

**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 и у арендатора, пользователя на праве бессрочного пользования, пожизненно наследуемого (эти права уже практически не встречаются, но еще существуют). Также существует право 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 спорах 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 решения суда первой инстанции и послужили основанием для отмены решения и отказе истцу, при этом суд второй инстанции усмотрел нарушения прав истца, но указал, что их устранение должно быть разрешено при предъявлении 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 был 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.

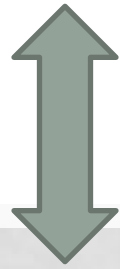
- С учетом того, что решение об исключении из членов общества было направлено и получено первым владельцем, первый владелец при жизни не оспаривал его, то на момент смерти в 2010 году он уже не являлся владельцем участка, а значит его права на участок были прекращены с момента исключения и, следовательно, 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.



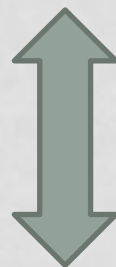


- К таким основаниям перечисленные не относятся. Иные вопросы, в том числе о возможности создания нового участка в пределах установленного минимального размера не разрешались. Поэтому дело необходимо пересмотреть.

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 качества 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.



- 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-ФЗ).

- 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 автопродлонгации (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 продлить 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:



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 № Ф03-3767/13).

- 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.