ЗЕМЕЛЬНЫЕ СПОРЫ, СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА О ГРАНИЦАХ УЧАСТКОВ

- Земельные споры занимают свою отдельную нишу в общих судебных спорах, преимущественно связаны с оспариванием границ земельных участков и прав на земельные участки.
- Эти споры достаточно сложные, так как требуют детального разграничения многих аспектов обстоятельств и необходимость выбора правильного способа защиты своего права.

Земельные споры и их особенности исходя из прав.

1. Сами права на землю могут не только у собственника, но арендатора, И бессрочного праве пользователя на наследуемого пользования, пожизненно (эти права уже практически не встречаются, но еще существуют). Также существует преимущественного приобретения, возобновления отношений аренды.

• 2. Права на земельный участок тесно связаны с правами на объект недвижимости на этом участке. В одних случаях допустимо признавать наличие прав на участок исходя из прав на объект недвижимости на нем. В других права на недвижимость являются следствием прав на сам участок.

Земельные споры судебная практика.

- •Судебная практика наполнена множеством дел, но в основном земельные споры можно разделить на земельные споры:
- связанные с использованием земельных участков,
- при изъятии участков,
- нарушений прав собственности,
- вытекающие из земельных работ,
- возмещении убытков,
- признанием прав.

- •Подавляющее большинство составляют земельные споры между смежными собственниками относительно границ участков, а также относительно прав как на сам участок, так и на объекты недвижимости на участке.
- •Имеют место и споры с садоводческими товариществами, гаражными кооперативами, которые также влияют на права относительно земельных участков.

•Земельные споры о границах участков.

- Показательным примером такого случая является свежее решение Верховного суда РФ. Суть спора между соседями заключалась в захвате территории путем переноса забора соседом в самовольном порядке.
- Суды при рассмотрении дела исходили из того, что граница участка определена кадастровым инженером, имеются данные о внесении сведений в кадастр, ограждение установлено в соответствии с определенной границей.

- Верховный суд РФ встал на сторону истца и указал, что по законодательству границы в обязательном порядке согласовываются с заинтересованными лицами, к которым безусловно должен быть отнесен и сосед по смежной границе.
- •При таком согласовании происходит ознакомление соседнего собственника с границей соседних территорий. При этом такой собственник может высказать возражения лишь в отношении своей границы.

- Суды не приняли во внимание, что соседний собственник не согласовывал границы, а кадастровый инженер установил границу по фактической границе (по вновь установленному забору). Проверка границы по документам не производилась.
- •В итоге последовал вывод, что отсутствие согласования влечет недействительность межевания, при этом суды в таких спорам должны сами давать оценку действиям кадастровых инженеров.

• Показательным является решение Ростовского областного суда по требованиям смежного владельца земельного участка установить границу участка в ином виде, чем существующая.

• Мотивами требований послужили первичные документы земельного участка, согласно которым граница должна быть расположена в ином месте.

- Суд первой инстанции принял решение об изменении места положения границы, однако не принял во внимание, что ранее граница была установлена по фактически сложившимся обстоятельствам, а именно вдоль установленного ограждения, которое существовало в таком виде более 15 лет.
- И самое главное, это то, что вновь установленная граница будет проходить по жилому дому одного из участников спора и при этом в пользу одного из участников спора необоснованно происходит увеличение размера территории участка свыше зарегистрированной на праве собственности.

- Именно ЭТИ существенные недостатки первой инстанции суда решения послужили основанием для отмены решения истцу, при этом суд второй отказе инстанции усмотрел нарушения прав но указал, что их устранение должно быть разрешено предъявлении при иных требований.
- •Поэтому правильное установление нарушенных прав и выбор способа защиты являются определяющими при таких спорах.

Земельные споры с садоводческими товариществами.

Московский областной суд достаточно подробно разобрал в своем обзоре земельный спор в садоводческом товариществе. Один из членов товарищества в 2002 году был лишен членства в связи с тем, что фактически длительное время не использовал участок, не оплачивал взносы.

• Участок бел передан новому члену в 2005 году, который облагородил участок, и платил взносы. В 2015 году новый собственник приватизировал участок, но при оформлении столкнулся с проблемой. Этот участок уже был зарегистрирован за наследником умершего первого владельца. Оформление проведено решением суда в порядке наследования.

- С учетом того, что решение об исключении из членов общества было направлено и получено первым владельцем, первый владелец при жизни не оспаривал его, то на момент смерти в 2010 году он уже не являлся владельцем участка, а значит его права на участок были прекращены с момента исключения и, следовательно, в наследственную массу включены быть не могут.
- Таким образом не оформив права на участок в порядке приватизации и будучи исключенным садовод теряет права на участок.

Земельные споры с объектами недвижимости.

•В 2016 году Верховный суд РФ рассмотрел одно интересное дело о земле под гаражом. Собственник гаража претендовал на земельный участок под гаражом. Ему было отказано ввиду неделимости участка и того, что гараж находится в блоке гаражей и представляет собой не самостоятельный объект.

• Суды подтвердили обоснованность отказа. Однако Верховный суд РФ указал, что поскольку гараж был построен около 30 лет назад, а владелец зарегистрировал его в 2012 году как индивидуальный объект, то как собственник строения он имеет право на земельный участок под ним и в этом отказано может быть только по основаниям, указанным в законе.

1

•К таким основаниям перечисленные не относятся. Иные вопросы, в том числе о возможности создания нового участка в пределах установленного минимального размера не разрешались. Поэтому дело необходимо пересмотреть.

Земельные споры по возмещению убытков.

•Временное занятие земельных участков, ограничение в использовании, как противоправное, так и правомерное влекут за собой невозможность использования участка и зачастую причинением убытков.

• Такие убытки могут представлять собой как упущенную выгоду от использования участка, в том числе и выращиванием урожая, так и ущерб от ухудшения качеств земли, расходов для приведения в первоначальное положение.

• Такие споры более присуще хозяйствующим субъектам, но могут затронуть и обычных граждан. Эти земельные споры разрешаются в порядке общей ответственности по статьям 1064-1079 Гражданского кодекса.

Нюансы договора аренды земельного участка 2016-2017 - образец

Договор аренды земельного участка – образец 2016-2017 г. отражает индивидуальные условия конкретной сделки с учетом не противоречащих закону интересов каждой из участвующих сторон. При этом большинство вопросов урегулированы Гражданским и Земельным кодексами РФ.

Существенные условия договора аренды земельного участка

- •Перечень данных, без указания которых в тексте договор не будет являться заключенным и действительным, установлен гражданским и земельным законодательством. Так, к этим сведениям относятся:
- Предмет договора (ст. 607 ГК РФ).
- Цена договора (п. 12 ст. 22 ЗК РФ).

Предмет договора обязательно индивидуализируется с помощью конкретных данных: адреса, площади, кадастрового номера. Также указывается категория земель и вид разрешенного использования. Если приведенная информация не позволяет однозначно идентифицировать объект договора, то в соответствии с положениями указанной статьи соглашение недействительно. В случае с земельным участком будет уместным приложить кадастровый план территории.

• Ошибкой будет использование простого плана участка без описания его границ. Границы территории должны быть удостоверены, что подтверждается обширной судебной практикой.

1

• Что касается цены, то ее размер может быть установлен в виде фиксированной суммы. Также возможно согласование в договоре алгоритма ее расчета в каждом новом периоде.

- Если предусмотрено изменение арендной платы в зависимости от неких условий (например, в случае централизованного понижения или повышения ставки арендной платы со стороны государства и т. д.), составление дополнительного соглашения не требуется, как не нужна и госрегистрация изменений.
- Эта тонкость регулируется п. 2 ст. 614 ГК РФ, который допускает выбор сторонами других форм осуществления оплаты, помимо перечисленных нормой, и не содержит требования о фиксации в документе конкретной суммы.

Срок действия и государственная регистрация договора аренды земли

• Срок договора. Согласно общим требованиям к договорам об аренде недвижимости срок не является в таком документе существенным условием, поэтому в тексте он может быть не указан. В таком случае соглашение будет действовать в течение неопределенного времени. Любая из сторон сможет заявить о своем желании расторгнуть договор, предупредив другую за 3 месяца, если иное условие о сроке такого уведомления не предусмотрено законодательством или соглашением сторон (п. 2 ст. 610 ГК РФ).

• ЗК РФ предусматривает ограничение сроков аренды для отдельных категорий земель. Например, максимальный срок аренды земель сельхозназначения, находящихся в собственности государства или муниципалитета, не должен превышать 49 лет (п. 3. ст. 9 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002 № 101-Ф3).

• Если в договоре аренды земельного участка, для которого законодательством установлены предельные показатели времени действия, срок не указан вообще или превышает установленный нормами, то соглашение будет считаться заключенным на максимальный возможный срок (п. 3 ст. 610 ГК РФ).

• Регистрация договоров госорганами. Договор аренды земельного участка нуждается в государственной регистрации (п. 2 ст. 609 НК РФ). При этом устанавливается, что фиксировать данные в ЕГРН (с 01.01.2017 – вместо ЕГРП, согласно новому ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 №218-ФЗ) об аренде земельного участка нужно в том случае, если соглашение заключено на срок не менее 1 года (п. 2 ст. 26 ЗК РФ).

Как продлить договор аренды земли

•Пролонгацию договора аренды можно осуществить путем заключения дополнительного соглашения, если в документе указан конкретный срок его окончания. При этом важно конкретно сформулировать в допсоглашении срок продления или указать условие о продлении на неопределенный период.

• Фразы к примеру «на тот же период» могут быть истолкованы сторонами неоднозначно. Если договор был краткосрочным (например, на 11 месяцев), то продление на тот же срок подразумевает продление на 11 месяцев, а не до аналогичной даты последующего года, как думают многие. Примечательно, что в случае продления такого краткосрочного договора на период до 1 года госрегистрация не требуется.

• В исходный документ можно изначально включить пункт об автопролонгации (например, по правилам п. 2 ст. 621 ГК РФ).

Эта же статья наделяет добросовестного арендатора, в случае отсутствия ограничений в договоре или законодательстве, преимуществом по отношению к иным лицам при заключении соглашения об аренде земли на новый срок.

• Собственник сдаваемого земельного участка имеет обязанность в письменной форме уведомить арендатора о своем желании заключить такой договор. При этом условия первоначального соглашения по желанию участников сделки могут быть изменены.

• В случае отказа арендодателя продлять указанные договорные отношения с арендатором, исполняющим свои обязанности должным образом, первый в течение 1 года с момента окончания срока действия договора не может заключить новое соглашение об аренде этого же земельного участка на тех же условиях. Иначе арендатор может обратиться в суд с иском о переоформлении этого договора на себя и возмещении убытков (п. 1 ст. 621 ГК РФ).

Договор аренды части земельного участка

• П. 1 ст. 607 ГК РФ гласит, что земельные участки могут быть переданы в аренду, как и другие природные объекты с определяемыми границами. Положения ЗК РФ дополняют это утверждение: в качестве объекта отношений, регулируемых земельным законодательством РФ, могут выступать не только участки земли, но и их части (п. 1 ст. 6 ЗК РФ).

• Содержание договора аренды части земельного участка отличается от аналогичного по смыслу договора аренды целого земельного участка только описанием предмета:

1

С учетом судебной практики в данном случае наилучшим вариантом будет приложение к соглашению оформленного и подписанного сторонами ситуационного плана передаваемой в пользование части земельного участка и акта замера площадей.

Еще одним вариантом такого описания предмета договора может послужить кадастровый план всего участка (графический раздел) с обозначенной на нем частью, предполагаемой к передаче в аренду (постановление ФАС Дальневосточного округа от 30.08.2013 № Φ 03-3767/13).

• Если договор аренды части земельного участка является долгосрочным (т. е. заключен на срок более 1 года), его необходимо зарегистрировать в Росреестре (п. 2 ст. 609 ГК РФ). При проведении этой процедуры не может быть затребован кадастровый паспорт, если право на весь земельный участок уже зафиксировано в ЕГРП (с 01.01.2017 — ЕГРН) (постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73).

• Заявитель в данном случае должен предоставить документ, завизированный всеми сторонами сделки, в котором будет описание сдаваемой в аренду части участка. Графическая схема и текстуальное описание должны быть составлены таким образом, чтобы их использование давало возможность однозначно определить предмет договора на местности. В противном случае договор может быть признан незаключенным на основании п. 3 ст. 607 ГК РФ.

- Субъекты договора: договор аренды участка земли между физическими лицами и с участием юридических лиц
- ГК РФ не предусматривает на данный момент каких-либо специальных требований к лицу, фигурирующему в сделке как арендатор. Но ЗК РФ в ст. 22 определяет, что лицам, не имеющим гражданства, или лицам с иностранным гражданством могут быть предоставлены участки на праве аренды, за исключением ситуаций, предусмотренных ЗК РФ.

• Арендодателем может выступать любое лицо как юридическое, так и физическое. Главное требование состоит в том, что сдавать в аренду недвижимость может только ее собственник (ст. 608 ГК РФ). Также в качестве арендодателя может выступать лицо, наделенное таким правом законом или собственником (например, по доверенности).

• Главным отличием договора с участием юридического лица (в роли как арендатора, так и арендодателя) является необходимость заключения договора в письменном виде, даже если он будет краткосрочным (п. 1 ст. 609 ГК РФ).

• Полные наименования сторон указываются в преамбуле договора (далее по тексту возможны сокращенные названия). Для физического лица необходимо указать данные паспорта. Представитель юридического лица предъявляет доверенность, номер и дата оформления которой тоже должны быть указаны в договоре. Если представитель со стороны организации имеет право действовать без доверенности, нужно зафиксировать наименование и реквизиты документа, на основании которых он осуществляет действия.