**министерство сельского хозяйства и продовольствия**

**государственный университет по землеустройству**

**кафедра земельного права**

**курсовая работа**

**студента 3-го курса 31- “п” группы**

**факультета кадастра и права**

**специальность: юриспруденция**

**на тему: Разрешение земельных споров.**

**Проверил: Макаров О.Н.**

**Москва - 1996**

**План работы:** 1 Немного истории;

2 Отличительные черты земельного спора;

3 Как разрешается земельный спор.

**Содержание:**

Введение..............................................................................................................................................3

Очерки истории о земле и правах на ее.........................................................................................6

“Сколько” прав на землю?...............................................................................................................8

Там, где кончаются гражданские и административные споры и начинаются земельные...10

Как же разрешается земельный спор?..........................................................................................14

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Введение.[[1]](#footnote-1)\***

Земля обладает ценностью, которая отличает ее от любого другого материального объекта, она является место обитания всех предшествовавших и будущих человеческих поколений, она ограничена в пространстве является базисом для размещения производительных сил. В силу своих природных свойств земля выступает всеобщей основой для размещения объектов, необходимых для обеспечения жизнедеятельности общества (городов, промышленных, историко-культурных объектов и т.д.). Благодаря плодородному почвенному покрову, земля является основным средством производства в сельском и лесном хозяйствах. Эти свойства земли получили свое отражение в правовых нормах определенных категорий земель в соответствии с их целевым назначением. Ценность земли как ресурса заключается в том, что земля может выступать как средство производства (посевные площади, сады и пр.) , как объект отраслевого законодательства, как объект сделок с недвижимостью, как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории (ст. 9 Конституции РФ ), как определенная территория и в других качествах. Такая ценность предполагает концентрацию вокруг нее различного рода интересов субъектов хозяйственной и предпринимательской деятельности. Несмотря на то, что в настоящее время земельная сфера значительно уступает в своей ликвидности другим сферам гражданской активности, она все же привлекает к себе внимание субъектов права. Зачастую интересы субъектов хозяйственной деятельности (граждане) сталкиваются с интересами субъектов предпринимательской деятельности (различного рода юридические лица, в частности фермерские хозяйства), а интересы тех, могут не совпадать с интересами государства и наоборот. Все эти столкновения интересов выливаются в конце концов в споры; споры, объектом которых была, есть и будет земля.

Возникновение спорных отношений связано с нарушением законных прав субъекта со стороны других лиц. Спор о праве возникает тогда, когда сторона, считающая свое право нарушенным, заявляет об этом, требуя его восстановления. Отличительным признаком земельного спора (как и всех споров о праве вообще) является наличие объективно выраженных противоречивых позиций сторон по предмету спора. Представляется, что одна сторона в споре объективно обладает правами на спорный земельный участок, а другая - объективно таких прав не имеет. Две стороны в споре, как правило, не могут обладать равными по объему правами на один земельный участок, так как в соответствии с законодательством этот участок предоставляется конкретному землевладельцу (землепользователю) в строго определенных целях. В земельном споре может иметь место как bone fideo заблуждение одной из сторон по поводу предоставленного ей объективного права на спорный земельный участок, так и прямое нарушение субъективного права. Нарушение этого права может выразиться в совершении конкретных действий, либо в неосновательном уклонении одной из сторон от производства определенных действий в пользу другой стороны. Все разногласия, связанные с нарушением права землевладения (землепользования), рассматриваются автором как земельные споры.

Возникновение земельных споров о нарушении права землевладения (землепользования) объясняется рядом причин. В процессе осуществления права на землю отдельными лицами происходит столкновение их интересов по поводу границ, целей и характера использования предоставленных им земельных участков. Бурное развитие промышленного строительства приводит к тому, что под несельскохозяйственные нужды используются земли сельскохозяйственного назначения. В России ежегодно площадь пашни на душу населения уменьшается. Остановить этот процесс невозможно, так как промышленность, транспорт растут и должны рости. Но задача состоит в том, чтобы не допускать необоснованных изъятий сельскохозяйственных земель, так как на практике нередко промышленные, строительные предприятия и учреждения необоснованно посягают на земли крестьянских (фермерских) хозяйств и иных сельскохозяйственных организаций. Это наносит большой ущерб не только сельскому хозяйству, но и всему народному хозяйству в целом. Поэтому возникновение земельных споров в современный период связано в основном с необоснованным изъятием сельскохозяйственных земель для целей промышленного строительства и для других, не связанных с ведением сельского хозяйства целей.

Таким образом нарушается один из основных принципов права на землю - его устойчивость. Принцип устойчивости означает, что никто из субъектов права на землю не может быть лишен своего права на земельный участок иначе как только по основаниям, указанным в законе. Устойчивость права землепользования (а именно в этой форме преобладает право на землю) предполагает установление длительный сроков пользования землей, чем обеспечивается правильность и рациональность использования земли.

Проведение в жизнь принципа устойчивости права землепользования обеспечивается рядом условий. Одно из важнейших условий - это выделение в земельном законодательстве специальной группы земельно-процессуальных норм, регулирующих порядок отвода и изъятия земель, разрешения земельных споров и охрану прав землепользователей и землевладельцев.

Из данного принципа и должны исходить органы, осуществляющие разрешение земельных споров, не допуская излишеств при изъятии сельскохозяйственных земель для использования их в других целях, не связанных с ведением сельскохозяйственного производства.

Законодательство не дает ответа на вопрос, что такое земельный спор. Нет четкого определения этого понятия и в правовой литературе. Естественно, что определение земельного спора представляет существенный интерес как в теоретическом, так и в практической отношении. Следует отметить позицию некоторых юристов, которые считают жалобы на неправильные действия органов управления, осуществляющих отвод или изъятие земель. Автор полагает подобную позицию неверной, ибо в ней смешиваются два понятия: спор и жалоба. На мой взгляд следует различать материально-правовое содержание спора и его процессуальную форму. Под материально-правовым содержанием земельного спора следует понимать те земельные правоотношения, по поводу которых возникает спор, то есть сущность самого спора. Процессуальная форма споров - это основание возбуждения споров и порядок их разрешения. Жалоба, приносимая субъектом права на землю на действия того или иного органа, является основанием возбуждения земельного спора. Жалоба не всегда становится основанием возникновения земельного спора, спор может возникнуть не только по жалобе. но и по какому-либо другом основанию. Соотношение жалобы и спора - это соотношение между процессуальной формой и материально-правовым содержанием.

Во-вторых, под земельными спорами автор понимает лишь споры, возникающие в связи с отводом земельного участка, изменением или прекращением прав на землю.

Приведенные определения, на мой взгляд, являются недостаточно полными, так как охватывают лишь споры, связанные с возникновением и прекращением права на землю и оставляют в стороне споры, возникающие в процессе самого осуществления права владения, пользования и распоряжения землей. Между тем в настоящее время большое количество земельных споров возникает именно в процессе осуществления права на землю. Поэтому я полностью согласен с авторами, считающими, что “особую категорию земельных споров составляют споры по поводу нарушения прав владения, пользования и распоряжения, незаконными действиями тех или других собственников-землепользователей или посторонних лиц, а также представителей государственных органов. Таковы споры по поводу самовольного завладения земельным участком, самовольной запашки, перестановки забора, разграничивающего смежные землевладения, самовольного пользования общераспространенными полезными ископаемыми или водой с участка второго землевладельца и так далее”[[2]](#footnote-2). То есть здесь и имеются в виду споры, возникающие в связи в нарушением отдельных правмочий субъекта права на землю в процессе осуществления его права.

В связи с этим возникает необходимость рассмотреть понятие земельного спора применительно к отдельным правомочиям и стадиям права собственника и землепользователя.

Как известно, право владения землей основывается на факте предоставления земли государством, либо договоров купли-продажи или аренды. Право владения является юридической формой закрепления произведенного государством распределения земель между землепользователями (в широком смысле слова), юридическим основанием для определения принадлежности земельного участка данному землепользователю. Право владения имеет большую практическую важность для землепользователя. Оно является способом ограждения его права от посягательства третьих лиц и может быть защищаемое, как самостоятельное правомочие.

Самостоятельность правомочия владения, таким образом, является основанием существования особой разновидности земельных споров - споров о праве владения земельным участком. На практике споры о праве владения - это споры, возникающие между землепользователями, как правило, в связи с нарушением границ землепользования, с захватами и несвоевременным возвратом земли и так далее. Особенно многочисленным случаи самовольного занятия земель сельскохозяйственных организаций под строительство промышленных и транспортных объектов. В связи с этим борьба с такими нарушениями права землепользования сельскохозяйственных организаций в процессе разрешения возникающих по этому поводу споров и восстановление нарушенных прав приобретают в настоящее время большое значение.

К спорам о праве владения относятся, как уже говорилось выше, также споры, связанные с несвоевременным возвратом земель, предоставленный во временное пользование. для нужд промышленного и иного строительства. Такого рода нарушение права землепользования на практике получило широкое распространение.

Землепользователь имеет право защищать от нарушений как право владения, так и право пользования и распоряжение земельным участком. Предоставляя землю в пользование, государство устанавливает целевой характер использования земли, определяемый в соответствии в законодательством. Пользование землей (в случае ее предоставления государством) составляет обязанность землепользователя перед государством. Это означает, что землепользователь обязан использовать предоставленную ему землю в точном соответствии с теми целями и задачами, которые указаны в акте отвода. В отношениях же землепользователя с другими лицами, право пользования выступает как право землепользователя, подлежащее охране либо со стороны государства, либо со стороны воли сторон, указанной в договоре. Большое количество нарушений права землепользования (особенно сельскохозяйственного) связано именно с воспрепятствованием со стороны других лиц использовать землю в тех целях, для которых она предоставлена.

Нарушение права землепользования сельскохозяйственных организаций может выражаться не только в количественный изменениях общей площади земельных угодий, предоставленных в пользование, но и в ухудшении качества земельных угодий сельскохозяйственных организаций и иных землепользователей без нарушения права владения в установленных актом отвода границах земельных участков. Приведение земель в непригодное для сельскохозяйственного производства состояние происходит, например, при строительстве групповых нефтяных установок, при укладки трубопроводов и так далее. Имеет место захламление земель строительным мусором, подвалка при горных работах и другое[[3]](#footnote-3).

Право пользования землями сельскохозяйственного назначения нарушается также в тех случаях, когда различные предприятия, производя на землях сельскохозяйственных организаций добычу общераспространенных полезных ископаемых либо геодезические исследования возвращают землепользователям землю в состоянии, непригодном для использования ее в сельском хозяйстве.

Все эти нарушения порождают большое количество земельных споров, когда потерпевшая сторона требует устранения указанных нарушений, а виновная сторона либо оказывается выполнить это требование, либо выполняет его несвоевременно. Земельные споры возникают и в случаях, когда предприятия и организации, не приведшие землю сельскохозяйственных предприятий в пригодно для сельского хозяйства состояние, обращаются вновь к землепользователям с просьбой предоставить им для разработки новые земельные участки, а последние отказываются дать на это свое согласие до тех пор, пока возвращенные земли не будут приведены в надлежащее состояние.

Осветив в самых общих чертах тему работы, автор считает нужным обратиться к истории проблемы права на землю в России; ибо “через прошлое познается будущее”.

**Очерки истории о земле и правах на нее.**

В настоящее время в нашей стране произошли и происходят метаморфозы различных правовых институтов и законодательных баз. Одной из актуальных проблем российской современности является вопрос земли - земли как источника существования, земли, как основы жизни, а также всего того, что характеризует землю как правовую категорию - законодательство о земле. Но отчего же так актуальна тема земли в наше время? Для того, чтобы ответить на этот вопрос представляется необходимым показать (хотя бы и довольно кратко) историю правовой категории земли в России.

Земельная собственность в России складывается в IX веке в двух основных формах: княжеский домен и вотчинное землевладение. Правовыми основаниями для владения землей становятся: пожалование, наследование и купля. Помимо этого изначально имел место захват пустующих и населенных земель. Позднее отношения по поводу владения землей были частично регламентированы Русской Правдой (1054) Ярослава Мудрого через обозначение сделок с недвижимостью - наследование, купля-продажа и порядок обращения по обязательствам.

Более детальное рассмотрение этого вопроса мы видим в Соборном Уложении 1649 г. Субъектом собственности на землю являлось государство, кроме случаев вотчинного землевладения - фактической собственности. Пожалование земли в поместье означало приобретение помещиком права пожизненного владения землей. Кроме вышеуказанных случаев имела место приобретательная давность, которая устанавливалась в 40 лет. Применительно к теме, автор считает нужным указать на то обстоятельство, 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, так пожалование земли заключалось в выдаче пожалованной грамоты, составлении справки, то есть записи в приказной книге определенных сведений о наделяемом лице, на которых обосновывалось его право на землю, обыске, проводимом п просьбе наделяемого землей и заключавшемся в установлении факта действительной назанятости передаваемой земли, вводе во владение, заключавшемся в публичном отмере земли, проводимом в присутствии местных жителей и сторонних людей.

Помимо поместья и вотчины, земля находила своего владельца и через договор, выраженный договорной грамотой. Ее подписывали продавец и покупатель, но приобретала она законную силу только после заверения в официальной инстанции, что выражалось в постановлении на ней печати. В некоторых случаях и этого было недостаточно. Иногда для обеспечения законности требовались дополнительные юридические действия, непосредственно не связанные с содержанием основного обязательства. К ним относились, например, передаточная запись на договоре (“кабале”), переводящая обязательство на третье лицо; составление справки и др.

Далее права не землю то расширялись, то вновь ограничивались; так , Указом “О единонаследии” 1714 г. был существенно ограничен оборот земли - запрещался заклад земли, а также существенно ограничивалось право отчуждать землю через продажу, кроме как по ”нужде”, то есть при чрезвычайных обстоятельствах. Право наследование земли принадлежало сыновьям, при отсутствии завещания землю наследовал старший сын (по принципу майората).

Значительно расширился круг субъектов землепользования в 1861 г., когда право пользования землей получают крестьяне, причем государственные и удельные включительно. Крестьянин мог после заключения договора с помещиком выкупить полевой надел и стать собственником земли. Важной чертой Крестьянской реформы является то сопутствующее ей обстоятельство, что она вводила кадастровую дифференциацию категорий земель; земля в 34 губерниях делилась на три категории - нечерноземная, черноземная и степная. Каждая группа делилась на несколько местностей с учетом качества почвы, численности населения, уровня торгово-промышленного и транспортного развития. Для каждой местности устанавливались свои нормы (высшая и низшая) земельных наделов.

Пиком детализации правоотношений, складывающихся по поводу земли, является Аграрная реформа 1906 г., идейным вдохновителем которой был П.А. Столыпин, а так же его указ “О дополнении некоторых постановлений действующего закона, касающегося крестьянского землевладения и землепользования” от 9 ноября 1906 г. Оставив в стороне все положения этой реформы, ибо они объемны и существенного интереса для рассматриваемой темы не представляют, следует, однако, отметить основную ее цель - реформа была направлена против общины и ее общинного владения землей. Крестьянин мог выйти из общины, но без земли. Реформа же устраняля этот пункт и выделяющийся крестьянин сохранял за собой право пользования общинными угодьями. Интересна процессуальная форма выделения крестьянина из общины. Заявление о выделе земли доводилось через старосту до сельского общества, которое просты большинством голосов и в месячный срок было обязано определить крестьянину его участок. В противном случае это осуществлял земский начальник. Уездный съезд был аппеляционной инстанцией в спорах о выделении.

В мае 1911 г. был принят закон “О землеустройстве”, подробно регламентирующий порядок землеустройства. В нем предусматривался порядок образования землеустроительных комиссий под руководством предводителей дворянства. По этому закону, чересполосица крестьянских наделов могла быть ликвидирована “по необходимости”. Разверстанию не подлежали: усадебные земли, земли с жилыми постройками, фабриками и мельницами, искусственные леса и торфяники. Арендаторы земель не имели права возражать против их разверстания. Отсутствие соглашения о разверстании вело к выделению “действительно используемых участков”, при этом выдела мог требовать любой хозяин. Чересполосица мгла быть устранена и без согласия хозяев.

Земским начальникам поручалось и вести собрания, решающие вопросы о разверстке земель, споры решались в уездной комиссии (аппеляция в губернской комиссии). Обжаловать их решения мог Сенат.

Закон “О землеустройстве” фактически подвел черту первому этапу становления законодательства о земле и процессуальных формах его осуществления. Вторым этапом была Октябрьская революция 1917 г. и ее законы.

Одним из первых законов Советской власти был Декрет “О земле”, написанный В.И. Лениным в ночь с 26 на 27 октября (с 8 на 9 ноября). По нему все помещичьи, царские, церковные и монастырские земли конфисковывались вместе с инвентарем и постройками и передавались крестьянским комитетам и Советам для распределения между крестьянами. Позже Конституция РСФСР 1918 г. закрепила исключительную государственную собственность на землю, оставив гражданам право пользования землей. Остальные конституции ничуть не изменили право государственной собственности на землю, а еще более упрочили его положение как “генерального” собственника всех ресурсов (земельных включительно).

Помимо конституций, имели место ряд реформ, произведенных Советской властью в Средней Азии и Казахстане в 1921-22 и 1925-29 г.г., они отражали положения Декрета “О земле”. Что касается нормативных актов чисто земельной направленности, то среди них следует отметить Земельный кодекс РСФСР 1922 г., а также Основы земельного законодательства Союза ССР и союзных республик, принятых в 1968 г., а также соответствующие земельные кодексы союзных республик. Земельные кодексы подтверждали право собственности на землю за государством, наделяя граждан право постоянного (бессрочного) пользования или временного пользования землей; регламентируя порядок наделения землей, устанавливали сроки наделения землей, процессуальный порядок, органы, полномочные на осуществление этой деятельности, порядок рассмотрения споров, связанных с землей. В целом, они детально регулировали порядок земельных правоотношений, складывающийся в условиях государственной собственности на землю, правда при этом интересы государства зачастую ставились над интересам субъектов права на землю.

Но времена меняются. СССР сменяет СНГ, участников которого является уже Российская Федераций (Россия), а не Российская Советская Федеративная Социалистическая республика. Исключительность государственной формы собственности сменяет многообразие форм собственности, приоритетом среди которых пользуется частная собственность граждан. Но вопрос о земле продолжает быть открытым. Наступление третьего этапа в развитии земельного законодательства ознаменовала Конституция России, принятая 12 декабря 1993 г. Она гарантировала право частной собственности граждан на землю[[4]](#footnote-4) и определила, что условия и порядок пользования землей определяются на основе федерального закона[[5]](#footnote-5), который к сожалению, еще не принят Государственной Думой РФ. Отсутствие федерального закона сказывается и на ограничении действия главы 17 Гражданского кодекса - “Право собственности и другие вещные права на землю”.

Сколько бы сложностей не существовало, сфера земли не могла не остаться без законодательного урегулирования. Чтобы исключить произвол с землей Государственная Дума РФ[[6]](#footnote-6), Президент РФ[[7]](#footnote-7) и Правительство РФ[[8]](#footnote-8) приняли ряд нормативных актов, регулирующих эту сферу деятельности. А так как, возникновение спорных отношений связано с нарушением законных прав субъекта на землю со стороны других лиц (как физических, так и юридических), то представляется необходимым выяснить, какие же права на землю существуют на данный момент в России.

**“Сколько” прав на землю?**

Из вышеизложенного можно заключить следующее: право на землю в России чрезвычайно вариабельно с точки зрения истории права в России вообще. То ограничиваясь, то вновь расширяясь права на землю постоянно изменялись, но все же некоторые из них оставались и остаются неизменными и по сей день - это право пользования землей. Оно оставалось неизменным со времен Киевской Руси до наших дней и даже СССР не смог отобрать его у граждан. Но все же возвращаясь к современному положению дел следует определить не только право пользования, но и остальные составляющие института собственности - право владения и распоряжения и их варианты, а также институт собственности как таковой.

Итак, Конституция России статьей 9 установила, что “земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности”. Частная собственность на землю означает, что субъектами ее могут быть граждане и юридические лица. При этом право граждан иметь в частной собственности землю дополнительно гарантируется статьей 36 частью 1 Конституции России - “граждане и их объединения вправе иметь в частной собственности землю”. В соответствии с законодательством граждане могут иметь земельные участки для ведения крестьянского и личного подсобного хозяйства, садоводства, дачного и жилищного строительства, строительства гаражей, предпринимательской деятельности. В этих случаях собственником земельного участка является гражданин.

Кроме того, граждане могут иметь земельные участки на праве общей собственности с определением долей каждого из них (общая долевая собственность) или без определения долей (общая совместная собственность). Владение, пользование и распоряжение земельными участками, находящимися в общей совместной собственности, осуществляются по соглашению всех собственников, а при его отсутствии устанавливаются судом по иску любого из собственников. Участник общей долевой собственности имеет право на выдел своей доли, а участник общей совместной собственности - на определение и выдел доли[[9]](#footnote-9).

Помимо этого, на праве общей долевой собственности земельные участки могут принадлежать гражданам, имеющим в общей собственности дом, дачу или садовый домик.

Следует отметить, что термин “пользование” может иметь два значения: а) осуществление любой хозяйственной деятельности, связанной с использованием земли, и б) осуществление права пользования как правомочия собственника. К термину “пользование” в его первом, более широком значении могут применяться такие понятия, как “условия пользования” и “порядок пользования”. В этом случае под условиями пользования понимаются правовые основания (титулы) использования земли: собственность, аренда, постоянное (бессрочное) пользование, а также способы приобретения земельных участков на указанных титулах. Под порядком пользования понимается совокупность прав и обязанностей всех субъектов, использующих землю, независимо от правовых титулов. Под правом пользования как правомочием собственника понимается право на хозяйственную эксплуатацию земель, которое в земельном законодательстве охватывается системой конкретных действий (поведения) по отношению к земельному участку. Вместе с тем, законодательство налагает на собственника ряд существенных обязанностей, связанных с реализацией его правомочия пользования, и в этом смысле вся деятельность собственника по использованию земельного участка подпадает под порядок пользования.

В соответствии с законодательством собственники земельных участков могут, в частности, самостоятельно хозяйствовать на земле: возводить жилые, производственные и иные строения и сооружения; использовать в установленном порядке для своих нужд имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, торф, лесные угодья, водные объекты, пресные подземные воды; проводить мелиоративные работы и др. Собственники обязаны: осуществлять комплекс мероприятий по охране земель; вести строительство по согласованию с соответствующими органами; не нарушать права других собственников, землепользователей и арендаторов, а также порядок пользования лесными угодьями, водными и другими природными объектами и др.

Особой правовой категорией в отношении земли является сервитут - право ограниченного пользования соседним участком. Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода, проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также для других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута[[10]](#footnote-10). Для сервитута установлен порядок регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество. При этом для споров, связанных с установлением сервитута, Гражданский кодекс устанавливает судебный порядок их разрешения[[11]](#footnote-11).

Реализуя право распоряжения земельном участком, граждане могут продавать, передавать по наследству, дарить, сдавать в залог, аренду, обменивать, а также передавать земельный участок или его часть в качестве взносов в уставные фонды (капиталы) акционерных обществ, товариществ, кооперативов[[12]](#footnote-12).

Что же касается юридических лиц, имеющих в собственности земельные участки, то они имеют право на заключать сделки - продавать, сдавать в аренду и сдавать в залог земельные участки, а также передавать земельный участок или его часть в качестве взноса в уставные фонды (капиталы) акционерных обществ, товариществ и кооперативов, в том числе с иностранными инвестициями[[13]](#footnote-13).

Государственная собственность на землю подразделяется на федеральную собственность и собственность субъектов РФ. Указ Президента РФ от 16 декабря 1993 г. “О федеральных природных ресурсах” определил ряд конкретных объектов федеральной собственности. К ним, в частности, могут относиться: земельные участки и другие природные объекты, предоставляемые для нужд обороны, безопасности страны, охраны государственной границы, а также для осуществления других функций отнесенных к ведению федеральных органов государственной власти; водные объекты, расположенные на территории двух или более субъектов Федерации, и др[[14]](#footnote-14). Одновременно Указ предусмотрел, что к федеральной собственности могут относиться и другие природные ресурсы.

Муниципальная собственность на природные ресурсы - это собственность района, города, и входящих в них административно-территориальных единиц[[15]](#footnote-15). Устанавливая субъекты муниципальной собственности, законодательство, однако, не определяет ее объектов, таким образом к объектам можно отнести и землю.

Следует отметить еще один вид образований - общественные организации, и пролонгируя их по правам юридических лиц можно сделать вывод, что им тоже принадлежит право собственности на землю.

Таким образом, в нашей стране существуют несколько форм собственности - государственная (федеральная), муниципальная и частная, равным образом охраняемых законом.

Земля, как указывалось выше, может находиться у субъектов права на землю на следующих титулах: праве пользования (бессрочного или временного), праве пожизненно наследуемого владения[[16]](#footnote-16). При этом право распоряжения корреспондирует и праву пользования и праву владения, правда в разных объемах. Для права пожизненно наследуемого владения право распоряжения означает право субъекта передавать участок либо его часть в аренду или безвозмездное пользование[[17]](#footnote-17), а также передавать эти права по наследству, но вот для субъектов постоянного пользования землей то же право распоряжения приобретает силу лишь при наличии согласия собственника земельного участка.

Установив формы собственности и виды прав на землю, следует отметить, что любые их нарушения ведут к возникновению спорных отношений, за исключением случаев преступлений и проступков, отнесенных к сфере уголовного и административного законодательства. Возникновение спорных отношений (в случае их не урегулирования простым соглашением) выливаются в спор, определенный во введении как земельный. Что же такое земельный спор и чем его отличительные особенности от других споров - гражданских и административных?

**Там, где кончаются гражданские и административные споры и начинаются земельные.**

На практике земельные споры нередко тесно пресекаются с имущественными, то есть гражданскими спорами. Это объясняется тем, что в методе регулирования земельных отношений пересекаются гражданско-правовые и земельно-правовые элементы. Поэтому необходимо отграничивать земельные споры именно от гражданских, а также от административных споров.

В основе разрешения земельных споров с гражданскими лежит разграничение земельных и гражданских отношений вообще.

В юридической литературе отмечалось, что одним из отличий земельного права от гражданского является метод защиты субъективных прав. Если гражданские права защищаются но в судебном или арбитражном порядке, то защита земельных прав осуществляется, как правило, в административном порядке. Однако с этим мнением согласиться нельзя, так как методы защиты земельных и гражданских прав может совпадать. Например, права землепользователей являющихся сособственниками строений, находящихся на городских землях, защищаются в судебном порядке, а имущественные (гражданские) права могут защищаться в административном порядке.

Поэтому отличительным признаком при отграничении земельных споров от гражданских является не метод защиты прав, а объект спорных отношений.

Так, используя землю в определенных законом целях, землепользователь производит материальные затраты, направленные на улучшение качества земли, на получение с используемых им земель максимального количества продукции (особенно в сельском производстве). Поэтому нарушение права землепользования в этих случаях наносит землепользователю прямой имущественный ущерб, о возмещении которого возникают гражданские имущественные споры. В подобных случаях в основе гражданского спора зачастую лежит земельный спор, разрешение которого предшествует гражданскому. И только на основании разрешения земельного спора можно разрешить гражданский имущественный спор.

Рассмотрим подробнее, как следует разграничивать земельные и гражданские интересы в данных видах споров.

Как уже отмечалось, полное или частичное прекращение права землепользования производится правомерными действиями. Наряду с этим, фактическому осуществлению права землепользования могут препятствовать неправомерные действия тех или иных лиц, что является нарушением данного права. Прекращение права землепользования правомерными действиями имеет место тогда, когда земли изымаются у одного землепользователя с целью передачи их другому землепользователю на законных основаниях. В подобных случаях изъятие земель может влечь за собой определенные имущественные последствия, выражающиеся в возмещении стоимости сооружений, посевов и насаждений, находящихся на изымаемых землях. Убытки, причиняемые при изъятии земель, отличаются от убытков, причиненных вследствие причинения вреда, ибо действия государственных органов, производящих изъятие земли, являются законными действиями, а убытки, причиненные изъятием земель для государственных и общественных нужд - правомерно причиненными убытками. Поэтому следует отличать споры о возмещении убытков, причиненных при изъятии земель для государственных и общественных надобностей, от споров о возмещении ущерба, причиненного нарушением права землепользования, например при самовольных захватах. Если в первом случае речь идет о таких убытках землепользователя, которые он понес в связи с правомерными действиями органов государственного управления, то во втором случае в виду возмещения ущерба, причиненного в результате противоправных действий лиц, привлекаемых в качестве ответчиков.

Земельное законодательство занимает совершенно четкую позицию в отношении гражданских прав землепользователей. Законодательные акты, регулирующие порядок изъятия и отвода земель, предусматривают возмещение землепользователям убытков, причиненных этим изъятием. Причем обязательства по возмещению убытков возложены законом на те учреждения и организации, которым отводятся земельные участки.

Однако законодательство не дает ответа на вопрос, каким образом и в каком объеме должны возмещаться убытки при неправомерном изъятии земель, то есть при самовольных захватах, что на практике порождает большие сложности. Представляется, что различия в правомерном и неправомерном нарушениях права землепользования имеют принципиальное значение для решения вопроса о возмещении убытков. Поэтому, прежде чем решить вопрос по существу о характере и размерах убытков , необходимо разрешить земельный спор по поводу законности или неправомерности изъятия земельного участка.

Все споры, связанные с возникновением указанных убытков носят гражданский характер и подлежат рассмотрению в судебном или арбитражном порядке, ибо объектом этих споров являются не земельные, а гражданские права землепользователей, нарушение которых лишь связано с нарушением земельного права.

К гражданско-правовым спорам относятся также споры, связанные определением размеров возмещения.

В некоторых случаях происходит совмещение гражданского и земельного споров в одном. В этом споре гражданин, у которого изымается земельный участок, является субъектом двух правоотношений. С одной стороны, он - субъект земельных правоотношений, так как сносимое строение возведено на земле, предоставленной ему в пользование, с другой стороны, с другой стороны он выступает как собственник данного строения и плодово-ягодных насаждений, находящихся на его земельном участке. Поэтому в подобных случаях возникают как споры, связанные с гражданско-правовыми последствиями этого изъятия, то есть споры об оценке сносимых строений и сооружений, споры, связанные с предоставлением новой площади, споры по поводу отказа соответствующих органов от возмещения ущерба.

К гражданско-правовым спорам, связанным с неправомерными нарушениями права землепользования, относятся споры о праве на урожай от посева, произведенного одним землепользователем на участке другого, споры о возмещении ущерба, причиненного незаконным использованием земельного участка, закрепленного за другим землепользователем. Все они разрешаются судами в порядке гражданского судопроизводства.

От споров о праве на урожай на самовольно захваченных землях следует четко отграничивать споры о самовольном захвате земли. Если первые являются спорами о праве гражданском, то спор о захвате земли является спором земельным, ибо объект последнего - определенный земельный участок. Такие споры подлежат рассмотрению соответствующими государственными органами, а не в судебном порядке.

На практике нередко суды принимают к своему производству дела, связанные с самовольным захватом земли.

К спорам о самовольных захватах земли тесно примыкают споры, связанные со сносом назаконно возведенных строений, изгородей. С другой стороны, споры о сносе изгородей и строений связаны с гражданскими спорами. Сам спор о сносе назаконно возведенных строений является спором земельным, ибо лицо, требующее сноса, считает, что строение находящееся на земле, предоставленной ему в пользование, и что собственник данного строения неправомерно завладел этим участком. Таким образом, здесь по существу имеет место спор о границах землепользования или спор о праве на земельный участок. Суды должны решать эти споры (их гражданскую часть) на основании земельных документов и соответствующих заключений земельных органов о принадлежности земельных участков тому или иному лицу. Спорами о праве гражданском являются также споры о гражданских последствиях производимого сноса возведенных строений.

Говоря об отграничении земельных споров от гражданских , следует также иметь в виду, что охрана законных прав и интересов землепользователей может осуществляться в различных процессуальных формах. Под формами охраны здесь имеются в виду установленные законом процессуально-правовые порядки осуществления тех или иных методов охраны права на землю. В правовой литературе обычно указывают на уголовно-процессуальные, гражданско-процессуальные и административные формы охраны права на землю. При этом забывают, что существуют и земельно-процессуальная форма охраны права. Разрешение земельных споров происходит в земельно-процессуальных и отчасти в гражданско-процессуальных формах. Нельзя считать спор гражданско-правовым на том основании, что он разрешается в судебном порядке. Нельзя смешивать процессуальную форму разрешения спора с его материально-правовым содержанием.

Одним из распространенных видов нарушения права землепользования на сельскохозяйственных землях является приведение последних в состояние, не пригодное для ведения сельскохозяйственного производства с уничтожением посеянных на них культур. Здесь нарушитель с одной стороны своими действиями препятствует осуществлению права землепользования в указанных в законе целях, а с другой - наносит материальный ущерб землепользователю. В этих случаях первое требование стороны сводится к восстановлению прежнего состояния земли (то есть имеет место земельный спор), а затем к возмещению убытков, которые в связи с этим понес землепользователь (гражданский спор).

При исследовании вопроса об отграничении земельных споров от административных прежде всего необходимо определить, какой признак должен быть положен в основу разграничения данных категорий правовых споров.

Как уже отмечалось, в основе отграничения гражданских споров от земельных споров лежит объект спора, ибо методы защиты гражданских и земельных прав в некоторых случаях могут совпадать. Это положение в еще большей мере применимо при разграничении административных и земельных споров. Одной из отличительных черт административных отношений является то, что споры, которые возникают между их сторонами, как правило, разрешаются в административном порядке, то есть в порядке непосредственного распоряжения полномочного на то государственного органа. Основная масса земельных споров также подлежит разрешению государственными органами. Следовательно, метод правового регулирования не является в данном случае отличительным признаком. Это положение может быть также подтверждено и следующим обстоятельством. Как указывалось в юридической литературе, административными спорами являются споры, вытекающие из административных правоотношений, которые существенным образом отличаются от земельных правоотношений.

Предметом земельный правоотношений является все без исключения земельные отношения, как связанные с распоряжением и управлением земельным фондом, так и входящие в область землепользования. Не метод, а предмет регулирования определяет специфику этой области отношений. Поэтому и при отграничении земельных споров от административных, в качестве отличительного признака берут объект спора и относят к земельным спорам все без исключения споры, объектом которых является земля.

В этом отношении представляют интерес споры об отводе и изъятии земли. К какой категории их отнести?

Как известно, возникновение права землепользования у одного субъекта, то есть предоставление ему земли, в ряде случаев связано с изъятием земли у определенного землепользователя. Обязательным условием, предшествующим вынесению решения об отводе земли на землях сельскохозяйственного назначения, должно быть согласование до начала проектных работ с землепользователями и органами, осуществляющими государственный контроль за использованием земли, места расположения объекта и примерных размеров, намечаемой к изъятию площади. Возникновение разногласий у землепользователей с другими заинтересованными учреждениями и ведомствами, то есть с будущими землепользователями, по поводу размеров, местоположения земельного участка приобретают характер земельных споров, поскольку их объектом является земельный участок. На практике обычно все разногласия и споры, связанные с отводом и изъятием земель, как правило, бывают урегулированы до издания соответствующего административного акта. Однако у землепользователя могут возникнуть разногласие с административным органом и после издания акта об отводе. И в этом случае мы будем иметь земельный спор, а не административный спор, поскольку его объектом по существу является земельный участок, и разрешение этого спора будет происходить в вышестоящем государственном органе.

Сказанное в полной мере относится и к тем случаям, когда подобные споры возникают между самими государственным органами - в случае несогласия нижестоящего органа с вышестоящим. Здесь имеет место не административный, а земельный спор, поскольку в конечном счете его объектом является земля. И отношения, возникающие при этом между государственным органами, будут носить не административно-правовой характер, а земельно-правовой характер.

Учитывая специфику объектов земельных споров, следует также подчеркнуть, что они также отличаются от споров о праве лесопользования, водопользования и недропользования. В настоящее время это различие проявляется наиболее ярко, ввиду дифференциации земельного, водного, лесного и горного законодательства.

Таким образом, земельные споры составляют совершенно самостоятельную категорию правовых споров, отличную от гражданско-правовых и административно-правовых споров, а также от споров о праве лесопользования, водопользования и недропользования.

Наличие специальной категории земельный споров предполагает специальный порядок из разрешения, отличный от порядка разрешения споров в области гражданского и административного права. Так как же разрешаются земельные споры?

**Как же разрешается земельный спор?**

Земельный кодекс регулирует порядок разрешения земельных споров. Термин “порядок” в этом случае означает организацию деятельности соответствующих органов при разрешении земельных споров, то есть определенную процедуру, определенный процесс рассмотрения земельных споров.

Законодательное урегулирования процессуальных вопросов, связанных с разрешением земельных споров, имеет большое практическое значение как для органов разрешающих спор, так и для спорящих сторон. Четкое определение в законе процессуальных прав и обязанностей сторон обеспечивает с одной стороны, действенную гарантию защиты субъективных прав землепользователя, с другой - выполнение всех требований установленной законом процедуры способствует обеспечению законности в деле разрешения земельных споров.

В соответствии со ст. 133 Земельного кодекса[[18]](#footnote-18) земельные споры рассматриваются по заявлению одной из сторон специальными комиссиями, организуемыми при органах местных администраций из должностных лиц соответствующего комитета по земле и землеустройству, органов архитектуры, органов санэпидемнадзора, органов противопожарной инспекции, иных лиц. Заявление должно быть достаточно мотивировано, а выраженные в нем требования подтверждены соответствующей документацией. Представляется, что данное требование является обоснованным и практически необходимым.

Как правило, предпосылкой подачи заявления о разрешении земельного спора является нарушение прав и интересов землепользователей. При этом оценка данного нарушения может совпадать с истинным положением вещей, а может быть результатом добросовестного заблуждения землепользователя или иного лица относительно принадлежащих ему прав. Так, при спорах о границах смежных земельных участков может иметь место неправильное представление землепользователя о действительных границах предоставленного ему участка. Аналогичная ситуация возникает при спорах по поводу размеров приусадебных участков. Поэтому подача заявления по поводу нарушения права землепользования одновременно с приложением документов, подтверждающих наличие оспариваемого права, а также фактов, свидетельствующих о его нарушении, позволит ускорить рассмотрение спора по существу, облегчит деятельность землеустроительных органов при подготовке материалов дела.

До сих пор мы говорили о процессуальных правах и обязанностях сторон земельного спора на стадии подачи заявления, то есть на стадии возбуждения земельного спора. Каковы же на этой стадии права и обязанности государственного органа, разрешающего спор? Хотя действующее земельное законодательство не дает прямого ответа на этот вопрос, представляется, что такие права и обязанности могут быть определены исходя из общих принципов деятельности государственных органов по рассмотрению жалоб.

Государственных орган, разрешающий земельный спор, обязан принять заявление, если спор относится к его компетенции, зарегистрировав его в установленном порядке. Если же рассмотрение данного спора не относится к компетенции данного органа, последний имеет право и обязан указать на это обстоятельство лицу, подавшему заявление, или направить последнее по подведомственности. Практика показывает, что соответствующие государственные органы не всегда придерживаются этого правила, рассматривая подчас споры, не входящие в его компетенцию, по существу или пересылая заявление в ненадлежащий орган.

Кроме того, следует иметь в виду общий принцип рассмотрения жалоб государственным органами, заключающийся в том, что нельзя пересылать на рассмотрение заявление в тот орган или тому должностному лицу, на которое поступила жалоба.

Большое внимание в ЗК уделено вопросам подготовки материалов по разрешению земельных споров. Обычно такая процедура возлагается на землеустроительные органы, ибо их сотрудники - инженеры-землеустроители обладают наиболее точными сведениями о положении дел в землепользовании и необходимой квалификацией для подготовки требуемых документов.

Землеустроительные органы, получая указания о подготовке материалов к рассмотрению земельного спора, как правило, не ограничиваются только сбором письменных документов, а высылают на места своих работников для установления факта нарушения права землепользования, о чем в ряде случаев составляют соответствующие документы - акты, которые подписываются спорящими сторонами и землеустроителем.

Кроме того, ЗК предоставляет право местной администрации образовывать в необходимых случаях для подготовки материалов к рассмотрению земельного спора комиссии из сотрудников администрации, представителей землеустроительных органов, специалистов сельского хозяйства и иных лиц, обладающих достаточным знанием о сути спора. Образование таких комиссий в основном предполагается при рассмотрении наиболее сложных споров, когда затрагиваются интересы не только конкретных землепользователей, но и отдельных отраслей народного хозяйства, когда разрешение подобных споров связано с перспективным использованием земель данного района, округа, области, автономной области, края, республики. Такие комиссии следует образовывать, на мой взгляд, при возникновении споров об изъятии сельскохозяйственных земель, о порядке пользования землями в сельских населенных пунктах, о землях, находящимися под лесными угодьями и пр.

Хотя в ЗК нет сроков рассмотрения поступившего заявления, предполагается, что такое заявление должно быть рассмотрено в месячный срок, в соответствии с общими требованиями о рассмотрении жалоб и заявлений.

Говоря о процессуальных правах сторон применительно к этой стадии, следует отметить, что действующее законодательство предоставляет право сторонам ходатайствовать о прекращении разбирательства по спору в случаях примирения сторон. Однако при примирении сторон орган, рассматривающий земельный спор, проверяет условия примирения, а также может разрешить спор по существу, если этого требуют охраняемые законом интересы других граждан, предприятий и организаций. Указанная обязанность государственных органов вытекает также из функции государственного контроля за использованием всех земель, возложенный на органы Государственного Комитета по земле и землеустройству на местах.

ЗК посвящает ряд норм процессуальным правам и обязанностям сторон, а также государственных органов на стадии разрешения земельного спора, обеспечивая при этом, с одной стороны, объективное рассмотрение спора государственными органами и правильное решение его по существу, а с другой - активное участие в процессе разрешения этого спора всех заинтересованных сторон и лиц.

С этой целью ЗК прежде всего гарантирует сторонам земельного спора личное участие при его разбирательстве. В соответствии с ЗК земельный спор разрешается на заседаниях местных администраций с вызовом сторон, которые заблаговременно уведомляются о времени и месте рассмотрения спора.

Личное участие необходимо для недопущения вынесения решения уполномоченными органами без учета требований и притязаний всех лиц, участвующих в споре. Особенно важно это обстоятельство, при разрешении споров, касающихся прохода и проезда через спорный участок.

Не менее важным является также участие сторон в рассмотрении споров, связанных с отводом и изъятием земли.

Существенное значение имеют также нормы, определяющих правовое положение участков земельного спора в стадии его разрешения. Эта стадия занимает центральное место во всей процедуре разрешения земельного спора, где особую роль приобретает обеспечение гарантий прав участников земельного спора (как законодательное закрепление этих гарантий, так и фактическое их осуществление).

Анализ норм, определяющих правовое положение стороны в земельном споре, позволяет сделать вывод, что правам спорящих сторон корреспондируют обязанности соответствующего государственного органа, разрешающего земельный спор. Уполномоченный на то государственный орган должен действовать строго в рамках своей компетенции и выполнять процессуальные обязанности, установленные действующим земельным законодательством. К таким обязанностям следует отнести: предоставление сторонам, участвующим в споре возможности знакомиться со всеми материалами по разрешению земельный споров и делать из них выписки; детально исследовать все документы и доказательства (как собранные в процессе подготовки материалов к разбирательству спора, так и предъявленные сторонами в стадии его рассмотрения); принятие аргументированного решения по спору; вручение копии этого решения по требованию сторон.

В стадии рассмотрения земельного спора активно участвуют и стороны этого спора - землепользователи, собственники, а также другие лица, имеющие определенный интерес к спорному земельному участку. Законодательство гарантирует сторонам в земельном споре определенные процессуальные права. Стороны, участвующие в земельном споре, вправе непосредственно участвовать в заседании администрации при рассмотрении спора; представлять необходимые документы и другие доказательства; заявлять ходатайства; давать устные и письменные объяснения; возражать против ходатайств, доводов и соображений другой стороны.

Большая группа процессуальных прав связана с доказательством своей точки зрения относительно правомерности решения, вынесенного по спору. Другими словами, здесь имеется в виду право стороны, участвующей в споре, на обжалование решений по спору в вышестоящий государственный орган.

Хотя в земельном законодательстве не содержится общей нормы, определяющей правомочия органа по рассмотрению жалоб на решения по земельным спорам, систематическое толкование приведенного выше правила позволяет сделать вывод о праве вышестоящего органа вынести новое решение по спору, либо подтвердить принятое ранее решение, либо отменить или частично изменить первоначальное решение.

Решение вышестоящего органа, вынесенное по жалобе на решение нижестоящего, является окончательным.

Представляется, что основанием для пересмотра решения по земельному спору является не только жалоба участника спора. Исходя из Положения о прокурорском надзоре (ст. 10), пересмотр таких решений может иметь место и в порядке осуществления надзора органами прокуратуры за соблюдением законности. Правовые последствия этого пересмотра решения аналогичны правовым последствиям при пересмотре решения о жалобах.

Важнейшим моментом в стадии разрешения земельного спора является принятие государственным органом решения. Принимаемое администрацией решение с точки зрения его юридических свойств - это индивидуальный акт. Юридическая сила данного документа состоит в том, что он является единственным основанием для выполнения тех действий, которые предписаны государственным органом спорящим сторонам и носит обязательный характер.

Решение по земельному спору должно быть вынесено компетентным органом, то есть спор должен разрешаться тем государственным органом, к ведению которого отнесен вопрос.

Решение должно быть тщательно обосновано с точки зрения фактических обстоятельств и должно отражать объективную истину. Оно должно полностью соответствовать всем документам и доказательствам, имеющимся в деле.

Далее решение должно быть обосновано также с юридической точки зрения. Государственный орган, разрешающий земельный спор, обязан строго руководствоваться указаниями закона, аргументировать каждый вывод ссылками на соответствующий нормативный акт. Это положение приобретает особую важность в связи с тем, что в процессе разрешения земельного спора государственный орган имеет право изменять или прекращать право землепользования и каждое такое действие государственного органа должно иметь своим обоснованием соответствующий нормативный акт.

В соответствии с законодательством в необходимых случаях в решении могут быть предусмотрены порядок его исполнения и мероприятия, которые надлежит осуществлять для восстановления нарушенного права землепользования. Чтобы решение по земельному спору носило четкий и ясный характер, в нем обычно указывается местоположение, размер и границы спорного земельного участка, особенно когда споры связаны с правом владения последним, а также вывод о праве пользования данным участком.

В случае злостного уклонения должностных лиц от исполнения решений по спорам следует ставить вопрос перед соответствующими министерствами и ведомствами, а также перед руководителями предприятий, организаций и учреждений о привлечении в установленном порядке к ответственности этих лиц, как виновных в нарушении земельного законодательства.

Вынесение решений с указанием в нем мер, направленных к устранению нарушенного права землепользования, в определенной мере связано в вопросом привлечения к ответственности за нарушение земельного законодательства. Решение по земельному спору, как правило, предполагает совершение виновной стороной определенных действий, направленных на то, чтобы нарушенное право землепользования другой было восстановлено. Например, при вынесении решения по спору в связи с порчей сельскохозяйственных земель загрязнением, государственный орган обязывает виновных привести эти земли в состояние, пригодное для использования в сельском хозяйстве; при споре по поводу несвоевременного возврата временно предоставленных земель выносится решение, обязывающее возвратить эти земли в пригодном состоянии. Вместе с тем, за указанные нарушения установлена ответственность в виде штрафа, налагаемого в административном порядке. В связи с этим решение государственного органа, направленное на совершение виновной стороной определенных действий в пользу землепользователя, не освобождает ее, по моему мнению, от административной ответственности, вопрос о которой может быть решен одновременно с вынесением решения по спору.

Как уже отмечалось ранее, существуют определенные ситуации при которых определенная часть земельных споров подлежит разрешению не в административном, а в судебном порядке. На это обстоятельство прямо указывает ряд норм Гражданского кодекса РФ,[[19]](#footnote-19) Указов Президента РФ,[[20]](#footnote-20) Постановлений Пленума Верховного Суда РФ[[21]](#footnote-21) . В частности в Постановлении Верховного Суда № 6 говорится, что “суд вправе принять к производству и рассмотреть по существу дела по спорам, связанным с земельными отношениями, одной из сторон в которых являются граждане, за исключением занимающихся предпринимательской деятельностью (в том числе ведущих крестьянское (фермерское) хозяйство) , если спор возник в связи с осуществлением ими предпринимательской деятельности, а также по жалобам указанных лиц на решения местной администрации по земельным вопросам”[[22]](#footnote-22). В Постановлении также говорится о наиболее распространенных спорах, разрешаемых в судебном порядке, это в частности:

а) требования о признании неправомерным отказа местной администрации в предоставлении земельного участка;[[23]](#footnote-23)

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

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

г) жалобы собственников земельных участков и землепользователей на решение местной администрации о предварительном согласовании места размещения объекта, для строительства которого необходимо изъятие земельного участка для государственных и общественных нужд.[[24]](#footnote-24)

д) жалобы собственников земли, арендаторов о признании недействительными актов, изданных государственными или иными органами не в соответствии с их компетенцией либо с нарушением требований законодательства;

е) требования о признании преимущественного права наследования земельного участка после смерти главы крестьянского (фермерского) хозяйства, а также о преимущественном праве наследования земельного участка и др.[[25]](#footnote-25)

В Постановлении также говорится о неподведомственных судам спорах и жалобах , это споры, связанные с предоставлением земель, их изъятием для государственных и общественных нужд, прекращением прав на землю, по вопросам аренды, приобретения и отчуждения земельных участков, а также иные земельные и имущественные споры, связанные с земельными отношениями, когда его участниками являются предприятия, их объединения, организации любых организационно-правовых форм, а также граждане и их объединения, самостоятельно осуществляющие предпринимательскую деятельность, в том числе ведущие крестьянское (фермерское) хозяйство, поскольку указанные дела относятся к юрисдикции арбитражного суда.[[26]](#footnote-26) Первые три категории, как указывалось выше, рассматриваются в административном порядке.

Споры, подведомственные народным судам, рассматриваются по месту нахождения спорного земельного участка по иску одного или всех совладельцев.

В порядке подготовки дела к слушанию суды, как правило. истребуют из инвентаризационно-технических бюро администраций планы спорных земельных участков и справки о принадлежности домовладения спорящим сторонам, а также планы фактического использования земельных участков, акты об освоении участков, соглашения между совладельцами о порядке пользования.

При необходимости суды могут потребовать от местных коммунальных органов заключения по спорам между сособственниками строений по поводу использования закрепленного за ними придомового участка. Как показывает практика, суды почти всегда требуют такие заключения. Помимо заключения суды в ряде случаев при разбирательстве подобных споров заслушивают мнение представителя коммунального хозяйства в качестве эксперта. Эта мера необходима для предотвращения фиктивных сделок, когда под видом купли-продажи строений в действительности имеют место сделки купли-продажи земли. Коммунальные органы обязаны выявлять неправомерность такого рода сделок и вести с ними борьбу, за исключением случаев частной собственности на землю под строениями.

В некоторых случаях суды требуют от органов землеустройства представления нескольких вариантов распределения площади участка между совладельцами.

Заключения органа землеустройства для суда необязательны. Однако, как показывает практика, суды принимают во внимание данные заключения и решают дела в соответствии с ними. Но суд может не согласиться с этим заключением и вынести самостоятельное решение.

Судебное разбирательство происходит в открытом судебном заседании с вызовом сторон. В случае необходимости суды выезжают на место нахождения спорного земельного участка и решают вопрос о пользовании или владении им на месте.

Определение порядка пользования земельным придомовым участком оформляется соответствующим решением суда, в котором четко определены границы и размеры участков, закрепленных за спорящими сторонами.

При рассмотрении споров о порядке пользования земельным участком суды одновременно решают вопрос об имущественных последствиях, вызванных установлением определенного порядка землепользования. Например, если на части придомового участка, предоставленного в пользование, одной из сторон, находятся плодово-ягодные насаждения, посаженные другой стороной, то первая должна возместить последней их стоимость.

Решение суда о порядке пользования общим земельным участком может быть обжаловано в общеустановленном порядке в вышестоящий суд.

Решение суда по земельному спору приводится в исполнение судебным исполнителем.

[[27]](#footnote-27)

[[28]](#footnote-28)

**Список использованной литературы.**

1) Конституция РФ;

2) Земельный кодекс (действующая часть);

3) Гражданский кодекс (1-ая часть);

4) Закон РФ № 4196-1 “О праве граждан на получение в частную собственность и на продажу земельных участков для ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства и индивидуального жилищного строительства” от 23 декабря 1992 г.

5) Закон РСФСР “О собственности в РСФСР” от 24 декабря 1990 г.

6) Закон РФ “О местном самоуправлении” от 6 июля 1991 г.

7) Закон РСФСР “О крестьянском (фермерском) хозяйстве”.

8) Указ Президента РФ № 301 “О продаже земельных участков гражданам и юридическим лицам при приватизации государственных и муниципальных предприятий” от 25 марта 1992 г.

9) Указ Президента РФ № 631 “Об утверждении Порядка продажи земельных участков при приватизации государственных и муниципальных, расширении и дополнительном строительстве этих предприятий, а также предоставленных гражданам и их объединениям для предпринимательской деятельности” от 14 июня 1992 г.

10) Указ Президента РФ № 2118 “О налогообложении продажи земельных участков и других операций с землей” от 7 декабря 1993 г.

11) Указ Президента РФ № 2130 “О Государственном земельном кадастре и регистрации документов о правах на недвижимость” от 11 декабря 1993 г.

12) Указ Президента РФ № 337 “О реализации конституционных прав граждан на землю” от 7 марта 1996 г.

13) Постановление Правительства РФ № 503 “ Об утверждении порядка купли-продажи гражданами РФ земельных участков” от 30 мая 1993 г.

14) Постановление Правительства РФ № 105 “Об утверждении положения о порядке установления границ землепользования в застройке городов и других поселений” от 2 февраля 1996 г.

15) Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 6 “О некоторых вопросах, возникших у судов при применении законодательства о земельной реформе” от 21 декабря 1993 г.

16) Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 12\12 “О некоторых вопросах подведомственности дел судам и арбитражным судам” от 18 августа 1992 г.

17) Комментарий к Конституции РФ;

18) Комментарий части 1-ой Гражданского кодекса;

19) Народная энциклопедия, - М., 1912., - Т. 7;

20) Исаев Н.Г., История государства и права России, - М., 1995;

21) Иконницкая И.А., Разрешение земельных споров, - М., 1973;

22) Жариков Ю.Г., Имущественные споры землепользователей, - М., 1980;

23) Волочков Н.Г., Справочник по недвижимости, - М., 1996.

1. \* Работа написана по состоянию на конец второго полугодия 1996 г.(*прим. Автора).* [↑](#footnote-ref-1)
2. “Земельное право”, М., 1958, стр. 64. [↑](#footnote-ref-2)
3. По материалам средств массовой информации (*прим. Автора*). [↑](#footnote-ref-3)
4. Конституция РФ ст.9 ч. 2, ст. 36 ч. 1. [↑](#footnote-ref-4)
5. Конституция РФ ст. 36 ч. 3. [↑](#footnote-ref-5)
6. Закон РФ № 4196-1 “О праве граждан РФ на получение в частную собственность и на продажу земельных участков для ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства и индиви- дуального жилищного строительства” от 23 декабря 1993 г. [↑](#footnote-ref-6)
7. Указ Президента РФ № 2130 “О Государственном земельном кадастре и регистрации документов о правах на недвижимость” от 11 декабря 1993 г., № 337 “О реализации конституционных прав граж-дан на землю” от 7 марта 1996 г. и др. (см. список использованной литературы). [↑](#footnote-ref-7)
8. Постановление Совета Министров - Правительства РФ № 503 “ Об утверждении порядка купли-продажи гражданами РФ земельных участков” от 30 мая 1993 г., № 105 “ Об утверждении положе- ния о порядке установления границ землепользования в застройке городов и других поселений“ от 2 февраля 1996 г. и др. (см. список использованной литературы). [↑](#footnote-ref-8)
9. ст. 3 Закона РСФСР “О собственности в РСФСР” от 24 декабря 1990 г. [↑](#footnote-ref-9)
10. ст. 274 Гражданского кодекса. [↑](#footnote-ref-10)
11. ст. 274 п. 3 Гражданского кодекса РФ. [↑](#footnote-ref-11)
12. п. 2 Указа Президента РФ “О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России” от 27 октября 1993 г. [↑](#footnote-ref-12)
13. Тот же Указ. [↑](#footnote-ref-13)
14. Подробнее см. Указ Президента РФ “О федеральных природных ресурсах” от 16 декабря 1993 г. [↑](#footnote-ref-14)
15. ст. 37 Закона РФ “О местном самоуправлении” от 6 июля 1991 г. [↑](#footnote-ref-15)
16. ст. 265 Гражданского кодекса РФ. [↑](#footnote-ref-16)
17. ст. 267 Гражданского кодекса РФ. [↑](#footnote-ref-17)
18. Далее ЗК. [↑](#footnote-ref-18)
19. Гражданский кодекс РФ ст. 272 п. 2, ст. 274 п. 3, ст. 276 п. 2. [↑](#footnote-ref-19)
20. Указа Президента РФ № 337, “О реализации конституционных прав граждан на землю”, №198, “О праве собственности граждан и юридических лиц на земельные участки под объектами недвижимости в сельской местности”. [↑](#footnote-ref-20)
21. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 6, “О некоторых вопросах, возникших у судов при применении законодательства о земельной реформе”, № 12/12, “О некоторых вопросах подведомст- венности дел судам и арбитражным судам”. [↑](#footnote-ref-21)
22. ст. 46 Конституции, ст. ст. 20, 22 Арбитражного процессуального кодекса РФ. [↑](#footnote-ref-22)
23. ч. 1 ст. 33, ст.ст. 58, 59, 66, 68 ЗК РСФСР, ст. 8 Закона РСФСР “О крестьянском (фермерском) хозяйстве”. [↑](#footnote-ref-23)
24. ст. 28 ЗК РСФСР. [↑](#footnote-ref-24)
25. Подробнее см. Постановление Пленума ВС № 11 от 21 декабря 1993 г. (*прим. Автора*). [↑](#footnote-ref-25)
26. ст.ст. 20, 22 Арбитражного процессуального кодекса РФ. [↑](#footnote-ref-26)
27. [↑](#footnote-ref-27)
28. [↑](#footnote-ref-28)