве судебных дел в местностях, в которых введено Положение о Земских участковых начальниках.

В Уставе о судопроизводстве и взысканиях межевых определялась процедура разрешения межевых споров, включая положения о «межевых обысках», сроках, доказательствах по межевым делам и спорам, процедуре рассмотрения отдельных видов споров, исполнении решений, порядке апелляционного обжалования и т.д.

Учреждение о губерниях 1775 года наряду с искаами о собственности, предъявляемыми в уездных судах, знало особое производство (ст. 243) «для ограждения всякого обладания от нарушения или отнятия». Насильственное завладение землей каралось уголовным правом, согласно Уставу благочиния 1782 года, но, кроме того, потерпевший имел право просить исправника, как первого заседателя Земского Суда, о восстановлении обладания, и лишь на том основании, что последнее было нарушено.

Большое значение в сфере преобразований земельных отношений России имела реформа 19 февраля 1861 года. Она заключалась в отмене крепостной зависимости, поземельном устройстве владельческих крестьян и в устройстве особого крестьянского управления. Из состава помещичьих имений крестьянам были отведены постоянные наделы за определенные повинности. В целях управления и суда крестьяне были

соединены в особые самоуправляющиеся общества, сельские и волостные. Управление земельными делами перешло в ведение особого «земельного, селенного» общества.

Положением о крестьянах, вышедших из крепостной зависимости, от 19 февраля 1861 года учреждалось особое заведование крестьянскими делами, возложенное на мировых посредников, в качестве первой, участковой инстанции, уездные мировые съезды, в качестве уездной инстанции, и губернские по крестьянским делам присутствия, в качестве губернской инстанции. Задачей этого управления было поставлено: исполнение поземельного устройства крестьян, разбор притязаний, возникших из отношений временно-обязанных крестьян к помещикам, разрешение целого ряда крестьянских дел. Кроме того, на первых порах на мировых посредников было возложено и разрешение некоторых судебных дел, не вытекающих из временно-обязательных отношений.

Другим источником права, содержащим положения, посвященные разрешению земельных споров, явился Указ П.А. Столыпина «О дополнении некоторых постановлений действующего закона, касающегося крестьянского землевладения и землепользования» от 9 ноября 1906 года. Проводимая П.А. Столыпиным аграрная реформа была направлена на переход от преимущественно права общей собственности на землю среди крестьян (общинное землевладение) к праву личной собственности главы хозяйства. Согласно реформе, крестьянин мог выйти из общины, получив участок земли в личную собственность и сохранив за собой право пользования общинными угодьями. Указом утверждалась процессуальная форма выделения крестьянина из общины: заявление о выделе земли доводилось через старосту до сельского общества, которое большинством голосов и в месячный срок было обязано определить крестьянину участок. Споры, связанные с нарезкой земли бывшим общинникам в частную собственность, разрешали уездные земельные комиссии во главе с земскими начальниками.

После принятия Земельного кодекса РСФСР 1922 была образована Особая Коллегия Высшего Контроля по земельным делам, имеющая полномочия по общему руководству деятельностью судебно-земельных комиссий, пересмотру дел, получивших законную силу, ревизии и инструктажа всех земкомиссий по поводу ведения земельного процесса. В состав ОКВК входили: председатель, два заместителя, десять членов. По важным организационным вопросам созывался Пленум. Исполнение решений судземкомиссий происходило на общих основаниях - судебными исполнителями.

1.2 Виды земельных споров по законодательству РСФСР в период до принятия Конституции СССР 1936 года.

После Октябрьской революции происходит отмена многообразия видов и форм собственности на землю с установлением единой государственной собственности на землю (впоследствии к ней добавится колхозно-кооперативная), что исключало куплю-продажу и иные сделки с землей частных лиц (Постановлением ЦИК и СНК СССР от 04.07.1937 был окончательно запрещен и договор аренды). На долгие десятилетия устанавливаются два основных земельных титула граждан и юридических лиц: постоянное и временное пользование земельными участками.

Начало преобразованиям положил Декрет от 08.11.1917 "О земле", которым было ликвидировано помещичье землевладение, а земля и все остальные природные богатства впервые в истории страны переведены в разряд "достояния народа". Природные ресурсы были объявлены исключительной государственной собственностью и тем самым исключены из гражданского оборота, перестали быть объектом гражданско-правового регулирования, что вызвало необходимость появления земельного права как самостоятельной отрасли права. Одновременно были заложены основы таких отраслей законодательства и права, как водное, лесное, горное и природоохранительное <1>.

Упразднение частной собственности на земельные участки и запрет на совершение сделок с ними сняли вопрос о сохранении и дальнейшем развитии ряда "буржуазных" институтов, включая укрепление прав на земельные участки. Вместе с тем учет земель

сохранился. В Положении ВЦИК от 14.02.1919 "О социалистическом землеустройстве и о мерах перехода к социалистическому земледелию" учетная деятельность именовалась регистрацией земель, под которой понимался особый вид деятельности по сбору, систематизации, хранению и обновлению сведений о правовом и хозяйственном положении земель, представляющий собой нанесение на карты образованных землепользований и составление земельных списков. Документом на право пользования землей была землеотводная запись, утвержденная губернским земельным отделом. В единое государственное мероприятие регистрация и учет земель были объединены Земельным кодексом РСФСР, утвержденным ВЦИК 30.10.1922.

В дальнейшем в целях совершенствования учета земель в конце 1930-х годов была введена следующая документация по учету земель: в колхозах - Земельная шнуровая книга, в районных исполнительных комитетах - Государственная земельная книга регистрации земель. Учет других земель велся по-прежнему по карточкам и спискам.

1.3 Введение бесплатного и бездоговорного использования земель по Конституции СССР 1936 года. Исключение земельных споров из гражданской и смешанной юрисдикции.

В 1955 году были введены государственный учет наличия и распределения земли по угодьям и землепользователям, а также государственная регистрация всех землепользований по единой общесоюзной системе. С принятием 13.12.1968 Основ земельного законодательства Союза ССР и союзных республик происходит кодификация земельного законодательства и усложняется управление земельным фондом. Появляются такие новые категории земель, как земли водного фонда и земли населенных пунктов. Объединение и упорядочение "земельных" норм продолжалось. 1 июля 1970 г. принят новый Земельный кодекс РСФСР. 14 мая 1970 г. Совет Министров СССР утвердил Положение о государственном контроле за использованием земель, возложив контроль на Советы народных депутатов и землестроительные службы системы Министерства сельского хозяйства и продовольствия СССР. Всего же при советской власти были созданы три основных вида кадастров: сельскохозяйственных территорий, водный и лесной.

Постановлением Совета Министров СССР от 10.06.1977 N 501 "О порядке ведения государственного земельного кадастра" впервые введено понятие ГЗК, а также определены формы земельно-кадастровой документации. Главной задачей ГЗК был учет количества и качественного состояния земель для целей эффективного использования земель и планирования народного хозяйства. Кадастр представлял собой государственное учетно-оценочное мероприятие, включающее систему последовательных действий по регистрации землепользований, учету земель, бонитировке почв и экономической оценке земель. Земельно-кадастровая документация состояла из земельно-кадастровой книги предприятия; государственной земельно-кадастровой книги района; государственного земельного кадастра области, края, республики; Государственного земельного кадастра СССР.

Наряду с успехами в деле учета земель несомненной заслугой советской земельной политики следует считать принятие сбалансированной и развернутой системы мер по охране земель. В этих целях уже в 1960-х годах предусматривались меры административной ответственности для граждан и должностных лиц, виновных в нарушении санитарно-гигиенических правил и правил охраны почв. В 1970 году Президиум Верховного Совета СССР принял Указ "Об административной ответственности за нарушение земельного законодательства", согласно которому должностные лица, виновные в порче сельскохозяйственных и других земель, загрязнении их производственными и иными отходами и сточными водами, в бесхозяйственном использовании земель, в невыполнении обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв от ветровой, водной эрозии и других процессов, ухудшающих состояние

почв, подвергались штрафу в административном порядке. В ряде союзных республик в этот период была предусмотрена и уголовная ответственность за причинение вреда почвам (например, за загрязнение земли отходами промышленных производств). Виновные лица, помимо привлечения к административному или уголовному наказанию, должны были возместить причиненный ими ущерб.

Усиливалось и правовое регулирование градостроительной деятельности. Принципиально за планировку Советское государство взялось лишь в середине 1920-х годов, когда был принят Декрет ВЦИК и СНК РСФСР от 04.10.1926 "Об обязанности для городских поселений и поселков иметь планы и проекты планировки". Все поселения обязаны были иметь планы существующего расположения селитебных и иных категорий городских (поселковых) земель, а также проекты планировки, содержащие планы как переустройства существующих селитебных земель, так и дальнейшего их развития. Весьма важным для совершенствования планировки и застройки стало решение Пленума ЦК ВКП(б) от 16.06.1931 "О московском городском хозяйстве и развитии городского хозяйства СССР", которое запрещало строить в крупных городах (особенно в Москве) новые промышленные предприятия с 1932 года и обязало разработать план застройки Москвы, что вскоре и было сделано.

Уже к послевоенному времени сложились следующие основные правовые формы правового регулирования планировки и застройки городов и поселков: схема районной планировки; генеральный план; проект детальной планировки; правила застройки; план земельно-хозяйственного устройства.

Однако в основном советская земельная политика считается малоэффективной, поскольку ее главным вектором было "обобществление средств производства". Это наиболее ярко проявилось в проведении коллективизации сельского хозяйства, после которой бывшие общинные земли и земли крестьянских хозяйств составили единый земельный массив колхозов и совхозов, а колхозникам были выделены небольшие приусадебные участки.

Изменился и правовой статус крестьянина. Из земледельца он стал колхозником - государственным служащим, для которого специально оговаривалось уголовное наказание и который согласно Постановлению СНК СССР и ЦК ВКП(б) от 19.04.1938 "О запрещении исключения колхозников из колхозов" не мог покинуть колхоз. Здесь усматривается параллель: как и при становлении поместной системы, принимаются две категории законов. Одна - направленная на закрепление государственного земельного строя (подобно вотчинным и поместным землям); другая - на закрепощение населения (подобно указам о сыске беглых крестьян). При господстве идеологии, а не права новые технологии стали только средством для дальнейшего закрепощения. Созданные колхозы при развитии машиностроения и технической базы остались поместьями с крепостным трудом. Так, за XV съездом ВКП(б), посвященным коллективизации, закрепилось название "второе крепостное право".

Усиление негативных "застойных" тенденций в экономике привело к жестким административным мерам, которыми советская власть безуспешно пыталась преодолеть аграрный кризис. Отвергнув парламентские средства гражданского реформирования и принимая в качестве правовых ориентиров указания партии по земельному вопросу, советская организация управления пошла по пути ликвидации капитализации земли (не считая периода нэпа). Была объявлена всеобщая национализация земли, которая затем передавалась в пользование хозяйствующим субъектам в соответствии с директивно установленными предписаниями. Все это способствовало копированию худших уравнительных традиций русской общины, тормозившей развитие предпринимательства.

Таким образом, государственная земельная функция в период СССР была направлена на недопущение частной собственности на землю и любых форм сделок с землей. Вместе с тем некоторые аспекты проявления данной функции носили объективно прогрессивный и общественно полезный характер: мероприятия по охране почв, введение

государственного земельного кадастра и земельного контроля, развитие системы государственного регулирования планировки и застройки.

1.2. Лекция №2 (2 часа)

Тема «Понятие и классификация земельных споров»

1.2.1. Вопросы лекции:

1. Земельные споры: понятие, причины, виды
1. Классификация земельных споров

1.2.2. Краткое содержание вопросов

1. Земельные споры: понятие, причины, виды

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 землей, 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, порядки пользования землей, а также возмещения затрат, возникающих в связи с земельными отношениями.

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 ознакомстве 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, выражющееся в попытке строить свое материальное и финансовое благополучие за счет противоположной стороны по земельному спору.

2.Классификация земельных споров

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

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;

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 и т.п.;

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 соответствиками 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) 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. 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).

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.

1.3. Лекция №3 (2 часа)

Тема «Формы и способы защиты земельных прав»

1.3.1. Вопросы лекции:

1. Конституционная гарантия судебной защиты земельных и имущественных прав субъектов хозяйствования на земельных участков. Формы и способы разрешения земельных споров : понятие, виды, особенности.

2. Земельные споры как споры о праве гражданском. Особенности дел по жалобам на отказ в регистрации и выдаче государственных актов, удостоверяющих право на земельный участок.

1.3.2. Краткое содержание вопросов

3.1 Конституционная гарантия судебной защиты земельных и имущественных прав субъектов хозяйствования на земельных участков. Формы и способы разрешения земельных споров : понятие, виды, особенности.

В соответствии со ст. 33 Конституции граждане Российской Федерации имеют право обращаться лично, а также направлять индивидуальные и коллективные обращения в государственные органы и органы местного самоуправления. Согласно ст. 45 Конституции государственная защита прав и свобод человека и гражданина в Российской Федерации гарантируется; каждый вправе защищать свои права и свободы всеми способами, не запрещенными законом. В силу ст. 46 Конституции каждому гарантируется судебная защита его прав и свобод.

Разрешение земельных споров возможно в судах общей юрисдикции, в арбитражных судах и в третейских судах.

Земельные споры разрешаются в судебном порядке посредством искового производства, за исключением рассматриваемых с соблюдением обязательного внесудебного (претензионного) порядка, а также споров, переданных на рассмотрение третейского суда.

В зависимости от характера земельного спора его субъекты процессуально равноправны. Так, законодательство Российской Федерации о гражданском и арбитражном судопроизводстве гарантирует сторонам спора равные права по представлению доказательств и состязательному участию в их исследовании. Сообразно распределено и бремя доказывания фактических данных, на которые ссылаются стороны спора.

В зависимости от содержания разногласий по поводу реализации субъективных прав и (или) исполнения обязанностей участниками земельных правоотношений земельные споры классифицируются на:

- споры о признании права на земельный участок;
- споры о присуждении исполнения определенного действия в пользу заинтересованного участника земельных правоотношений или воздержания от его исполнения;
- споры об изменении или прекращении земельных правоотношений¹.

Основанием для рассмотрения споров о признании права на земельный участок являются нормы ст. 12 Гражданского кодекса РФ и ст. 59 Земельного кодекса РФ. Признание права на земельный участок осуществляется в судебном порядке при условии предоставления заинтересованным лицом доказательств, подтверждающих принадлежность земельного участка (соответствующего права на его использование). Признание права на земельный участок рассматривается как один из способов защиты

прав на землю. Судебное решение, установившее право на землю, является юридическим основанием, при наличии которого органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество сделок с ним обязаны осуществить государственную регистрацию на землю или сделки с землей в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». В случае, если решение суда не содержит сведений, которые регистратор прав обязан внести в Единый государственный реестр прав, регистратор или правообладатель при наличии в письменной форме заключения регистратора вправе запросить суд о порядке исполнения данного решения.

Споры о присуждении основываются на требовании реализации корреспондирующейся связи между субъективным правом и соответствующей обязанностью при условии ее невыполнения или ненадлежащего выполнения обязанным лицом. Так, например, на основании решения суда лицо, виновное в нарушении прав собственников, землевладельцев, землепользователей 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 сносе незаконно возведенных зданий, строений, сооружений, восстановлению межевых и информационных знаков, устраниению других земельных правонарушений и исполнению возникших обязательств). В число последствий утраты собственником здания, строения, сооружения, права пользования земельным участком, на котором они находятся, законодатель включает возможность предъявления собственником земельного участка требований об освобождении участка от указанной недвижимости и приведении участка в первоначальное состояние.

Споры об изменении или прекращении земельных правоотношений вызваны необходимостью судебного установления по вопросам толкования юридических фактов, являющихся основанием изменения или прекращения земельных правоотношений. Конфликт сторон спора может заключаться в признании или непризнании соответствующих юридических фактов в качестве основания изменения или прекращения правоотношений. Так, например, если собственник не согласен с решением об изъятии у него земельного участка для государственных или муниципальных нужд либо с ним не достигнуто соглашение о выкупной цене или других условиях выкупа, государственный орган, принявший такое решение, может предъявить в суд иск о выкупе земельного участка.

2. Земельные споры как споры о праве гражданском. Особенности дел по жалобам на отказ в регистрации и выдаче государственных актов, удостоверяющих право на земельный участок.

Конституция Российской Федерации гарантирует, что земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории. Земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности (статья 9).

Земельный кодекс Российской Федерации подчеркивает, что земельное законодательство основывается на принципе учета значения земли как основы жизни и деятельности человека, согласно которому регулирование отношений по использованию и охране земли осуществляется исходя из представлений о земле как о природном объекте, охраняемом в качестве важнейшей составной части природы, природном ресурсе, используемом в качестве средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве и основы осуществления хозяйственной и иной деятельности на территории Российской Федерации, и одновременно как о недвижимом имуществе, об объекте права собственности и иных прав на землю (статья 1).

Земельные споры относятся к категории дел, которая порой отличается особой сложностью в своем разрешении.

В большинстве случаев причинами возникновения земельных споров становятся такие действия лиц, как:

- неправильная регистрация и признание права собственности на участок,
- захват чужих территорий,
- определение индивидуального порядка пользования землей,
- нарушение земельных сервитутов и добрососедства,
- использование арендованных участков не по назначению и т.д.

Помимо этого, достаточно часто можно встретить земельные споры по вопросам признания незаконными действий государственных органов, разделу земель, наследования земельных участков и т.д.

Законодательство Российской Федерации предусматривает разрешение земельных споров следующего типа:

- споры о признании права собственности на землю;
- о признании права на наследство, в состав которого входит земельный участок;
- о признании права собственности на земельные доли из земель сельскохозяйственного назначения;
- о выделе земельных участков в счет долей из земель сельскохозяйственного назначения;
- о разделе земельных участков, либо об определении порядка пользования земельными участками;
- об установлении границ земельных участков.
- споры об оспаривании государственной регистрации права на земельный участок;
- споры об устраниении кадастровой ошибки;
- споры об устраниении препятствий к пользованию и владению землей;
- споры об установлении ограниченного права пользования (сервитутов) земельными участками и т.д.

Каждый вид земельных споров наделен особой природой возникновения и должен разрешаться, исходя из своих особенностей: процессуальных, материальных и юридических.

Способы защиты прав на землю закреплены в статье 12 Гражданского кодекса Российской Федерации и главе 9 Земельного кодекса Российской Федерации.

Статьей 11 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации закреплено право на судебную защиту нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов.

В соответствии со статьями 3, 4 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации заинтересованное лицо вправе в порядке, установленном законодательством о гражданском судопроизводстве, обратиться в суд за защитой нарушенных либо оспариваемых прав, свобод или законных интересов.

Согласно пункту 1 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации необходимым условием применения того или иного способа защиты гражданских является обеспечение восстановления нарушенного права, следовательно, лицо, обращающееся с иском, должно доказать нарушение его субъективного права или законного интереса и возможность восстановления этого права избранным способом защиты.

По смыслу приведенных норм выбор способа защиты гражданских прав не может быть произвольным и определяться только мнением истца. В зависимости от характера гражданского правоотношения и нормы материального права, его регулирующей,

законодатель указывает на возможность использования того или иного способа защиты гражданских прав.

Нередко на практике встречаются дела по поводу обжалования отказа в регистрации и выдачи государственных актов, удостоверяющих право на земельный участок. Данная категория дел регулируется Кодексом административного судопроизводства РФ (далее КАС РФ), а именно главой 22 производство по административным делам об оспаривании решений, действий (бездействия) органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных органов, организаций, наделенных отдельными государственными или иными публичными полномочиями, должностных лиц, государственных и муниципальных служащих. Согласно ст.218 КАС РФ гражданин, организация, иные лица могут обратиться в суд с требованиями об оспаривании решений, действий (бездействия) органа государственной власти, органа местного самоуправления, иного органа, организации, наделенных отдельными государственными или иными публичными полномочиями (включая решения, действия (бездействие) квалификационной коллегии судей, экзаменационной комиссии), должностного лица, государственного или муниципального служащего (далее - орган, организация, лицо, наделенные государственными или иными публичными полномочиями), если полагают, что нарушены или оспорены их права, свободы и законные интересы, созданы препятствия к осуществлению их прав, свобод и реализации законных интересов или на них незаконно возложены какие-либо обязанности.

То есть в данном случае, можно обратиться суд. При обращение в суд подать административное заявление о признание незаконным отказа в регистрации и в выдаче государственных актов, удостоверяющих право на земельный участок. Однако, административное исковое заявление может быть подано в суд в течение трех месяцев со дня, когда гражданину, организации, иному лицу стало известно о нарушении их прав, свобод и законных интересов.

По результатам рассмотрения административного дела об оспаривании решения, действия (бездействия) органа, организации, лица, наделенных государственными или иными публичными полномочиями, судом принимается одно из следующих решений:

1) об удовлетворении полностью или в части заявленных требований о признании оспариваемых решения, действия (бездействия) незаконными, если суд признает их не соответствующими нормативным правовым актам и нарушающими права, свободы и законные интересы административного истца, и об обязанности административного ответчика устраниТЬ нарушения прав, свобод и законных интересов административного истца или препятствия к их осуществлению либо препятствия к осуществлению прав, свобод и реализации законных интересов лиц, в интересах которых было подано соответствующее административное исковое заявление;

2) об отказе в удовлетворении заявленных требований о признании оспариваемых решения, действия (бездействия) незаконными.

В случае признания решения, действия (бездействия) незаконными орган, организация, лицо, наделенные государственными или иными публичными полномочиями и принявшие оспоренное решение или совершившие оспоренное действие (бездействие), обязаны устраниТЬ допущенные нарушения или препятствия к осуществлению прав, свобод и реализации законных интересов административного истца либо прав, свобод и законных интересов лиц, в интересах которых было подано соответствующее административное исковое заявление, и восстановить данные права, свободы и законные интересы указанным судом способом в установленный им срок, а также сообщить об этом в течение одного месяца со дня вступления в законную силу решения по административному делу об оспаривании решения, действия (бездействия) в суд, гражданину, в организацию, иному лицу, в отношении которых соответственно допущены нарушения, созданы препятствия.

1.4. Лекция №4 (2 часа)

Тема «Органы, рассматривающие земельные споры»

1.4.1. Вопросы лекции:

1. Подведомственность и подсудность земельных споров.
2. Судебный порядок рассмотрения земельных споров.
3. Рассмотрение земельных споров в арбитражных судах.

1.4.2. Краткое содержание вопросов

1. Подведомственность и подсудность земельных споров.

Согласно ст. 64 Земельного кодекса РФ, земельные споры рассматриваются в судебном порядке. До принятия дела к производству земельный спор может быть передан сторонами на разрешение а третейский суд.

В ходе рассмотрения гражданских дел по земельным спорам, возникали сложности с определением подведомственности некоторых категорий дел суду общей юрисдикции или арбитражному суду.

Подведомственность дел арбитражным судам определена в ст. 27 - 33 АПК. Основным критерием разграничения предметов ведения является экономический либо неэкономический предмет спора. Субъектный состав спора является важным, но в настоящее время не основополагающим критерием разграничения подведомственности судов общей юрисдикции и арбитражных судов.

Понятие экономического спора связано с категорией предпринимательской деятельности, определение которой дано в ст. 2 ГК РФ.

Экономический характер спора является общим критерием применительно к подведомственности дел, возникающих как из гражданских, так и из публичных правоотношений.

Субъектный критерий также позволяет разграничить подведомственность дел между судами общей юрисдикции и арбитражными судами.

Суды общей юрисдикции рассматривают дела по земельным спорам, если хотя бы одной из сторон является гражданин, не имеющий статуса предпринимателя, либо когда такой статус имеется, но дело возникло не в связи с осуществлением предпринимательской деятельности, а также по жалобам указанных лиц на действия администрации по земельным вопросам. Судам, в частности, подведомственны:

а) требования о признании неправомерным отказа местной администрации в предоставлении земельного участка, в том числе для строительства индивидуального жилого дома, для индивидуального садоводства и огородничества, выпаса скота;

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

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

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

д) требования о возмещении убытков, причиненных изъятием, выкупом или времененным занятием земельных участков для государственных и общественных нужд,

ограничением прав собственников земли, землепользователей или ухудшением качества земель в результате влияния, вызванной действиями предприятий, учреждений, организаций и граждан;

е) требования о возмещении убытков, причиненных в результате неправомерного занятия земель загрязнением, порчи и других нарушений прав собственников земельных участков, землепользователей;

к) требования о возмещении убытков, понесенных собственником земли, землепользователями проведением изыскательских работ и иные споры.

2. Судебный порядок рассмотрения земельных споров.

Одной из форм защиты нарушенного или оспариваемого права является судебная защита. Ст. 46 Конституции РФ предоставляет каждому право обращаться за защитой своих прав в суд. В суд могут быть обжалованы любые решения и действия (бездействие) органов государственной власти, органов местного самоуправления, общественных объединений и должностных лиц.

[Ст. 64 ЗК РФ](#) устанавливает, что земельные споры рассматриваются в судебном порядке. До принятия дела к производству судом земельный спор может быть передан сторонами на разрешение в третейский суд.

Спор (в данном случае) – надлежащим образом оформленное несогласие одной стороны с действиями другой стороны, поступившее на рассмотрение органов, уполномоченных подтвердить или опровергнуть это несогласие. Спор считается разрешенным после вынесения уполномоченным органом решения по предмету спора.

3. Рассмотрение земельных споров в арбитражных судах

Спор, возникший между юридическими лицами либо юридическими лицами и гражданами, использующими земельный участок для осуществления предпринимательской деятельности (фермерами), относится к подведомственности арбитражного суда. При этом арбитражный суд будет рассматривать дела с участием граждан-предпринимателей только в том случае, если спорный земельный участок используется для осуществления предпринимательской деятельности.

Вместе с тем в настоящее время к подведомственности арбитражных судов отнесены и некоторые другие дела, сторонами в которых могут быть, в частности, образования, не имеющие статуса юридического лица, и граждане, не имеющие статуса индивидуального предпринимателя (ст. 27 АПК РФ). Применительно к сфере земельных отношений это могут быть, например, дела об оспаривании ненормативных актов (решений) органов государственной власти, не имеющих статуса юридического лица, о привлечении собственников земельных участков и других земельных правообладателей к административной ответственности и др. Ранее в практике арбитражных судов встречались случаи прекращения производства по делам о признании недействительными актов государственных органов по тем основаниям, что эти органы не являются юридическими лицами и, следовательно, не могут быть ответчиками по делу. Сейчас этот пробел в законодательстве закрыт.

К специальной компетенции арбитражных судов отнесены также споры между акционером и акционерным обществом, участниками иных хозяйственных товариществ и обществ, вытекающих из деятельности хозяйственных товариществ и обществ, за исключением трудовых споров (ст. 33 АПК РФ). Также споры могут касаться земельных участков, внесенных участниками в уставный капитал хозяйственного общества или товарищества либо переданных юридическому лицу в аренду. Теперь эти споры рассматриваются в арбитражных судах.

1.5.Лекция №5 (2 часа)

Тема «Виды споров, возникающих из земельных отношений»

1.5.1 Вопросы лекции:

- 1 Значение оснований возникновения и прекращения прав на земельные участки при рассмотрение земельных споров
- 2 Решение суда как основание возникновения прав на земельный участок
- 3 Исполнение судебных решений по земельным спорам

1.5.2.Краткое содержание вопросов

1 Значение оснований возникновения и прекращения прав на земельные участки при рассмотрение земельных споров.

В соответствии с п. 1 ст. 25 ЗК РФ права на земельные участки (в том числе и право собственности) возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Анализ норм гражданского законодательства показывает, что основаниями возникновения права частной собственности на земельные участки могут служить разнообразные юридические факты, как правило, образующие сложные фактические составы. Образование последних в основном связано с общим правилом п. 2 ст. 8 ГК РФ, в соответствии с которым права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом.

Оставив в стороне такой юридический факт, как государственная регистрация прав на недвижимое имущество, рассмотрим иные юридические факты, являющиеся основанием возникновения права частной собственности на земельные участки.

Во-первых, наиболее распространенным основанием возникновения права частной собственности на землю выступают сделки купли-продажи, мены, дарения, пожизненного содержания с иждивением. Статья 8 предусматривает, что основанием возникновения гражданских прав могут быть и иные сделки, не предусмотренные законом, однако применительно к земельной собственности такой возможности не усматривается.

Во-вторых, право частной собственности на землю может возникнуть из актов государственных органов и органов местного самоуправления. Данное основание имеет значение для возникновения права частной собственности на землю в связи с тем, что земля может быть предоставлена в собственность граждан и юридических лиц из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности на основании решения соответствующего органа.

В-третьих, право частной собственности на земельный участок может возникнуть из судебного решения.

В-четвертых, закон также допускает приобретение земельных участков по таким основаниям, как наследование, правопреемство при реорганизации юридического лица и приобретательная давность.

В соответствии со ст. 1181 ГК РФ принадлежавшие наследодателю на праве собственности земельный участок или право пожизненного наследуемого владения земельным участком входят в состав наследства и наследуются на общих основаниях, установленных Кодексом. При наследовании земельного участка по наследству переходят также находящиеся в границах этого земельного участка поверхностный (почвенный) слой, замкнутые водоемы, находящиеся на нем лес и растения. В случае если наследников

несколько, то земельный участок переходит к ним на праве общей собственности. Раздел земельного участка осуществляется с учетом требований ст. 1182 ГК РФ.

В-пятых, основанием приобретения права собственности на земельный участок может служить приобретательная давность. В соответствии с нормой ст. 234 ГК РФ гражданин или юридическое лицо, не являющиеся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее им как своим собственным недвижимым имуществом в течение пятнадцати лет, приобретает право собственности на это имущество (приобретательная давность).

Основания прекращения права собственности граждан на землю.

В соответствии со ст. 44 ЗК РФ право частной собственности на земельный участок прекращается:

- при отчуждении собственником своего земельного участка другим лицам;
- при отказе собственника от права собственности на земельный участок;
- в силу принудительного изъятия у собственника его земельного участка в порядке, установленном гражданским законом.

2 Решение суда как основание возникновения прав на земельный участок.

Одним из оснований возникновения прав на земельный участок является судебное решение. Таким решением, в частности, может быть решение о признании права на земельный участок. Возможность такого способа защиты предусмотрена п. 1 ст. 8 ГК и п. 1 ст. 59 ЗК РФ. 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 Законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (п. 2 ст. 59 ЗК РФ).

3 Исполнение судебных решений по земельным спорам

Согласно действующему законодательству решение суда приводится в исполнение после вступления его в законную силу, за исключением случаев немедленного исполнения, в порядке, установленном федеральным законом. Суд вправе указать предельные сроки исполнения решения суда в соответствии с характером соответствующих требований.

Решения суда подлежат немедленному исполнению в случаях, прямо предусмотренных законодательством, а также в случае обращения судом принятого им решения к немедленному исполнению.

В случае отсутствия прямого запрета на немедленное исполнение решений по делам определенной категории суд по просьбе истца может обратить решение по делу к немедленному исполнению, если вследствие особых обстоятельств замедление исполнения этого решения может нанести значительный ущерб публичным или частным интересам. Вопрос о немедленном исполнении решения суда может быть рассмотрен одновременно с его принятием.

Вопрос об обращении решения суда к немедленному исполнению разрешается в судебном заседании. Лица, участвующие в деле, извещаются о времени и месте судебного заседания, однако их неявка в судебное заседание не является препятствием к разрешению вопроса о немедленном исполнении решения суда.

В случае отказа в добровольном исполнение решения суда, согласно ФЗ от 02.10.2007 N 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» происходит принудительное исполнение судебного акта органами ФССП РФ.

2. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ПРОВЕДЕНИЮ ПРАКТИЧЕСКИХ ЗАНЯТИЙ

2.1 Практическое занятие №1 (2 часа).

Тема: «История развития вопроса о земельных спорах в России»

2.1.1. Задание для работы:

1. Первые земельные споры в России и возникновение земельных споров. Столыпинские реформы и создание уездных земельных комиссий. Земельный кодекс РСФСР 1922 года, учреждение особой коллегии высшего контроля по земельным спорам.
2. Виды земельных споров по законодательству РСФСР в период до принятия Конституции СССР 1936 года. Введение бесплатного и бездоговорного использования земель по Конституции СССР 1936 года. Исключение земельных споров из гражданской и смешанной юрисдикции.
3. Порядок разрешения земельных споров согласно Основ земельного законодательства Союза ССР и союзных республик (1968г.).
4. Особенности рассмотрения земельных споров о порядке пользования земельными участками в РСФСР до 1991 г. Порядок рассмотрения земельных споров комиссиями местных администраций по ЗК РСФСР 1991г.

2.1.2 Краткое описание проводимого занятия:

В качестве задания студентам предложено выполнить индивидуальные практические ситуации, и раскрыть вопросы практического занятия. При подготовке к вопросам акцентировать внимание необходимо на ключевых моментах и на более сложных из них для лучшего запоминания. При изучении данной темы студент должен освоить понятия данной темы. Знать общую характеристику истории развития вопроса о земельных спорах в России

2.1.3 Результаты и выводы:

В результате практического занятия студент получил знания, выработал умения и приобрел навыки.

Кроме того осуществлено закрепление и углубление знаний, полученных на лекциях и приобретенных в процессе самостоятельной работы с учебной литературой, правовыми актами и материалами практики; формирование у студентов умений и навыков работы с научной литературой и специальными документами, анализ различных источников знаний, подготовка выступлений.

2.2. Практическое занятие №2 (2 часа).

Тема: «Понятие и классификация земельных споров.».

2.2.1 Задание для работы:

1. Земельные споры: понятие, причины, виды.
2. Классификация земельных споров.
3. Споры, связанные с землепользованием; предоставлением, изъятием и перераспределением земель; споры, возникающие из порядка приобретения прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности.

2.2.2 Краткое описание проводимого занятия:

В качестве задания студентам предложено выполнить индивидуальные практические ситуации, и раскрыть вопросы практического занятия.

При подготовке к вопросам акцентировать внимание необходимо на ключевых моментах и на более сложных из них для лучшего запоминания.

При изучении данной темы студент должен освоить основные понятия.

Знать общую характеристику понятия и классификации земельных споров.

2.2.3 Результаты и выводы:

В результате практического занятия студент получил знания, выработал умения и приобрел навыки.

Кроме того осуществлено закрепление и углубление знаний, полученных на лекциях и приобретенных в процессе самостоятельной работы с учебной литературой, правовыми актами и материалами практики; формирование у студентов умений и навыков работы с научной литературой и специальными документами, анализ различных источников знаний, подготовка выступлений.

3.3. Практическое занятие №3 (2 часа).

Тема: «Формы и способы защиты земельных прав».

3.3.1 Задание для работы:

1. Конституционная гарантия судебной защиты земельных и имущественных прав субъектов хозяйствования на земельных участках. Формы и способы разрешения земельных споров: понятие, виды, особенности.

2. Земельные споры как споры о праве гражданском. Особенности дел по жалобам на отказ в регистрации и выдаче государственных актов, удостоверяющих право на земельный участок, как объект недвижимого имущества.

3. Порядок обжалования отказа в предоставлении земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. 4. Особенности и порядок рассмотрения споров о местоположении земельного участка выделяемого в счет доли (долей) в праве общей собственности на земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения.

3.3.2 Краткое описание проводимого занятия:

В качестве задания студентам предложено выполнить индивидуальные практические ситуации, и раскрыть вопросы практического занятия.

При подготовке к вопросам акцентировать внимание необходимо на ключевых моментах и на более сложных из них для лучшего запоминания.

При изучении данной темы студент должен освоить понятия.

Знать общую характеристику форм и способов защиты земельных прав

3.3.3 Результаты и выводы:

В результате практического занятия студент получил знания, выработал умения и приобрел навыки.

Кроме того осуществлено закрепление и углубление знаний, полученных на лекциях и приобретенных в процессе самостоятельной работы с учебной литературой, правовыми актами и материалами практики; формирование у студентов умений и навыков работы с научной литературой и специальными документами, анализ различных источников знаний, подготовка выступлений.

2.4. Практическое занятие №4 (2 часа).

Тема: «Органы, рассматривающие земельные споры».

2.4.1 Задание для работы:

- 1.Подведомственность и подсудность земельных споров.
- 2.Судебный порядок рассмотрения земельных споров.
- 3.Рассмотрение земельных споров в арбитражных судах.
- 4.Конституционные основы и процедура рассмотрения земельных споров в административном порядке.

2.4.2 Краткое описание проводимого занятия:

В качестве задания студентам предложено выполнить индивидуальные практические ситуации, и раскрыть вопросы практического занятия.

При подготовке к вопросам акцентировать внимание необходимо на ключевых моментах и на более сложных из них для лучшего запоминания.

При изучении данной темы студент должен освоить основные понятия.

Знать общую характеристику органов, рассматривающие земельные споры.

2.4.3 Результаты и выводы:

В результате практического занятия студент получил знания, выработал умения и приобрел навыки.

Кроме того осуществлено закрепление и углубление знаний, полученных на лекциях и приобретенных в процессе самостоятельной работы с учебной литературой, правовыми актами и материалами практики; формирование у студентов умений и навыков работы с научной литературой и специальными документами, анализ различных источников знаний, подготовка выступлений.

2.5. Практическое занятие №5 (4 часа).

Тема: «Виды споров, возникающих из земельных отношений».

2.5.1 Задание для работы:

Занятие 1.

- 1.Значение оснований возникновения и прекращения прав на земельные участки при рассмотрении земельных споров.
- 2.Решение суда как основание возникновения прав на земельный участок.
- 3.Исполнение судебных решений по земельным спорам.

Занятие 2.

- 1.Споры о разграничении государственной собственности на землю. 2.Особенности рассмотрения земельных споров при изменении целевого и разрешенного использования земельного участка при установлении земельных сервитутов.
- 3.Споры, связанные с нарушением прав на землю: споры, связанные с переоформлением права постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения земельными участками.

4. Споры, связанные с применением ответственности за нарушения земельного законодательства и принудительным прекращением прав на земельный участок, в том числе при самовольном занятии земель.
5. Особенности рассмотрения земельных споров при самовольной постройке.
6. Споры о порядке приобретения прав на земельные участки, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на которых расположены здания, строения, сооружения.
7. Особенность рассмотрения споров возникающих в связи с установлением границ земельных участков (межевые споры); «соседское» право и особенности его применения в процессе рассмотрения земельных споров.
8. Обжалование действий (бездействий) должностных лиц при отказе в удовлетворении или не рассмотрении заявлений о предоставлении земельных участков.

2.5.2 Краткое описание проводимого занятия:

В качестве задания студентам предложено выполнить индивидуальные практические ситуации, и раскрыть вопросы практического занятия.

При подготовке к вопросам акцентировать внимание необходимо на ключевых моментах и на более сложных из них для лучшего запоминания.

При изучении данной темы студент должен освоить основные понятия.

Знать общую характеристику видов споров, возникающих из земельных отношений.

2.5.3 Результаты и выводы:

В результате практического занятия студент получил знания, выработал умения и приобрел навыки.

Кроме того осуществлено закрепление и углубление знаний, полученных на лекциях и приобретенных в процессе самостоятельной работы с учебной литературой, правовыми актами и материалами практики; формирование у студентов умений и навыков работы с научной литературой и специальными документами, анализ различных источников знаний, подготовка выступлений.

2.6. Практическое занятие №6 (2 часа).

Тема: «Имущественные споры, вытекающие из земельных отношений».

2.6.1. Задание для работы:

1. Особенности рассмотрения земельных споров, вытекающих из сделок.
2. Правовая природа возникновения убытков у землепользователей при изъятии или перераспределении земель.
3. Имущественные споры, связанные с изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд.
4. Споры, возникающие в процессе приватизации и осуществления хозяйствования на землях сельскохозяйственного назначения.

2.6.2 Краткое описание проводимого занятия:

В качестве задания студентам предложено выполнить индивидуальные практические ситуации, и раскрыть вопросы практического занятия.

При подготовке к вопросам акцентировать внимание необходимо на ключевых моментах и на более сложных из них для лучшего запоминания.

При изучении данной темы студент должен освоить основные понятия.

Знать общую характеристику имущественных споров, вытекающих из земельных отношений.

2.6.3 Результаты и выводы:

В результате практического занятия студент получил знания, выработал умения и приобрел навыки.

Кроме того осуществлено закрепление и углубление знаний, полученных на лекциях и приобретенных в процессе самостоятельной работы с учебной литературой, правовыми актами и материалами практики; формирование у студентов умений и навыков работы с научной литературой и специальными документами, анализ различных источников знаний, подготовка выступлений.

2.7. Практическое занятие №7 (2 часа).

Тема: «Рассмотрение дел по спорам о наследовании земельных участков».

2.7.1. Задание для работы:

- 1.Общие положения о наследовании земельных участков и земельных долей.
- 2.Наследование земельных участков, находящихся в общей совместной собственности.
- 3.Наследование земельных участков, принадлежащих на праве пожизненно наследуемого владения.
- 4.Наследование и право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками.
5. Особенности применения норм процессуального права.

2.7.2 Краткое описание проводимого занятия:

В качестве задания студентам предложено выполнить индивидуальные практические ситуации, и раскрыть вопросы практического занятия.

При подготовке к вопросам акцентировать внимание необходимо на ключевых моментах и на более сложных из них для лучшего запоминания.

При изучении данной темы студент должен освоить основные понятия.

Знать общую характеристику рассмотрения дел по спорам о наследовании земельных участков.

2.7.3 Результаты и выводы:

В результате практического занятия студент получил знания, выработал умения и приобрел навыки.

Кроме того осуществлено закрепление и углубление знаний, полученных на лекциях и приобретенных в процессе самостоятельной работы с учебной литературой, правовыми актами и материалами практики; формирование у студентов умений и навыков работы с научной литературой и специальными документами, анализ различных источников знаний, подготовка выступлений.

2.8. Практическое занятие №8 (2 часа).

Тема: «Рассмотрение дел по спорам супругов о праве на земельный участок. Рассмотрение дел о бесплатном предоставлении земельных участков некоторым категориям граждан».

18.1.Задание для работы:

- 1.Споры о праве на земельный участок, выделенный одному из супругов в период брака.

2. Споры о праве на приватизированный в период брака земельный участок, находившийся в пользовании одного из супругов до заключения брака.
3. Споры о праве на земельную долю, выделенную одному из супругов при реорганизации сельхозпредприятий.
4. Споры о бесплатном предоставлении земельных участков некоторым категориям граждан.

1.8.2. Краткое описание проводимого занятия:

В качестве задания студентам предложено выполнить индивидуальные практические ситуации, и раскрыть вопросы практического занятия.

При подготовке к вопросам акцентировать внимание необходимо на ключевых моментах и на более сложных из них для лучшего запоминания.

При изучении данной темы студент должен освоить основные понятия.

Знать общую характеристику рассмотрения дел по спорам супругов о праве на земельный участок. Рассмотрение дел о бесплатном предоставлении земельных участков некоторым категориям граждан

1.8.3 Результаты и выводы:

В результате практического занятия студент получил знания, выработал умения и приобрел навыки.

Кроме того осуществлено закрепление и углубление знаний, полученных на лекциях и приобретенных в процессе самостоятельной работы с учебной литературой, правовыми актами и материалами практики; формирование у студентов умений и навыков работы с научной литературой и специальными документами, анализ различных источников знаний, подготовка выступлений.

3.Методика решения учебных дел (задач)

Под методикой решения учебных дел (задач) понимается система методических положений и приемов разбора конкретного учебного дела (задачи), которая должна обеспечить: а) правильное решение дела по существу; б) юридическую обоснованность решения со ссылкой на конкретные правовые нормы; в) учет сложившейся судебной практики; г) логичность и последовательность изложения доводов, каждый из которых должен отталкиваться от предыдущего; д) максимально краткую и точную формулировку промежуточных выводов и итогового решения (ответов на поставленные вопросы)

К основным методическим положениям и приемам, необходимым для решения учебного дела, относятся следующие:

1. Установите характер и виды возникших правоотношений;
2. С учетом характера и видов правоотношений определите круг нормативных правовых актов, подлежащих применению;
3. Определите круг материалов судебной практики по данной категории дел;
4. Определите теоретические основы решения дела. Составьте перечень литературных источников, необходимых для усвоения теоретических положений для правильного решения дела;
5. Сформулируйте основные положения в обоснование каждого этапа решения дела и ответов на поставленные вопросы. Обоснуйте их ссылками на закон и судебную практику;
6. Кратко и четко сформулируйте итоговые выводы.

3.1. Практикум по решению задач

Задача 1.

На земельном участке, необходимом для строительства автомобильной дороги, находится жилое строение, принадлежащее гражданину на правах собственности. Для компенсации убытков, причиняемых изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд, была произведена оценка имущества, принадлежащего гражданину. Выкупная стоимость земельного участка, установленная независимым оценщиком, составила сумму, не позволяющую купить гражданину другое жилое строение в данной местности.

Как защитить права собственника имущества в данном случае?

Задача 2.

В целях реализации программы по сносу ветхих и аварийных жилых строений постановлением администрации города Волгограда ООО «Арена» был предоставлен земельный участок в аренду сроком на 25 лет для проектирования и строительства жилого дома. В постановлении содержался пункт, в соответствии с которым арендатор обязан был произвести изъятие жилых помещений у их собственников и снос жилых строений.

Каков порядок предоставления земельных участков для размещения многоэтажных жилых строений, если на них размещаются и ветхие, и аварийные строения?

Задача 3.

ООО «Стройтрест», получив положительное заключение государственной экологической экспертизы по предпроектным материалам, приступило к строительству трех жилых зданий в границах Центрального парка культуры и отдыха города Волгограда. Узнавшие о строительстве возмущенные жители ближайших домов, обратились в юридическую консультацию с вопросом о правомерности такого строительства и наличии возможности его заморозить.

Дайте разъяснения гражданам по существу дела.

Задача 4.

В юридическую консультацию Дзержинского района г. Волгограда обратилась гражданка Петрова А.О. за разъяснением по следующему вопросу: «Мой дом расположен на перекрестке двух крупных шоссейных магистралей (2-я и 3-я Продольные), в связи, с чем уровень загазованности воздуха в районе моего дома во много раз превышает уровень предельно допустимых концентраций вредных веществ в атмосфере. Эта неблагоприятная для здоровья атмосфера оказала и продолжает оказывать вредное воздействие на мое здоровье и здоровье моих детей (у меня 2 года назад началась аллергия).

Объясните, как я могу устраниТЬ вред для моего здоровья и получить денежную компенсацию? К кому (в какие органы) мне необходимо обращаться».

Задача 5.

В 2006 г. в результате проведения нефтяной компанией геологических разведок на находящемся неподалеку участке фермера П. образовался термальный источник, температура воды в котором в любое время года 65 градусов. В 2007 г. органами по охране окружающей среды данный объект был выявлен, а постановлением администрации субъекта РФ ему придан статус памятника природы областного значения. На фермера П. возложены обязанности по сохранению источника и ограничены его права по использованию земельного участка в охранной зоне памятника природы.

Вправе ли фермер П. требовать от органов власти денежных компенсаций?

Задача 6.

МУП обратилось в Арбитражный суд Волгоградской области с иском к администрации г. Волгограда о признании недействующим постановления администрации «Об установлении публичного сервитута предприятию «Заводской рынок». Предпринимателем К. был приобретен магазин и взят в аренду земельный участок на территории рынка, в связи, с чем он обратился в администрацию для установления сервитута в целях обеспечения беспрепятственного прохода и проезда к своему магазину. Администрация установила публичный сервигут. Мнение общественности выявлено не было.

Были ли нарушены нормы земельного законодательства?

Задача 7.

Гражданин М. обратился в суд с жалобой на действия администрации муниципального образования, в которой просил признать неправомерным отказ администрации предоставить ему в постоянное (бессрочное) пользование земельный участок площадью 0,95 га, расположенный под находящимися в его собственности строениями, которые были приобретены им в апреле 2001 г. по договорам купли-продажи у ООО «Пирамида», которому в свою очередь земельный участок был предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование (свидетельство о государственной регистрации права постоянного (бессрочного) пользования от 25 февраля 2001 г.). Гражданин М сослался на то, что в соответствии с требованиями ст. 271, 552 Гражданского кодекса РФ и ст. 37 Земельного кодекса РСФСР (действовавшего на момент заключения договора) при продаже зданий, сооружений или другой недвижимости к покупателю одновременно с передачей права собственности на недвижимость переходят соответствующие права на земельный участок на тех же условиях и в том же объеме, которые были у прежнего собственника недвижимости. Рассмотрев возникший спор, суд оставил жалобу гражданина М. без удовлетворения.

Правомерно ли разрешен спор?

Задача 8.

Гражданка А. обратилась в суд с иском к гражданке С. о расторжении договора аренды земельного участка, указав, что по договору купли-продажи приобрела у ответчицы домовладение, расположенное на земельном участке площадью 795 м², который был предоставлен городской администрацией на основании договора Аренды сроком на 25 лет. После оформления договора купли-продажи домовладения гражданка С. отказалась от расторжения договора аренды на земельный участок. Рассмотрев возникший спор, районный суд вынес решение о расторжении договора аренды земельного участка, заключенного между городской администрацией и гражданкой С.

Оцените законность и обоснованность решения суда.

Задача 9.

По постановлению администрации муниципального образования гражданину Д. был предоставлен в частную собственность земельный участок площадью 507 м² под индивидуальную жилую застройку. В результате были изменены границы смежного земельного участка, используемого гражданином В., и уменьшена его площадь. Гражданин В. обратился в суд с иском к администрации и гражданину Д. о признании недействительным указанного постановления администрации и о восстановлении границ

его земельного участка. Отказывая гражданину В. в удовлетворении иска, суд мотивировал свое решение тем, что у В. отсутствуют правоустанавливающие документы на земельный участок, не подтверждается владение земельным участком в оспариваемых границах и документами БТИ.

Правомерен ли вывод суда?

Задача 10.

Группа лиц, проживающих в домах, расположенных вблизи линии электропередачи, обратилась с иском в суд, в котором просила взыскать с дирекции ЛЭП стоимость ущерба, причиненного здоровью людей отрицательным воздействием электромагнитных полей, включая прямой ущерб и упущенную выгоду.

Какое решение должен принять суд?

Задача 11.

Решением Арбитражного суда было отказано в удовлетворении исковых требований МУП «Тракторозаводской рынок» о признании недействительным постановления администрации города от 18 сентября 2008 г. об установлении сервитута в интересах предпринимателя К. Из материалов дела следует, что предпринимателем К. по договору купли-продажи от 6 марта 2006 г. был приобретен магазин, расположенный на территории колхозного рынка; 6 марта 2007 г. заключен договор долгосрочной аренды земельного участка, расположенного под ним.

Оспариваемое постановление администрации было вынесено в связи с обращением гражданки К. об установлении сервитута в целях обеспечения беспрепятственного прохода и подъезда к принадлежащему ей магазину с территории истца. В постановлении указывалось, что сервитут является публичным и подлежит обязательной государственной регистрации.

В кассационной жалобе истец обратил внимание, что ответчиком были допущены нарушения положений действующего законодательства. В соответствии с п. 2 ст. 23 Земельного кодекса РФ публичный сервитут устанавливается с учетом результатов публичных слушаний. Ответчик не представил доказательства, подтверждающие его утверждение о вынесении им постановления в интересах местного населения (потребителей), а также предпринимателей, осуществляющих торговую деятельность на территории истца.

Кроме того, в нарушение п. 9 ст. 23 Земельного кодекса РФ ответчиком не было исполнено указание закона о регистрации сервитута. Ответчик же ссылался на то, что, поскольку действующее законодательство не предусматривает процедуру проведения публичных слушаний, их проведение является необязательным.

Как правильно разрешить спор?